

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "TIVAT - CENTAR"

PLAN



INVESTITOR:

Opština Tivat, Sekretarijat za urbanizam
i stambeno komunalne poslove

OBRAĐIVAČ:

Republički zavod za urbanizam i projektovanje,
ad – Podgorica

INVESTITOR:
OPŠTINA TIVAT
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I STAMBENO KOMUNALNE POSLOVE

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "TIVAT - CENTAR"

PLAN

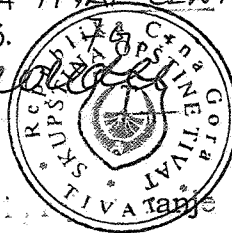
investitor: OPŠTINA TIVAT

Odluka o DONOŠENJU DETALJNOG
URBANISTIČKOG PLANA TIVAT-CENTAR

Broj: 0304-61

Prečistač:

28. 07.
[Signature]



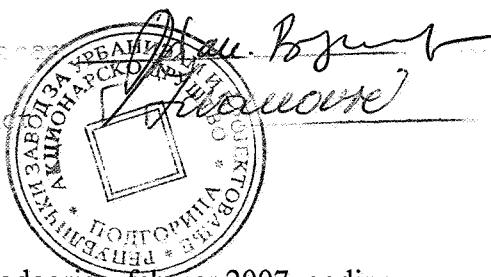
Obračun:

Revident:

Arhivski broj:

Čuvanje projekata:

Šifra:



Podgorica, februar 2007. godine

INVESTITOR: OPŠTINA TIVAT, SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM
I STAMBENO KOMUNALNE POSLOVE

PLAN: DUP "Tivat - Centar"

FAZA: PLAN

RADNI TIM:
RUKOVODILAC TIMA: Arh. TAMARA VUČEVIĆ, dipl.ing.

URBANIZAM: Arh. TAMARA VUČEVIĆ, dipl.ing.
Arh. GORDANA RAIČEVIĆ, dipl.ing.
SVETLANA JOVANOVIĆ, dipl.pr.planer

STRUČNI
KONSULTANT: Arh. GOSPAVA BULATOVIĆ, dipl.ing.

SAOBRAĆAJ: NADA BRAJOVIĆ, dipl.ing.grad.
ILINKA PETROVIĆ, dipl.ing.grad.

ELEKTRO
INSTALACIJE: SONJA FILIPOVIĆ-ŠIŠEVIĆ, dipl.ing.el.

HIDROTEHNIČKA
INFRASTRUKTURA: JOVAŠEVIĆ DRAGAN, dipl.ing.grad.
NATAŠA NOVOVIĆ, dipl.ing.grad.

TELEKOMUNIKACIONA
INFRASTRUKTURA: ZORAN KALUĐEROVIĆ, dipl.ing.el.

PEJZAŽNA
ARHITEKTURA: SANJA LJEŠKOVIĆ-MITROVIĆ, d.i.p.a.

SARADNICI: ALEKSANDRA DŽUDOVIĆ, dipl.ing.arh.
DUŠAN DŽUDOVIĆ, dipl.ing.arh.
IČEVIĆ TANJA, arh.tehn.

ANKETA: SLOBODAN KOKOTOVIĆ, arh.tehn.
SRETEN LEKIĆ, arh.tehn.
DARINKA ZUBOVIĆ, grad.tehn.
STANKA RISTANOVIĆ, grad.tehn.

IZVRŠNI DIREKTOR
SVETLANA JOVANOVIĆ, dipl.pr.planer


Podgorica, februar 2007. godine

SADRŽAJ

TEKSTUALNI DIO

1. Radni tim
 2. Potvrda o registraciji
- PROGRAMSKI ZADATAK

A. UVOD 6

B. ANALIZA STANJA

1. Opis i granice zahvata Izmjena i dopuna DUP-a 7
 - 1.1. Površina zahvata 7
 - 1.2. Prirodne karakteristike 8

C. IZVOD IZ POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE

1. IZVOD IZ VAŽEĆEG GUP-a 10
 - 1.1. Izvod iz važećeg GUP-a iz 1987. godine 10
 2. IZVOD IZ VAŽEĆEG DUP-a 11

POSTOJEĆE STANJE

D. POSTOJEĆE STANJE

1. Analiza postojećeg stanja i uticaj kontaktnih zona na ovaj prostor 12

FOTODOKUMENTACIJA

PLANIRANO STANJE

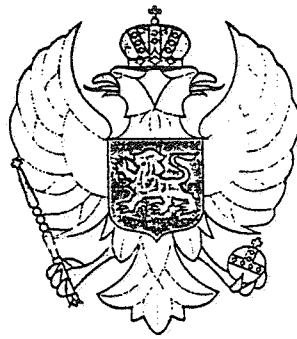
E. PLAN

1. KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA 13
 - 1.1. Polazni stavovi i oblik intervencija 13
 - 1.2. Namjena površina 13
 - 1.3. Model plana i programski pokazatelji 14
 - 1.4. Ukupni pokazatelji planiranog stanja za zahvat DUP-a 16
 - 1.5. Pješačke komunikacije 16
2. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI 17
 - 2.1. Parcelacija i regulacija 17
 - 2.2. Smjernice za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova 18
 - 2.3. Oblikovanje prostora i materijalizacija 25
3. SAOBRAĆAJ 27
4. ELEKTROENERGETIKA 34
5. HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE 41
6. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA..... 43
7. PEJZAŽNA ARHITEKTURA..... 45

8.	MJERE ZAŠTITE	59
9.	SMJERNICE ZA PRIMJENU DJELA LIKOVNIH UMJETNOSTI	59
10.	SMJERNICE ZA REALIZACIJU PLANA	60
11.	ANALIZA REALIZACIJE PLANA	60
12.	OPŠTI I PRAVNI ASPEKTI	60
12.1.	Razlozi za pokretanje inicijative	61
12.2.	Normativna uredjenost	61
12.2.1.	Donošenje i sadržina Odluke	61
12.2.2.	Izrada i donošenje plana	61
12.2.3.	Sprovođenje plana	62

SPISAK GRAFIČKIH PRILOGA

1. Karta podobnosti terena za urbanizaciju	1:5000
2. Izvod iz GUP-a / Namjena površina/	1:5000
3. Izvod iz DUP-a /Planirano uređenje i korišćenje prostora/	1:1000
Postojeće stanje	
4. Geodetska podloga sa granicom zahvatom	1:1000
5. Spratnost i krovovi postojećih objekata	1:1000
6. Bonitet postojećih objekata	1:1000
7. Oblici intervencija	1:1000
Planirano stanje	
8. Namjena površina i distribucija sadržaja	1:1000
9. Parcelacija i UTU	1:1000
9a. Karakteristične tačke preloma urbanističkih parcela	1:1000
10. Saobraćaj	1:1000
11. Elektroenergetika	1:1000
12. Hidrotehničke instalacije	1:1000
13. Pejzažna arhitektura	1:1000
14. TK instalacije	1:1000



Republika Crna Gora

**POTVRDA O REGISTRACIJI
PROMJENE PODATAKA
AKCIONARSKOG DRUŠTVA**

Registarski broj **4 - 0004814 / 006**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

**"REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE" A.D.
PODGORICA**

registrovalo promjenu podataka dana 20.10.2004 u 11:22 sati, u skladu sa odredbama
Zakona o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02), kao **AKCIONARSKO DRUŠTVO**

Izdato u Centralnom registru Privrednog suda u Podgorici, dana 20.10.2004 .



CENTRALNI REGISTAR
Privrednog suda u Podgorici

CENTRALNI REGISTAR
Privrednog suda u Podgorici

Podaci o registraciji društva

Registarski broj: 4 - 0004814 / 006

Datum registracije: 20.10.2004

Sjedište uprave društva: BULEVAR REVOLUCIJE 2 PODGORICA

Adresa za prijem služ. pošte: BULEVAR REVOLUCIJE 2 PODGORICA

Šifra djelatnosti: 74201 Prostorno planiranje

Datum donošenja osnivačkog akta: 09.09.2008

Datum donošenja Statuta: 09.09.2002

Lica u društvu:

Svojstvo:	Član odbora direktora	
Ovlašćenje:	KOLEKTIVNO	
Ime i prezime:	PEJOVIĆ PROF DR RADENKO	
Adresa:	CETINJSKI PUT B.B	
JMBG:	2301950170015	SA
Svojstvo:	Član odbora direktora	
Ovlašćenje:	KOLEKTIVNO	
Ime i prezime:	PAVIĆEVIĆ BOŽIDAR	
Adresa:	BULEVAR LENJINA 45 PODGORICA	
JMBG:	2307933210044	SA
Svojstvo:	Član odbora direktora	
Ovlašćenje:	KOLEKTIVNO	
Ime i prezime:	JOVANOVIĆ SVETLANA	
Adresa:	ĐURA SALAJA 5 PODGORICA	
JMBG:	2911960797620	
Svojstvo:	Sekretar	
Ovlašćenje:	POJEDINAČNO	
Ime i prezime:	KLIKOVAC MILAN	
Adresa:	MALO BRDO L-1 PODGORICA	
JMBG:	0104948210061	
Svojstvo:	Revizor	
Ovlašćenje:		
Naziv:	"MONTREV" D.O.O	
Sjedište:	P.C." KRUŠEVAC B-VIII" PODGORICA	
Matični broj:	02273446	
Svojstvo:	Izvršni direktor v.d.	
Ovlašćenje:	POJEDINAČNO	
Ime i prezime:	JOVANOVIĆ SVETLANA	
Adresa:	ĐURA SALAJA 5 PODGORICA	
JMBG:	2911960797620	

REPUBLIKA CRNA GORA



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

L I C E N C A

za izradu tehničke dokumentacije

Akcionarskom društvu "REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE" iz Podgorice izdaje se LICENCA za:

1. Izradu urbanističkih planova i projekata: Generalni urbanistički plan; Urbanistički plan naselja; Detaljni urbanistički plan i Urbanistički projekat;
2. Izradu tehničke dokumentacije za **OBJEKTE SAOBRAĆAJA**: putevi; autoputevi; gradske saobraćajnice; **OBJEKTE VISOKOGRADNJE**: stambene, stambeno-poslovne, poslovne i upravne zgrade; banke; zgrade obrazovanja, nauke i kulture; zgrade konaka sa pratećim sadržajima objekata vjera; objekti zdravstva: klinički objekti, bolnice, domovi zdravlja i starački domovi; sportski objekti: stadioni i sportski tereni, igrališta, hipodromi, sportske piste, plivački bazeni i fiskulturne dvorane; ugostiteljski objekti: hoteli, moteli i restorani; terminali: garaže, benzinske stanice, vatrogasne stanice, autobuske stanice i zgrade željezničkih stanica, aerodroma, luka i pristaništa; poljoprivredni objekti: poljoprivredna dobra, farme i štale; sakralni objekti: crkve, hramovi, manastiri, džamije, sinagoge i groblja; objekti zaštite i skloništa; industrijske zgrade i **SPECIFIČNE GRAĐEVINSKE OBJEKTE**: vodotomjevi, rashladni tomjevi, rezervoari, silosi, visoki dimnjaci, antenski stubovi, dalekovodni stubovi, televizijski tomjevi, žičare i ski liftovi, lansirne rampe, platforme za istraživanje nafte i gasa i drugi inženjerski objekti.

Licenca se izdaje sa rokom trajanja od 5 godina, s tim što se njena važnost potvrđuje svake godine.*

U Podgorici, 23. marta 2003. godine.

Registarski broj
TD: 18603: 010



PREDSJEDNIK KOMORE
Arsenije Vujović
Prof. dr Arsenije Vujović, dipl.inž.grad.

REPUBLIKA CRNA GORA



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

L I C E N C A

za izradu tehničke dokumentacije

Akcionarskom društvu "REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE" iz Podgorice izdaje se LICENCA za izradu PROJEKATA ELEKTROENERGETSKIH INSTALACIJA, UREĐAJA I POSTROJENJA, PROJEKATA INSTALACIJA, UREĐAJA I POSTROJENJA VODOVODA I KANALIZACIJE i PROJEKATA EKOLOGIJE, za objekte za koje građevinsku dozvolu izdaje prestonica, odnosno glavni grad, odnosno jedinica lokalne samouprave.

Licenca se izdaje sa rokom trajanja od 5 godina, sa tim što se njena važnost potvrđuje svake godine.*

U Podgorici, 23. marta 2003. godine.

Registarski broj:
PL, 18603; 022;



PREDSEDNIK KOMORE
Mirko Vujić
Prof. dr Arsenije Vujić, dipl.inž.grad.

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-4139/05-2
Podgorica, 08.11.2005. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Republičkog zavoda za urbanizam i projektovanje AD Podgorica, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije, 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

R J E Š E N J E

Utvrdjuje se da Republički zavod za urbanizam i projektovanje AD Podgorica, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije.

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

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-4139/05 od 18.09.2005. godine i priložene dokumentacije podnijete od strane Republičkog zavoda za urbanizam i projektovanje AD Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- Akcionarsko društvo posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, za obavljanje poslova izrade planskih dokumenata, registarski broj 4-0004814/009,
- ima zaposlenog odgovornog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,
- ima zaposlenog planera koji ispunjava Zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

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



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-3991/06-3
Podgorica, 13.10.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Tamare Vučević, 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 Tamara Vučević, 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 05-3991/06-3 od 13.10.2006.godine, i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Tamare Vučević, 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 rada 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.

Dostaviti:

- Tamari Vučević
- inspektoru za urbanizam
- a/a



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-3991/06-6
Podgorica, 13.10.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Gordane Raičević, 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 Gordana Raičević, 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 05-3991/06-6 od 13.10.2006.godine, i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Gordane Raičević, 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 rada 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.

Dostaviti:

- Gordani Raičević
- inspektor za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



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

Broj: 05-4139/05-1
Podgorica, 08.11.2005. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Brajović Nade, 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 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Brajović Nada, 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 imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e n j e

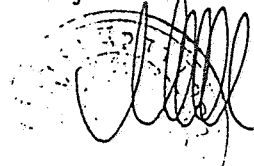
Uvidom u zahtjev broj 05-4139/05 od 18.09.2005. godine i priloženu dokumentaciju podnijetu od strane Brajović Nade, dipl.ing.građ., iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani inženjer građevinarstva – 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.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



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

Broj: 05-3991/06-4

Podgorica, 13.10.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Sonje Filipović-Šišević, dipl.ing.el., 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 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Sonja Filipović-Šišević, dipl.ing.el. 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, 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 05-3991/06-4 od 13.10.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Sonje Filipović-Šišević, dipl.ing.el., 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 imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani inženjer elektrotehnike,
- 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:

- Sonji Filipović-Šišević
- inspektor za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



88.

На основу члана 6 Одлуке о оснивању ЈУ „Центар за дјелатности културе“ („Сл.лист РЦГ“ - општински прописи бр. 9/97) и члана 31 Статута општине Бијело Поље („Сл.лист РЦГ“ - општински прописи бр. 25/04) Скупштина општине Бијело Поље, на сједници одржаној 12. октобра 2005. године, донијела је:

ОДЛУКУ

о именовану два члана Управног одбора ЈУ Центар за дјелатности културе Бијело Поље

Члан 1

У Управни одбор ЈУ Центар за дјелатности културе Бијело Поље именују се за чланове:

1. Зоран Бошковић, дипл. правник,
2. Др. Будимир Ракоњац,

Члан 2

Ова одлука ступа на снагу даном објављивања у „Службеном листу РЦГ- општински прописи“

Број: 01- 3129/2
Бијело Поље, 12. октобар 2005. године

Скупштина општине Бијело Поље

Предсједник Општине,
Тарзан Милошевић, с р

689.

На основу члана 2 Одлуке о измјенама Одлуке о организовању Јавне установе у области физичке културе („Сл.лист РЦГ - општински прописи“ бр. 7/97) и члана 31 Статута општине Бијело Поље („Сл.лист РЦГ- општински прописи“ бр. 25/04) Скупштина општине Бијело Поље, на сједници одржаној 12. октобра 2005. године, донијела је

ОДЛУКУ

о разрјешењу три члана Управног одбора ЈУ Центар за спорт и рекреацију Бијело Поље

Члан 1

Разрешавају се дужности члана Управног одбора ЈУ Центар за спорт и рекреацију:

1. Слободан Јелић,
2. Др. Биљана Булатовић,
3. Милорад Бојовић,

Члан 2

Ова одлука ступа на снагу даном објављивања у „Службеном листу РЦГ-општински прописи“.

Број: 01- 3128/1
Бијело Поље, 12. октобар 2005. године

Скупштина општине Бијело Поље

Предсједник Општине,
Тарзан Милошевић, с р

690.

На основу члана 2 Одлуке о измјенама Одлуке о организовању Јавне установе у области физичке културе („Сл.лист РЦГ-општински прописи“ бр. 7/97) и члана 31 Статута општине Бијело Поље

(„Сл.лист РЦГ-општински прописи“ бр. 25/04) Скупштина општине Бијело Поље на сједници одржаној 12. октобра 2005. године, донијела је

ОДЛУКУ

о именовану три члана Управног одбора ЈУ Центар за спорт и рекреацију Бијело Поље

Члан 1

У Управни одбор ЈУ Центар за спорт и рекреацију Бијело Поље именују се за чланове:

1. Садик Шахман,
2. Драгољуб- Мишко Недовић,
3. Драган Марковић

Члан 2

Ова одлука ступа на снагу даном објављивања у „Службеном листу РЦГ-општински прописи“

Број: 01- 3128/1
Бијело Поље, 12. октобар 2005. године

Скупштина општине Бијело Поље

Предсједник Општине
Тарзан Милошевић, с р

691.

На основу члана 31 Закона о планирању и уређењу простора („Сл.лист РЦГ“ бр. 25/05) и члана 56 Статута Општине Тиват („Сл.лист РЦГ“ општински прописи“ бр. 40/04), Предсједник општине Тиват донио је одлуку:

ОДЛУКУ

о изради Детаљног урбанистичког плана Тиват - Центар

Члан 1

Приступа се изради Детаљног урбанистичког плана Тиват - Центар (у даљем тексту: Израда плана).

Члан 2

Израдом ДУП-а Тиват - Центар обухваћено је подручје површине сса 32 ха. Граница обухвата ДУП-а Тиват Центар почиње од објекта Лучке капетаније тачка А (Y-6 557 593,22 X-4 698 746,79) до тачке на линији морског добра (Y-6 557 614,51 X-4 698 759,15), затим границом морског добра све до пресека са магистралном саобраћајницом тачка Б (Y-6 557 758,73 X-4 699 389,57), потом наставља десном страном магистралне саобраћајнице Е-7 Х. Нови - Будва све до тачке (Y-6 558 405,85 X-4 698 162,67) одакле се враћа границом морског добра све до почетне тачке А.

Из овог подручја изузима се простор обухваћен Просторним планом подручја посебне намене за морско добро Републике Црне Горе.

Члан 3

Финансијска средства потребна за израду Плана обезбједиће се из буџета Општине Тиват.

Члан 4

Израда плана урадиће се у року од 4 мјесеца, и то:

- Припремни послови на изради плана 15 дана
- Израда Нацрта Плана 45 дана

- Стручна оцена Плана и прибављање сагласности Министарства надлежног за уређење простора 15 дана
- Јавна расправа 15 дана
- Израда Предлога плана 30 дана

Члан 5

Детаљни урбанистички план Тиват - Центар доноси се за период од пет (5) година

Члан 6

Чланом 17 Одлуке о доношењу и спровођењу Генералног урбанистичког плана Тиват предвиђено је доношење ДУП-ога као регулационих планова за период од 5 година. ДУП Тиват - Центар донесет је 1988. године и није мијењан ни допуњаван. Сходно промијењеним потребама корисника простора приступа се изради новог ДУП-а Тиват - Центар.

Члан 7

Припремне послове на изради и доношењу ДУП-а Тиват - Центар, обављаће орган локалне управе надлежан за послове планирања и уређења простора

Члан 8

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу РЦГ-општински прописи.

Број 0101-1088

Тиват, 31. октобар 2005. године

Председник Општине
Миодраг Канкарант с р

ПРОГРАМСКИ ЗАДАТАК

За израду детаљног урбанистичког плана
ТИВАТ-ЦЕНТАР

I ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење Програмског задатка за израду ДУП Тиват-Центар садржан је у члану 31. и 34. Закона о планирању и уређењу простора (Сл. лист РЦГ, 28/05)

II ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ДУП Тиват-Центар први пут је донесен 1979. године.

Ревидован и допуњен ДУП Тиват Центар усвојен је 1988. године са планским периодом од 5 (пет) година.

По истеку планског периода од пет година, 1993. године, донесена је Одлука о продужењу важности свих планских докумената, па и ДУП Тиват-Центар, на неодређени период, односно док се план не промијени или стави ван снаге. Овај план је и даље на снази.

Основне претпоставке актуелног ДУП-а биле су:

- Изградња је планирана на празним просторима унутар изграђеног градског ткива
- Доградња је планирана на свим постојећим објектима до мјере и под условима као за нове објекте
- Обезбјеђивање довољног броја паркинг мјеста, односно површина за саобраћај у мировању

- Обезбјеђивање безбједног и комфороног кретања пјешака
- Раздвајање колског и пјешачког саобраћаја ради очувања безбједности и равноправности пјешака
- Осигуравање довољно јавних зелених површина

Простор Арсенала, иако је практично дио центра и суштински везан за цијели град, посебно за његов Центар, није био предмет обраде овога ДУП-а. Разлог је био статус Арсенала као војне зоне које по тада актуелном закону, нису смјеле бити прикључиване на просторно планским документима

Анализа спровођења плана

- У оквиру плана изграђени су следећи објекти:
- Пословни објекат у улици Друге далматинске Садржај - администрација и трговина
 - Пословни објекат у улици Друге далматинске - амбуланта
 - Надogradња пословног простора над објектом пензионера Стамбено пословна зграда код Ђетње позорнице
 - У оквиру овог плана извршена је надogradња следећих стамбених објеката
 - Улица 21. новембар
 - Трг Ратне морнарице
 - Улаз у Велики парк

Оцена спроведених мјера и њихов утицај на управљање простором

Сви изграђени објекти својим садржајима дефинирају функционалну опремљеност града. Истовремено, нови садржаји захтијевају већи број паркинг мјеста. Инвеститори до сада нису били условљавани, што се одразило на повећање проблема у функционисању саобраћаја, посебно током љета. Једна од основних поставки плана, сразмјерна изградња стамбених и пословних простора са бројем паркинг мјеста није задовољена.

Изградња комуналне инфраструктуре такође није пратила интензитет и обухват изградње објеката.

Захтјеви инвеститора и планске претпоставке нису се у битноме разликовале током времена важења ДУП.

Оцјена утицаја на вриједности простора и околине

• Пјешачке саобраћајнице

Највише средстава уложено је у побољшање пјешачких саобраћајница. Уређени су тротоари и изграђена два уређена паркиралишта.

• Зелене површине

Јавне зелене површине дуж најважнијих улица и градске риве у центру обновљене су и добро се одржавају.

Велики градски парк у потпуности је обновљен, опремљен клупама, а дјелимично и јавном расвјетом.

Проблем отпадних вода односно градске канализације, још увек није ријешен што непосредно утиче на стање загађености мора.

Посебан и врло изражен проблем су нечисти радни процеси у Арсеналу. У условима транзиције друштва и војске град Тиват има мали утицај и могућност контроле над тим. Евидентно је да се тамо одвијају и радни процеси (на примјер, пјескарење) који су опасни и нису дозвољени у гра-

довима и у затвореним морима какав је залив Посјеђице по чистоћу мора су видљиве, док су оне које се тичу подморја и живота у мору мање приметне, али са много озбиљнијим и дуготрајнијим посјеђицама.

Подручје које покрива ДУП Тиват-Центар се урбанистички, садржајима / намјенама / функционим разликује од осталог простора Тивта. Центар је градско урбано и административно средиште, примарни градски центар. Урбану матрицу чини прилично правилан растер улица које омеђују градске блокове. Блокове чине стамбене зграде мале висине П+3, са локалима у приземљу. ДУП је овакву градску матрицу поштовао и одржао.

У обухвату ДУП Тиват-Центар нашли су се најважнији садржаји/објекти Тивта: школски центар, Дом здравља, општинска администрација, објекти културе, трговина, угоститељство, хотели и др.

III ПОТРЕБА ИЗРАДЕ НОВОГ ПЛАНА

Године 1993 донесена је Одлука о продужењу важности ДУП Тиват-Центар из 1988. године на неодређени период.

На основу члана 31 и 34 Закона о планирању и уређењу простора (Сл. лист РЦГ, 28/05) којим се Општина Тиват законски обавезује да приступи изради новог плана, због измењених услова ржишног пословања, као и великог броја захтева за изменама ДУП-а донесена је Одлука о приступању изради новог ДУП Тиват-Центар.

IV ОБУХВАТ ПЛАНА

Израдом ДУП-а Тиват-Центар обухваћено је подручје површине сса 32 ха, које почиње од објекта Лучке капетаније - тачка А (У-6 557 493,22 X-4 698 746,79), до тачке на линији морског добра (У-6 557 614,57 X-4 698 759,17), затим границом морског добра све до пријема са магистралном саобраћајницом тачка (У-6 557 758,73 X-4 699 389,57), потом наставља десном страном магистралне саобраћајнице Е-7 Жернег Нови - Бува све до тачке (У-6 558 405,85 X-4 699 162,67) одакле се враћа границом морског добра све до почетне тачке А.

Овим планом неће се третирати простор обухваћен Просторним планом подручја посебне намјене за морско добро Републике Црне Горе. Пошто у овој зони има објеката и дијелова насеља који су саставни дио зоне третиране ДУП-ом, у процесу планирања и њих треба узети у обзир.

V МЕТОДОЛОГИЈА

У поступку избора модела који проистиче из предложеног методолошког поступка и програмског задатка за израду ДУП Тиват-Центар треба обезбиједити основе за реализацију у смислу:

- правне заснованости и усаглашености са плановима вишег реда
- компатибилности са ДУП-овима сусједних зона у смислу третмана простора, функција и инфраструктурних мрежа
- разматрања потреба корисника простора изражених кроз анкету или јазну расправу

VI ПРОСТОРНИ МОДЕЛ

Основни елементи за детаљну разраду

Карактер дијела града које је обухваћено овим планом је стамбено-пословно-туристички. Овим планом треба разрадити генералне концепте

планирања вишег реда. С обзиром да се ради о централно-репрезентативној градској зони у којој се налазе највећи број објеката и одвија највећи број административних и јавних функција, детаљни план треба да буде усклађен са урбанистичко-техничким условима (регулација, густина изграђености, однос изграђених и слободних простора, комунална опрема и сл.)

Туристичке садржаје треба планирати на начин да се издвоје најатрактивнији простори, целине и објекти (обала, парковске површине, споменици културе, објекти традиционалне архитектуре и сл.). При томе треба водити рачуна да се овим садржајима не угрози квалитет живота док се не обезбеди паркирање, бука и сл.)

Слободне просторе треба планирати на начин да буду што доступнији корисницима у смислу постојања у односу на остале градске функције, парковских површина, паркирања, обликованих услова који доводе до довољног броја зелених и слободних површина, и сл.)

Приликом планирања туристичких и пословних садржаја посебну пажњу треба посветити квалитету живота грађана. Особито у односу на условима периода активне туристичке сезоне.

Инфраструктура

Планирање инфраструктуре треба вршити на основу прегледне процене капацитета постојећих мрежа и услова коришћења у периоду највеће туристичке активности.

Планирати и пројектовати електрохидроенергетичке и ТЕ инсталације у складу са временским технолошким таквима и у сарадњи са јавним предузећима надлежним за њих (електро-дистрибуција, Телеком и др.)

Планирати и пројектовати мрежу јавне осветле, противпожарне заштите и водоснабдевања мрежу.

Инфраструктуру рјешавати у складу са плановима вишег реда, условима јавних предузећа надлежних за њихово садовање и водећи рачуна о планским рјешењима контакт зона.

Саобраћај

Примарни саобраћај треба рјешавати у складу са плановима вишег реда уз максимално поштовање постојеће саобраћајне мреже.

Јасно дефинисати колске, бициклистичке и пешачке саобраћајнице.

Пројектовање саобраћаја вршити према параметрима који се односе на период најинтензивније туристичке активности.

Паркирање треба планирати на површинама за паркирање и јавним гаражама, прилагођено условима простора и потребама градских функција.

Предвидјети начине и динамику снабдевања и одржавања смећа у зонама у којима је забрањен колектни саобраћај.

Хортикултура

Слободне и зелене површине обогатити хортикултурним врстама карактеристичним за подручја медитеранских и локалних климатских услова.

Пројектовати карактеристичне елементе партерне архитектуре и урбаног мобилијара у складу са традиционалним рјешењима.

Нивелација и регулација

Приликом рјешавања нивелације и регулације обезбедити све елементе за ефикасно коришћење

ње функционалних цјелина, као и њихове везе са контактним зонама.

Парцелација

Графички прилог са парцелацијом урадити на копији геодетских подлога. Деформације свести на минимум. Исти мора садржати тјемена планираних саобраћајница, као и све друге аналитичке податке неопходне за преношење плана на терен.

Графички приказ урбанистичких парцела са објектима мора бити на свим графичким прилозима, са јасно дефинисаним границама урбанистичке парцеле, односно према сусједним парцелама и јасним границама припадности земљишта саобраћајницама.

Ликовни израз

У обликовном смислу овај дио града планирати у склопу шире амбијенталне цјелине и у складу са карактером централне градске зоне. У материјализацији објеката придржавати се традиционалних рјешења, облика, нагиба кровова, материјала и боја.

Посебан проблем овог плана представља уређење простора Туркове пољане, трга испред Поште. То је највећи неизграђени простор у обухвату овог плана. Простор се налази у самом центру града, комунално је опремљен, саобраћајно доступан, погодан за градњу и у потпуности у власништву Општине. Због велике заинтересованости потенцијалних инвеститора за изградњу различитих садржаја на овој локацији, потребно је да му се у фази планирања посвети посебна пажња.

Актуелним ДУП-ом на овој локацији планирани су следећи садржаји:

- Градска зелена пијаца
- Колективно становање са локалима у приземљу
- Администрација - Градска кућа (кабинет градоначелника, дворана градског парламента, дворана за вјенчања)
- Паркинг - подземна гаража и паркиралиште

Општина Тиват је 2003. године расписала јавни конкурс за предлог идејног рјешења овог простора, али ова рјешења нису у потпуности задовољила услове конкурса.

За ниво новог ДУП-а потребно је дати што прецизније дефинисан концепт овог простора. Од обрађивача плана очекује се да урбанистички ријешу ову локацију, у складу са горе наведеним условима, а у свему уз консултације са надлежним Секретаријатом Општине Тиват.

VII ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

У процесу израде Плана потребно је предвидјети фазну реализацију, засновану на економским параметрима, правним и просторним ограничењима.

VIII САДРЖАЈ ПЛАНА

Обим, ниво обраде и садржај плана дати у складу са чланом 26. Закона о планирању и уређењу простора („Сл. лист РЦГ”, 28/05).

Обрађивач плана треба да надлежном органу достави на увид односно стручну оцјену, слиједеће фазе плана:

- Нацрт плана
- Предлог плана

Обрађивач плана ће грађени садржај плана презентovati по методологији коју сам одабере, уз јасну читљивост свих података.

Предлог ДУП Тиват-Центар обрађивач ће израдити и доставити Општини Тиват, након спроведеног поступка израде и отклањања примједби након стручне оцјене и јавне расправе.

Обрађивач је у обавези да да након предаје коначне верзије плана достави и матрице графичких прилога на транспаренту.

Графички прилог парцелације доставити на фолији која не трпи деформације.

Предлог и коначну верзију плана доставити у аналогној и дигиталној форми, у броју примјера дефинисаним уговором.

Секретар Секретаријата за урбанизам и стамбено комуналне послове
Зорица Гверовић, дипл. прав., с р

Предсједник Општине Тиват,
Миодраг Капкараш, с р

По извршеном сравању са изворним текстом, утврдили смо да се у у тексту Одлуке о Савјету за развој и заштиту локалне самоуправе објављеном у „Службеном листу РЦГ - општински прописи”, бр 32/2005 поткрала грешка, па се даје:

ИСПРАВКА

Одлуке о Савјету за развој и заштиту локалне самоуправе

У члану 4 у ставу 2 последије ријечи „Грб Општине” ријечи „уколико је утврђен” се бриду:

Број 01-4630
Беране, 1. новембар 2005. године

Секретар,
Александар Ђулафић, с р

Из службе за скупштинске послове

692.

На основу члана 45. став 1. Закона о локалној самоуправи („Службени лист РЦГ”, бр. 42/03 и 28/04), члан 49. став 3. и члан 50., а у вези са чланом 83. Закона о планирању и уређењу простора („Службени лист РЦГ”, бр. 28/05) и члана 39. став 1. тачка 4. Статута Општине Будва („Службени лист општине Будва”, број 04/05), Скупштина Општине Будва на сједници од 4. новембра 2005. године, донијела је

ОДЛУКУ

о доношењу измјена и допуна Генералног урбанистичког плана приобалног појаса Општине Будва за Сектор: Будва-Бечићи

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1

Доносе се измјене и допуне Генералног урбанистичког плана приобалног појаса Општине Будва, за Сектор: Будва - Бечићи (у даљем тексту: ПЛАН).

A. UVOD

Na osnovu člana 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora (Sl. list RCG br. 28/05) i člana 56 Statuta opštine Tivat, Predsjednik Opštine Tivat je donio Odluku o izradi Detaljnog urbanističkog plana „Tivat – Centar”, br. 0101-1088 od 31.10.2005. godine.

Programskim zadatkom za izradu DUP-a “Tivat - Centar” od oktobra 2005. godine, obrazložena je potreba izrade novog plana, obzirom da je na osnovu člana 31. i 34. Zakona o planiranju i uređenju prostora, propisana zakonska obaveza pristupanja izradi novog plana zbog izmijenjenih uslova tržišnog poslovanja kao i velikog broja zahtjeva za izmjenama DUP-a..

Detaljni urbanistički plan urađen je na osnovu Odluke o pristupanju izradi plana, Programskog zadatka i Ugovora zaključenog između:

- Opštine Tivat, kao Naručioca, i
- Republičkog zavoda za urbanizam i projektovanje AD Podgorica, kao Obradivača.

Na osnovu ugovorenih obaveza i Zakonom propisane procedure, Obradivač je izradio Nacrt Detaljnog urbanističkog plana.

Plan sačinjavaju: programski zadatak, analiza postojećeg stanja sa analizom ankete korisnika prostora, obrazloženja planskih rješenja i preporuka, i odgovarajući grafički prilozi, koji saglasno Zakonu o planiranju i uređenju prostora (Sl.list RCG br. 28/05) sačinjavaju Detaljni urbanistički plan.

Tekstualni dio, kao obrazloženje DUP-om definisanih rješenja, predstavlja sintezni prikaz obavljenih analiza i u njemu su dati osnovni parametri potrebni u postupku sprovođenja Plana. Tekstualni dio plana prate odgovarajući grafički prilozi.

Napomena: Plan je urađen na bazi raspoložive geodetske podloge dobijene od nadležne Uprave za nekretnine Republike Crne Gore.

B. ANALIZA STANJA

1. Opis i granice zahvata DUP-a

Izradom DUP-a „Tivat-Centar” obuhvaćeno je područje određeno granicom koja počinje od objekta Lučke kapetanije – tačka A (Y – 6 557 593,22 X – 4 698 746,79) do tačke na liniji Morskog dobra (Y - 6 557 614,57 X – 4 698 759,15) zatim granicom Morskog dobra sve do presjeka sa magistralnom saobraćajnicom tačka (Y – 6 557 758,73 X – 4 699 389,57), potom nastavlja desnom stranom magistralne saobraćajnice E-7 Herceg Novi – Budva sve do tačke (Y – 6 558 405,85 X – 4 698 162,67) odakle se vraća granicom Morskog dobra sve do početne tačke A.

Granica DUP-a korigovana je na način da u zahvat plana budu uključeni: prostor gradskog parka, lokacija doma zdravlja, lokacije osnovne i srednje škole i saobraćajnice u širini planiranog (GUP-om zadatog) profila.

Na dijelu zone B granica prati granice katastarskih parcela koje ujedno čine i granice urbanističkih parcela.

Predlog granice koji je neznatno korigovan omogućava da prostor zahvata plana dobije funkcionalno zaokruženu cjelinu.

1.1. Površina zahvata

Površina zahvata Detaljnog urbanističkog plana “Tivat - Centar” iznosi 32,47 ha.

1.2. Prirodne karakteristike

- Geografski položaj

Tivat se nalazi na istočnoj obali tivatskog zaliva u Boki Kotorskoj. Zbog svog povoljnog geografskog položaja i saobraćajne povezanosti sa drugim mjestima Boke Kotorske i šireg regiona, u Tivtu se nalaze sadržaji bitni za razvoj administrativne, poslovne, obrazovne, kulturne, saobraćajne i drugih savremenih funkcija. Toj funkcionalnoj stambenoj zoni gravitiraju stanovnici svih ostalih naselja Boke čak i šireg regiona.

- Geološko seizmičke karakteristike

Gradsko područje Tivta izgrađuju u globalu geološki najmlađe stijene. Široki priobalni pojas i niži pristranci uz Tivatsko polje izgrađeni su od sedimenata kvartarne i paleogenske starosti. Tu prevladaju uglavnom aluvijalne (holocenske) naplavine preko kojih mjestimično nataložen deo sloj mulja.

Na osnovu Karte podobnosti terena za urbanizaciju predmetni prostor koji se obrađuje ovim planskim dokumentom spada u II kategoriju, tj. tereni sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju gdje su potrebne intervencije na tlu manjeg obima.

Područje Boke Kotorske pogodio je dana 15.04.1979. godine zemljotres jačine u epicentru 9° MCS, dok je magnituda potresa iznosila 6.6⁰ prema Richteru. To je potres koji se svrstava u kategoriju tektonskih poremećaja sa katastrofalnim posljedicama.

- Hidrogeološke karakteristike

Na teritoriji Crne Gore izdvojena su tri reona važnijih ležišta izdanskih voda:

- Primorski karst (Paraautohton, Cukali zona);
- Karstna polja, zaravni i visoke planine (Visoki krš i djelovi Durmitorske tektonske jedinice),
- Karst unutrašnjih Dinarida (tektonske jedinice: Limska, Rožaja i Čehotine).

U okviru hidrogeološke cjeline primorskog karsta izdvaja se nekoliko značajnih ležišta izdanskih voda među kojima je i ležište karstnih izdanskih voda Vrmca. Područje Vrmca izgrađuju karbonatne stijene jurske i kredne starosti u okviru koji je razvijen karstni tip izdani, koji se prazni preko izvora Plavde, odnosno vrulja na potezu od Stoliva do Prčnja i dijelom preko izvora u tunelu ispod Trojice.

Izdan je okonturena prema jugozapadu nepropusnim sedimentima fliša srednjotrijaske i eocenske starosti, koji uslovljavaju pojavu niza izvora male izdašnosti, na višim kotama u terenu. Slivno područje Vrmca, doseže do planinskih masiva Lovčena. Izdanski tokovi, koji su presječeni pomenutim tunelom na koti 50 m, cirkulišu međuslojno, duž pločastih i slojevitih krečnjaka jurske i kredne starosti.

- Klima

Temperatura vazduha

Godišnja amplituda temperature se kreće između najhladnijeg januara sa temperaturom od 6.5⁰ C, pa do najtoplijeg jula sa prosjekom od 23.8⁰ C, što iznosi 17.3⁰ C. Prosječna godišnja temperatura vazduha je 15.1⁰ C.

U prosjeku samo jedan dan godišnje temperatura se zadrži ispod nule. Zimi je najviše dana, 25 % od ukupnog, sa temperaturom između 10.1 i 15⁰ C. Više od dvije trećine dana u godini (265 odnosno 70.1 %) temperatura vazduha je između 10 i 25⁰ C.

Padavine

Padavine su najčešće u obliku kiše, dok su ostali oblici padavina vrlo rijetki. Srednja godišnja količina je 1808 mm. To je jako velika količina i uslovljena je visokim brdima neposredno u zaleđu, koja doprinose nagloj kondenzaciji vlage. Najkišovitiji su mjeseci novembar, 281 mm i decembar 261 mm, dok je mjesec sa najmanje padavina juli sa samo 43 mm. Iako je količina padavina velika, to se ne bi moglo reći za broj dana sa padavinama kojih ima 136. U vezi sa tim može se reći da je intenzitet padavina vrlo jak.

Potpuno oblačnih dana je 80, što znači da su česte kiše iz nepotpuno pokrivenog neba oblacima. To je karakteristično za ljetnje mjesece, kada je svega 3 potpuno oblačna dana, 35 srednje oblačnih dana, 54 potpuno vedra dana i 21 dan sa padavinama u kojima padne 202 mm kiše.

Pojave padavina sa grmljavinom najučestalije su u ljetnjim mjesecima. To su poslijepodneve padavine iz oblaka sa jakim vertikalnim razvojem u obliku kratkotrajnih pljuskova. Pojava suše karakteristična je samo u julu, kada dolazi do usporavanja rasta vegetacije.

Vjetrovi

Zbog specifičnog geografskog položaja, u zimskom periodu jako su izraženi bura i jugo. Jugo je čest vjetar u jesen i zimi, vrlo je topao i donosi dosta kiše. U zimskim mjesecima karakteristična je bura, koja znatno snižava temperaturu i velike je brzine, pa zna nanijeti prilične štete. Bura je česta i za ljetnje mjeseca, ali je onda kratkotrajna i uglavnom duva noću. Ljeti je uglavnom zastupljena dnevna cirkulacija vazduha, uslijed termalnog efekta kopna i mora, tako da je vjetar danju sa juga ka sjeveru, a noću obratno. Svi vjetrovi su podužni u odnosu na osu tjesnaca Verige, tj. sjever-jug i obratno. Na godišnjem nivou izrazito je visok procenat tišine od čak 49.5 % dana.

- Vegetacija

Na gradskom području zastupljene su: sredozemne crnogorične šume i donesena vegetacija. Najvažniji predstavnici skupine sredozemnih crnogoričnih šuma su: bijeli bor, čempres i primorski bor. Zahvaljujući sredozemnoj klimi ovdje uspijevaju mnoge egzotične biljke koje su kultivisane u postojećim vrlo vrijednim zelenim površinama.

C. IZVOD IZ POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE

1. IZVOD IZ VAŽEĆEG GUP-a

1.1. Izvod iz važećeg GUP-a iz 1987. godine

Uzimajući u obzir polaznu planersku postavku da je grad otvoreni sistem planski zahvati GUP-a nužno slijede zadovoljenje potreba u određenom vremenskom presjeku, u ovom slučaju do 2000. godine.

Koncept urbanističkog rješenja je orijentisan na interpolaciju u postojećem tkivu i minimalno povećanje novih zona. Longitudinalni rast Tivta oko obale u podnožju Vrmca je zadržan planom, no sistemom hijerarhije urbanih aktivnosti naglašeno je policentrično nizanje centara atrakcije uz urbanu os koja slijedi liniju obale. Ovaj koncept naglašen je ne samo funkcionalno već i morfološko, povlačenjem zelenih poteza koji sa padina Vrmca zadiru u urbano tkivo, istovremeno odvajajući zone koncentracije izgradnje u centru Tivta. Centar Tivta kao žarište urbane aktivnosti šireg područja zadovoljava funkciju gradskog, opštinskog, a djelimično u alternaciji sa Herceg Novim i Kotorom i regionalnog centra.

- Stanovanje

Stalno stanovanje

Uz demografsku pretpostavku o prosječnoj veličini domaćinstva od 3,0 člana u širem gradskom području, planirana je izgradnja dodatnih 900 stanova. Planirani odnos broja novih stanova u kolektivnim stambenim objektima u širem gradskom području je cca 50 % : 50 % čime se postiže intenzivnije korišćenje gradskog prostora u budućnosti i povećanje gustine stanovanja na cca 80 st/ha u prosjeku.

Sezonsko stanovanje

Intenzivna ekspanzija izgradnje objekata sezonskog stanovanja dovela je do zasićenosti prostora te je ostavljena minimalna rezerva za nove objekte (cca 250 stanova).

Ukupna gustina stanovanja planirana GUP-om je 90 st/ha.

- Centralni sadržaji

Gradski centar karakteriše preklapanje komercijalnih, komunikacionih, kulturno-obrazovnih i društveno-zabavnih funkcija. Karakteristični sadržaji gradskog centra su trgovački i uslužni lokali, te administrativni i poslovni prostori, i stanovanje. Okvirno se može računati da je planirana površina gradskog centra Tivta cca 15-30 ha.

Za trgovačke sadržaje planirana je površina 1,5 m² po stalnom stanovniku i prosječno 0,2 m² po sezonskom.

Za malu privredu planirano je na 1000 stanovnika 25 radnih mjesta.

Za potrebe administracije, uprave, društvene i javne službe planirano je 25 m² po zaposlenom u Tivtu. Pretežni dio ovih kapaciteta koncentrisan je u užem gradskom centru.

- Turizam i ugostiteljstvo

Kapaciteti turizma i ugostiteljstva dimenzionisani su u skladu sa orijentacijom grada na turističku djelatnost. Osim gradskih hotela (ukupno 1500 ležaja) planirana su odmarališta i pansioni,

privatne sobe, objekti za odmor u vlasništvu građana, kao i sadržaji prehrane i zabave. Svi ovi sadržaji su u sklopu centra i stambenih zona.

- Vaspitno obrazovne i zdravstvene ustanove

Osnovno obrazovanje

Za zadovoljenje standarda nastave u jednom turnusu potrebno je uz normativ od 6 m² po učeniku školskog prostora, te parcele po 25 m² po učeniku, osigurati površinu osnovne škole u Tivtu sa 4400 m² na parceli od 2 ha.

Srednjoškolsko obrazovanje

Srednjoškolski centar u Tivtu kapaciteta 450 učenika zadovoljava potrebe grada za usmjerenim (sada srednjoškolsko obrazovanje) u planskom periodu, te nije predviđeno povećanje površine objekta i parcele. U centru je planirana i muzička škola kapaciteta 180 učenika.

Predškolsko obrazovanje

Od ukupnog broja potencijalnih korisnika predškolskih ustanova 11,5 % od ukupnog broja stanovnika, planirani obuhvat je 40 %.

Zdravstvo

Zdravstveni sadržaji su u sklopu površine gradskog centra.

- Sport, zabava, odmor, rekreacija

Minimalne površine parkovskog i urbanog zelenila u gradu dimenzionisane su sa 40 m² po stanovniku. Prožetost cjelokupnog urbanog prostora zelenim fondom karakteristično je za koncept planirane izgradnje u Tivtu.

2. IZVOD IZ VAŽEĆEG DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

Važećim DUP-om iz 1987. godine predložene su sljedeće urbanističke intervencije:

- simboličko obelježavanje gradskog jezgra;
- uvođenje gradskih sadržaja prilagođenih povoljnom geografskom položaju;
- saobraćajno povezivanje centra sa ostalim djelovima grada otvaranjem više ulaza u gradsko jezgro;
- raspoređivanje poslovnih sadržaja u cilju aktiviranja većeg broja ulica;
- povezivanje magistrale, Arsenala, aerodroma i parka u proizvodnu cjelinu.

Planirane urbanističke intervencije odnose se na:

- rekonstrukciju saobraćajne mreže;
- zahvate na javnim površinama;
- uređenje prostora u blokovima;
- rušenje, i
- izgradnja novih objekata koja se svodi na relativno intenzivno korišćenje atraktivnih lokacija, popunjavanje izvjesnih praznina i mjestimičnu rekonstrukciju neracionalno iskorišćenih površina.

Osnovni principi izgradnje objekata podrazumijevaju srednji planirani koeficijent iskorišćenosti tla od 1.00 i procenat izgrađenosti 0.40 uz dozvoljeno odstupanje od ± 20 % u odnosu na pojedinačne parcele. Maksimalna spratnost data je od P+2+Pk do P+3 uz naglasak da je poželjna srednja spratnost nešto manja od P+2, otprilike P+1+Pk.

POSTOJEĆE STANJE

D. POSTOJEĆE STANJE

1. Analiza postojećeg stanja i uticaj kontaktnih zona na ovaj prostor

Neposredne kontaktne zone predmetnog prostora su:

- sa sjeverne i istočne strane zona pretežno individualnog stanovanja sa tercijalnim djelatnostima;
- sa jugoistočne strane zona individualnog stanovanja i pejzažno rekreacionih parkova;
- sa južne i jugozapadne strane zona Morskog dobra;
- sa zapadne strane zona specijalne namjene.

Sve kontaktne zone u okruženju su kompatibilne sa namjenom prostora zahvata plana i orijentisane na ovaj prostor kao na gradski i regionalni centar uz dobru linearnu infastrukturu povezanost.

- Anketa

U okviru pripremnih poslova sprovedena je anketa koja je obuhvatila sve korisnike prostora. Osim anketiranja korisnika stambenih objekata, izvršeno je anketiranje i svih javnih institucija.

- Analiza stepena izvršenosti važeće planske dokumentacije i pregled stečenih obaveza

Na osnovu analize postojeće izgrađene strukture u zahvatu plana stvorena je jasna slika da u prethodnom planskom periodu nije došlo do realizacije postojeće planske dokumentacije u zadovoljavajućoj mjeri, kako u planiranoj građevinskoj strukturi, tako i kada je riječ o infastruktornoj mreži. Izgradnja je uglavnom bila usmjerena na zonu individualnog stanovanja. Što se tiče objekata centralnih sadržaja, ocjena je da nije došlo do pozitivne realizacije. Zadatak ovog planskog dokumenta je stvaranje mogućnosti za razvoj ovog centralnog gradskog prostora u skladu sa sadašnjim potrebama grada i opštine u cjelini.

Takođe se može zaključiti da je uočen zanemarljiv procenat bespravne gradnje u zonama individualnog stanovanja. U zoni kolektivnog stanovanja i zoni objekata centralnih sadržaja, zaključak je da je evidentna stagnacija u planskom razvoju. Ovo dovodi do opšte ocjene da je predmetni prostor, iako je izgrađena struktura narušila (posebno u zoni individualnog stanovanja) koncept prethodnih planskih dokumenata, prostor u centralnoj zoni „sačuvan” u mjeri dovoljnoj da se ovim planskim dokumentom obezbijedi kvalitetniji osnov za planiranje.

Služba Sekretarijata za urbanizam i stambeno-komunalne poslove opštine Tivat dostavila je podatke o stečenim obavezama:

- za objekat na katastarskoj parceli 3476 KO Tivat: Rješenje o produženju važenja rješenja o lokaciji i promjeni UTU-a br. 0905-up-92/1-99 od 17.05.2004. godine i urbanistička saglasnost br. 0905-250/1 od 14.09.2004. godine;
- za dvojni objekat na katastarskim parcelama 3421/1 i 3421/2 KO Tivat: Rješenje o lokaciji br. 0602-1-up-146/2 od 31.05.2006. godine i Mišljenje Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Kotora, br. 90/2006-3 od 08.05.2006. godine.

Tabela 1. Postojeće stanje u zoni A

Anketna zona A	Broj objekta	Namjena objekta	Broj kat. parcele	Površina parcele PZ m2	Površina prizemlja PP m2	Bruto građev. površina BGP m2	Indeks zauzetosti PP/PZ	Indeks izgrađenosti BGP/PZ
školsvo	1	srednja škola	964	9040	2734	5468	0.31	0.62
školsvo	2	osnovna škola	962	12455	3920	9123	0.31	0.73
stanovanje	3	ind. stanovanje	963	862	190	190	0.22	0.22
stanovanje	4	pomoćni obj.	983	34	34	34	1.00	1.00
komun. obj.	5	kapela	dio 972	575	575	575	1.00	1.00
poslovanje	6	administracija	978	200	200	200	1.00	1.00
zdravstvo	7	dom zdravlja	977	4478	1220	2440	0.27	0.54
sport i rek.	8-9	sportski teren	976	2839	1570	1016	0.55	0.55
sport i rek.	V	gradski park	972	39981	0	0	0.00	0.00
komun. obj.	VI	javni parking	2267	6253	0	0	0.00	0.00
poslovanje	10	turistički savez	dio 972,979	3067	375	375	0.12	0.12
poslovanje	11	skladište	981	265	265	265	1.00	1.00
vjerski obj.	12	parohijski dom	980	1423	304	912	0.21	0.64
vjerski obj.	13	crkva	2235	823	217	217	0.26	0.26
školsvo	14	dječji vrtić	2241	449	449	449		
školsvo	17	jaslice	2241	2409	285	285	0.30	0.30
poslovanje	15	skupš. opštine	2237, 2238	605	605	2420		
poslovanje	16	kino	2240	252	252	252		
poslovanje	18	radnički dom	2239	1020	1020	1020		
Javna površina u funkciji obj. 15, 16 i 18			2236	5834	1877	3692	0.32	0.63
stanovanje	19	ind. stanovanje	2256/2	272	97	194	0.36	0.71
stanovanje	20	ind. stanovanje	2256/1	359	81	162	0.22	0.45
stamb. posl.	21	ind. stanovanje	2254	572	132	264	0.23	0.46
stanovanje	22	ind. stanovanje	2253	523	97+39=136	194+39=233	0.26	0.44
stanovanje	23	ind. stanovanje	2252	257	100	200	0.39	0.77
stanovanje	24	ind. stanovanje	2251	260	101	202	0.39	0.77
stanovanje	25	ind. stanovanje	2250	564	96	288	0.17	0.51
stanovanje	26	ind. stanovanje	2247	527	99	198	0.19	0.37
stanovanje	27	ind. stanovanje	2248	503	132	264	0.26	0.52
stanovanje	28	ind. stanovanje	2244	594	184	368	0.31	0.62
stamb. posl.	29	ind. stanovanje	2245	615	102+56=158	306+56=362	0.26	0.59
stanovanje	30	ind. stanovanje	dio 2259	158	21	21	0.13	0.13
stanovanje	31	kol. stanovanje	2261	196	196	392		
stanovanje	32	kol. stanovanje	2260	178	178	890		
stanovanje	33	kol. stanovanje	2263	200	200	800		

Anketna zona A	Broj objekta	Namjena objekta	Broj kat. parcele	Površina parcele PZ m ²	Površina prizemlja PP m ²	Bruto građev. površina BGP m ²	Indeks zauzetosti PP/PZ	Indeks izgrađenosti BGP/PZ
stanovanje	34	kol. stanovanje	2262	186	186	558		
stanovanje	35	kol. stanovanje	2264	178	178	356		
stanovanje	36	kol. stanovanje	2265	112	112	224		
stanovanje	1-7	garaže	dio 2259	91	91	91		
Javna površina u funkciji objekata:								
31, 32, 33, 34, 35, 36 i garaža 1-7			2259	5745	1141	3311	0.20	0.57
stamb. posl.	37	ind. stanovanje	2257	682	138	414	0.20	0.60
stamb. posl.	38	ind. stanovanje	2258	475	135+34=169	270+34=304	0.35	0.64
stanovanje	39	kol. stanovanje	2299	448	448	2240		
stanovanje	40	kol. stanovanje	2300	353	353	2118		
stanovanje	41	kol. stanovanje	2301	352	352	1760		
poslovanje	43	trgovina i adm.	2298	298	298	894		
komun. obj.	44	trafostanica	2308	30	30	30		
stanovanje	50	kol. stanovanje	2307	226	226	904		
stanovanje	51	kol. stanovanje	2306	188	188	752		
stanovanje	52	kol. stanovanje	2305	190	190	760		
poslovanje	55	administracija	2303	313+70=383	383	939+70=1009		
stanovanje	56	kol. stanovanje	2304	372	372	3348		
stanovanje	57	kol. stanovanje	2302	381	381	2667		
Javna površina u funkciji objekata:								
39, 40, 41, 43, 44, 50, 51, 52, 55, 56 i 57			2297/1	15454	3221	16482	0.20	1.06
stamb. posl.	42	ind. stanovanje	2317, 2318, 2319	518	125	250	0.24	0.48
stamb. posl.	45	ind. stanovanje	2309	426	112+50=162	112+50=162	0.38	0.38
stanovanje	46	ind. stanovanje	2313	220	86	86	0.39	0.39
stanovanje	47-48	ind. stanovanje	2310, 2311, 2312	695	181+124=305	362+248=724	0.44	1.04
stanovanje	49	ind. stanovanje	2314	613	76+21=97	76+21=97	0.16	0.16
poslovanje	53	administracija	2297/2	571	294	739	0.51	1.29
stanovanje	54	kol. stanovanje	2316	1218	302	1208	0.25	0.99
poslovanje	58	pošta	2312	1580	582	1746	0.37	1.10
poslovanje	59	trgovina	2322/2	442	184	368	0.42	0.83
stanovanje	60	kol. stanovanje	2323	351	351	3159		
stanovanje	61	kol. stanovanje	2324	388	388	3380		
stanovanje	62	kol. stanovanje	2325	393	393	3144		
stanovanje	63	kol. stanovanje	2326	386	386	2316		
stanovanje	64	kol. stanovanje	2327	434	434	1736		
stanovanje	65	kol. stanovanje	2328	601	601	3005		
Javna površina u funkciji objekata:								
60, 61, 62, 63, 64 i 65			2322/1	9549	2202	14081	0.23	1.47
stanovanje	66	ind. stanovanje	2332	824	92	276	0.11	0.33
stamb. posl.	67	ind. stanovanje	2330	662	185	370	0.28	0.55

Anketa zona A	Broj objekta	Namjena objekta	Broj kat. parcele	Površina parcele PZ m2	Površina prizemlja PP m2	Bruto građev. površina BGP m2	Indeks zauzetosti PP/PZ	Indeks izgrađenosti BGP/PZ
stanovanje	68	ind. stanovanje	2333	644	111	111	0.17	0.17
stanovanje	69-70	ind. stanovanje	2335/1	769	101+101=202	303	0.26	0.39
stanovanje	71	ind. stanovanje	2336/1	496	108	216	0.22	0.43
stamb. posl.	72	ind. stanovanje	3319	460	118+28=146	236+28=264	0.32	0.57
stanovanje	73	ind. stanovanje	3322	620	172	344	0.28	0.55
stanovanje	74	ind. stanovanje	3321/1	194	15	15	0.07	0.07
stamb. posl.	75	ind. stanovanje	3323	353	118	236	0.33	0.67
stamb. posl.	76	ind. stanovanje	3327	573	133	266	0.23	0.46
stanovanje	77	ind. stanovanje	3325	451	112	112	0.25	0.25
stanovanje	78	ind. stanovanje	3328	442	98	196	0.22	0.44
stamb. posl.	79	ind. stanovanje	3330	432	131+28=159	262+28=290	0.37	0.67
stanovanje	80	ind. stanovanje	3332	432	85+17=102	170+17=187	0.24	0.43
stanovanje	81	ind. stanovanje	3334	524	85+44=129	170+44=214	0.25	0.41
stanovanje	82	ind. stanovanje	3335	306	74	148	0.24	0.48
stanovanje	83	ind. stanovanje	3336	431	98	196	0.23	0.45
stanovanje	84	ind. stanovanje	3337	539	132	264	0.24	0.49
stanovanje	85	ind. stanovanje	3338	466	135	270	0.29	0.58
stanovanje	86	ind. stanovanje	3340	512	124	248	0.24	0.48
stanovanje	87	ind. stanovanje	3341	722	97+29=126	196+29=225	0.17	0.31
stamb. posl.	88	ind. stanovanje	3315	598	167+9=176	501+9=510	0.29	0.85
stanovanje	89	ind. stanovanje	3383/2	376	147+9=156	294+9=303	0.41	0.80
stamb. posl.	90	ind. stanovanje	3312	522	127	127	0.24	0.24
stamb. posl.	91	ind. stanovanje	3311/2	305	141	423	0.46	1.38
stamb. posl.	92	ind. stanovanje	3311/1	400	140	420	0.35	1.05
stanovanje	93	kol. stanovanje	3344	409	409	2045		
stanovanje	94	kol. stanovanje	3345	362	362	1810		
stanovanje	95	kol. stanovanje	3346	381	381	1905		
stanovanje	96	kol. stanovanje	3347	366	366	1830		
Javna površina u funkciji objekata: 93, 94, 95 i 96			3343	5006	1518	7590	0.30	1.51
poslovanje	97	pijaca	3349	747	747	747		
poslovanje	1-10	privremeni obj.	3348	8680	194	194		
Javna površina u funkciji objekata: 97 i privremenih objekata 1-10			3348	8680	941	941	0.11	0.11
stanovanje	98	ind. stanovanje	3350	230	109	109	0.47	0.47
stanovanje	99	kol. stanovanje	3353	843	843	4215		
Javna površina u funkciji objekata: 99			3352, 3353	2646	843	4215	0.32	1.59
stamb. posl.	100	ind. stanovanje	3354	307	187	748	0.61	2.44
stanovanje	101	ind. stanovanje	3355	214	90	270	0.42	1.26
stanovanje	102	kol. stanovanje	3356	441	189	756	0.43	1.71

Anketna zona	Broj objekta	Namjena objekta	Broj kat. parcele	Površina parcele PZ m2	Površina prizemlja PP m2	Bruto građev. površina BGP m2	Indeks zauzetosti PP/PZ	Indeks izgrađenosti BGP/PZ
A	stanovanje	kol. stanovanje	3375	245	735			
	stamb. posl.	kol. stanovanje	3374	260	1040			
	stamb. posl.	kol. stanovanje	3373	696	2784			
Javna površina u funkciji objekata:								
	103, 104 I 105		3372, 3373, 3374, 3375	2488	1201	4559	0.48	1.83
	106	ind. stanovanje	3358	635	131+35=166	428	0.26	0.67
	107	skladište	3359	298	104	104	0.35	0.35
	108	privredno posl.	3367	278	185	555	0.66	1.99
	109	ind. stanovanje	3363	144	58	58	0.40	0.40
	110	ind. stanovanje	3362/1	131	53	53	0.40	0.40
	111	ind. stanovanje	3360	565	284	284	0.50	0.50
	108' 112	ind. stanovanje	3366, 3367	894	90+75=165	360+75=435	0.18	0.49
	stamb. posl.	ind. stanovanje	3368, 3369	460	86	172	0.19	0.37
	stamb. posl.	ind. stanovanje		884	115	230	0.13	0.26
	114	ind. stanovanje	3370	116	75	225	0.65	1.94
	115	ind. stanovanje	3371/1	79	79	237	1.00	3.00
	116	ind. stanovanje	3371/2	54	37	111	0.68	2.05
	117, 118, 124	hotel Mirmoza	3384, 3385, 3386	4617	1017+387+550+5+22=1981	3051+1161+550+22+5=4789	0.43	1.04
	119	ind. stanovanje	3381, 3382	443	145+112+12=269	435+112+12=559	0.61	1.26
	120	ind. stanovanje	3380	183	165	495	0.90	2.70
	121	kol. stanovanje	3379	571	506	1518	0.88	2.70
	122	kol. stanovanje	3378	449	363	1089	0.81	2.42
	123	trgovina	3377	294	237	237	0.81	0.81
	125	pomoćni, kapela	3381	100	12+15=27	27	0.27	0.27
	126	kol. stanovanje	2287	205	205	615	1.00	3.00
	127	kol. stanovanje	2288	305	305	915	1.00	3.00
	128	kol. stanovanje	2289	405	405	1620	1.00	4.00
	129	kol. stanovanje	2290	505	505	3030	1.00	6.00
	130 i 146	garaže	2293/1-2293/21	396+140+133=669	252+140+111=503	252+140+111=503	0.75	0.75
	131	kol. stanovanje	2295	564	252+40=292	504+40=544	0.52	0.96
	132	kol. stanovanje	2291	286	286	1144	1.00	4.00
	133	kol. stanovanje	2286/2	1688	348	1392	0.21	0.82
	134	trgovina	2285	1594	714+237=951	951	0.60	0.60
	135	hotel Pine	2282	1082	393+155=548	1179+155=1334	0.51	1.23
	136	ind. stanovanje	2283/1, 2283/2, 2284	658	178+157+34+34+14=417	534+471+34+34+14=1087	0.63	1.65
	kultura	centar za kulturu	2269	1088	168+177	504+354	0.32	0.65

Anketna zona A	Broj objekta	Namjena objekta	Broj kat. parcele	Površina parcele PZ, m ²	Površina prizemlja PP, m ²	Bruto građev. površina BGP, m ²	Indeks zauzetosti PP/PZ	Indeks izgrađenosti BGP/PZ
stanovanje	138	ind. stanovanje	2268	576	69+43=112	112	0.19	0.19
kultura	139	letnja pozornica	2271	1402	66	66	0.05	0.05
stamb. posl.	140	ind. stanovanje	2280	350	183	366	0.53	1.04
stanovanje	141	ind. stanovanje	2278	141	124	248	0.88	1.76
stamb. posl.	142	ind. stanovanje	2275 i 2277	81+56=137	74+56=130	222+168=390	0.95	2.85
stamb. posl.	143	ind. stanovanje	2274	389	170+16+17=203	340+16+17=373	0.52	0.96
stamb. posl.	144	stanovanje	2272	1065	200+128=328	800+128=928	0.31	0.87
UKUPNO ZONA A				191640	44511	124782	0.23	0.65

Programski pokazatelji postojećeg stanja zone A:

- Zahvat zone A	
- Ukupna površina pod parcelama	237680 m ²
- Ukupna površina pod saobraćajnicama	191640 m ²
- Ukupna površina prizemlja objekata	45863 m ²
- Ukupna površina bruto građevinska površina objekata	44511 m ²
- Broj postojećih stambenih jedinica	124782 m ²
- Broj postojećih poslovnih jedinica	cca 800
- Indeks zauzetosti	cca 500
- Indeks izgrađenosti	0.23
	0.65

Tabela 2. Postojeće stanje u zoni B

Anketna zona	Broj objekta	Namjena objekta	Broj kat. parcele	Površina parcele PZ, m ²	Površina prizemlja PP, m ²	Bruto građev. površina BGP, m ²	Indeks zauzetosti PP/PZ	Indeks izgrađenosti BGP/PZ
poslovanje	1	ugostiteljstvo	3390	764	127	127	0.17	0.17
stamb. posl.	2	ind. stanovanje	3393	405	90+44+56+23=213	180+44+56+23=303	0.52	0.75
stanovanje	3	ind. stanovanje	3392	204	90	180	0.44	0.88
stanovanje	4	ind. stanovanje	3394/2	306	71	213	0.23	0.69
stanovanje	5	ind. stanovanje	3394/1	322	127	381	0.39	1.18
stanovanje	6	ind. stanovanje	3395	656	100+16+8=124	124	0.19	0.19
poslovanje	7	trgovina	3407	310	266	798	0.86	2.57
stanovanje	8	ind. stanovanje	3409	562	146	438	0.26	0.78
stanovanje	9 i 10	ind. stanovanje	3410	639	98+40+8=146	196+40+8=244	0.23	0.38
stanovanje	11	ind. stanovanje	3413	304	77	154	0.25	0.50
stanovanje	12	ind. stanovanje	3399	790	91+43+18=152	182+43+18=243	0.19	0.31
stanovanje	13	ind. stanovanje	3401	393	109	218	0.28	0.55
stanovanje	14	ind. stanovanje	3402	184	116	348	0.63	1.89
stanovanje	15	ind. stanovanje	3405	527	94	188	0.18	0.36
stanovanje	16	ind. stanovanje	3400	374	128	256	0.34	0.68
stanovanje	17	ind. stanovanje	3403	366	95+32+33+50=210	380+32+38+50=495	0.57	1.35
poslovanje	18	hotel	dio 3416		658+95=753	3276+95=3371	0.44	1.96
stanovanje	18'	kol. stanovanje	dio 3416	257		741		
stanovanje	19+29	ind. stanovanje	3416	1720	1010	4112	0.59	2.39
stanovanje	20+28	ind. stanovanje	3417	898	162+76=238	324+76=400	0.26	0.44
stanovanje	21	ind. stanovanje	3418	697	86+28+11+6=131	172+28+11+6=217	0.19	0.31
stanovanje	22	ind. stanovanje	3419	659	128+50=178	256+50=306	0.27	0.46
stanovanje	23	ind. stanovanje	3420	708	138	276	0.19	0.39
stanovanje	23a	ind. stanovanje	3421/1	337	106	318	0.31	0.94
stanovanje	24	ind. stanovanje	3421/2	221	107	321	0.48	1.45
stanovanje	25	ind. stanovanje	3422	425	113+45=158	226+45=271	0.37	0.64
stanovanje	26	ind. stanovanje	3423	438	109+31=140	218+31=249	0.32	0.57
stanovanje	27	ind. stanovanje	3426	167	98	98	0.59	0.59
stamb. posl.	30	ind. stanovanje	3425	331	139	278	0.42	0.84
stamb. posl.	31	ind. stanovanje	3427	539	143	429	0.26	0.79
stanovanje	32	ind. stanovanje	3428	529	151	453	0.28	0.86
stanovanje	33	ind. stanovanje	3431	607	146+55=201	438+55=493	0.33	0.81
stanovanje	34	ind. stanovanje	3429	639	74+29+17=120	148+29+17=194	0.19	0.30
stanovanje	35	ind. stanovanje	3430	707	95+54=149	190+54=244	0.21	0.34
stanovanje	35	ind. stanovanje	3414	431	87	261	0.20	0.60

Anketna zona B	Broj objekta	Namjena objekta	Broj kat. parcele	Površina parcele PZ m ²	Površina prizemlja PP m ²	Bruto građev. površina EGP m ²	Indeks zauzetosti PP/PZ	Indeks izgrađenosti EGP/PZ
poslovanje	36	magacin	3411, 3412	843	438+23=461	438+23=461	0.55	0.55
stanovanje	37	kol. stanovanje	3408	864	504	2016	0.58	4.00
stanovanje	38	kol. stanovanje	3441	239	151	604	0.63	2.52
stanovanje	39	ind. stanovanje	3440	406	135+31=166	270+31=301	0.41	0.74
poslovanje	40	vatrogasni vod	3439	586	121+13=134	121+13=134	0.23	0.23
stanovanje	41	ind. stanovanje	3438	287	120	360	0.42	1.25
stanovanje	42	ind. stanovanje	3437	280	82	164	0.29	0.58
stanovanje	43	ind. stanovanje	3433	483	187+18=205	374+18=392	0.42	0.81
stanovanje	44	ind. stanovanje	3434	282	114+5=119	228+5=233	0.42	0.83
stanovanje	45	ind. stanovanje	3435	428	120	360	0.28	0.84
stanovanje	46	ind. stanovanje	3436	660	270+37+29+29=365	810+37+29+29=905	0.55	1.37
stanovanje	47	ind. stanovanje	3443	235	113	339	0.48	1.44
stanovanje	48	ind. stanovanje	3444	247	140	420	0.57	1.70
stanovanje	49	kol. stanovanje	3442	795	339+30=369	1356+30=1386	0.46	1.74
UKUPNO ZONA B				23794	8539	21705	0.36	0.91

Programski pokazatelji postojećeg stanja zone B:

- Zahvat zone B	31593 m ²
- Ukupna površina pod parcelama	23794 m ²
- Ukupna površina pod saobraćajnicama i neizgrađenim površinama	7799 m ²
- Ukupna površina prizemlja objekata	8539 m ²
- Ukupna bruto građevinska površina objekata	21705 m ²
- Indeks zauzetosti	0.36
- Indeks izgrađenosti	0.91

Tabela 3. Postojeće stanje u zoni C

Anketna zona C	Broj objekta	Namjena objekta	Broj kat. parcele	Površina parcele PZ m ²	Površina prizemlja PP m ²	Bruto građev. površina BGP m ²	Indeks zauzetosti PP/PZ	Indeks izgrađenosti BGP/PPZ
poslovanje	55	trgovina	3451	183	60	60	0.33	0.33
poslovanje	56	trgovina	3452 i 3453	52+66=118	30+43=73	30+43=73	0.62	0.62
stanovanje	57 i 58	ind. stanovanje	3467 i 3468	1136	227+23=250	227+23=250	0.22	0.22
stanovanje	59	ind. stanovanje	3464	192	41+42+22=105	41+84+22=147	0.56	0.76
stanovanje	60	ind. stanovanje	3465	277	76+23=99	76+23=99	0.36	0.36
stanovanje	61 i 63	ind. stanovanje	3463	261	80+52+21=153	160+52+21=233	0.59	0.89
stanovanje	62	ind. stanovanje	3462	373	150+11=161	450+11=461	0.43	1.23
stam. posl.	64	ind. stanovanje	3456, 3457 i 3458	231	104+22=126	208+22=230	0.54	0.99
stam. posl.	65	ind. stanovanje	3459	167	53+9+11=73	106+9+11=126	0.44	0.75
stanovanje	66	ind. stanovanje	3460 i 3461	544	88	176	0.16	0.32
poslovanje	67	poslovni	3470/1 i 3470/2	2803	577+6=583	577+6=583	0.21	0.21
stam. posl.	68	ind. stanovanje	3472/1, 3472/2, 3473/1, 3473/2, 3473/3	429	108+28=136	306+28=334	0.32	0.78
stanovanje	69	ind. stanovanje	3481	480	74+24+16=114	148+24+16=188	0.24	0.39
stanovanje	70 i 71	ind. stanovanje	3480	767	72+94+17=183	144+188+17=349	0.24	0.45
stam. posl.	72	ind. stanovanje	3479	772	212+64+15=291	636+64+15=715	0.38	0.93
stanovanje	73	ind. stanovanje	3489	719	128+34=162	384+34=418	0.22	0.58
stanovanje	74	ind. stanovanje	3488	673	159+55=214	318+55=373	0.32	0.55
stanovanje	75	ind. stanovanje	3487	606	90+21+25=136	180+21+25=226	0.22	0.37
stanovanje	76	ind. stanovanje	3486	330	131+38=169	262+38=300	0.51	0.90
stanovanje	77	ind. stanovanje	3485/1, 3485/2	186	105	210	0.56	1.13
stanovanje	78	ind. stanovanje	3484	223	69	138	0.31	0.62
stanovanje	79	ind. stanovanje	3482 i 3483	386	70	140	0.18	0.36
stanovanje	80	ind. stanovanje	3492	641	97+21+24=142	194+21+24=239	0.22	0.37
stanovanje	81	ind. stanovanje	3494	741	111+35+16=162	222+35+16=273	0.22	0.37
stam. posl.	82	ind. stanovanje	3495	699	89+27=116	178+27=205	0.16	0.29
stanovanje	83	ind. stanovanje	3496	718	82	82	0.11	0.11
stanovanje	84	ind. stanovanje	3497	465	93+22+5=120	186+22+5=213	0.26	0.46
stanovanje	85	ind. stanovanje	3498	344	101+29=130	202+29=231	0.38	0.67
stam. posl.	86 i 87	ind. stanovanje	3499	538	109+30+25=164	218+30+25=273	0.30	0.51
stanovanje	88	ind. stanovanje	3500 i 3503	575	104+24=128	208+24=232	0.22	0.40
stanovanje	89	ind. stanovanje	3509	817	125+30=155	375+30=405	0.19	0.49
stanovanje	90	ind. stanovanje	3508	546	118+20=138	236+20=256	0.25	0.47
stanovanje	91	ind. stanovanje	3507	553	128+33=161	256+33=289	0.29	0.52
stam. posl.	92	ind. stanovanje	3506	540	147+19=166	294+19=313	0.30	0.58

Anketna zona C	Broj objekta	Namjena objekta	Broj kat. parcele	Površina parcele PZ m ²	Površina prizemlja PP m ²	Bruto građev. površina BGP m ²	Indeks zauzetosti PPPZ	Indeks izgrađenosti BGP/PPZ
stanovanje	93	ind. stanovanje	3505	570	115+17=132	115+17=132	0.23	0.23
stanovanje	94	ind. stanovanje	3504	600	110+25=135	220+25=245	0.22	0.41
stanovanje	95	ind. stanovanje	3502	774	134+46=180	268+46=314	0.23	0.41
stanovanje	96	ind. stanovanje	3493	852	113+38=151	339+38=377	0.18	0.44
stanovanje	97	ind. stanovanje	4126	615	146	292	0.24	0.47
stanovanje	98	ind. stanovanje	4125	121	58	116	0.48	0.96
stanovanje	99	ind. stanovanje	4124	183	61	122	0.33	0.66
stanovanje	100	ind. stanovanje	4123	389	104+24=128	312+24=336	0.33	0.86
stanovanje	101	ind. stanovanje	4122	540	140	420	0.26	0.77
stanovanje	102	ind. stanovanje	4119	422	115	230	0.27	0.54
stanovanje	103	ind. stanovanje	4120	517	137	274	0.26	0.53
stanovanje	104	ind. stanovanje	4117	864	150+20=170	300+20=320	0.20	0.37
stam. posl.	105-106	ind. stanovanje	4116	797	82+22+10=114	164+22+10=196	0.14	0.25
stanovanje	107	ind. stanovanje	4115	901	176+40=216	352+40=392	0.24	0.43
stanovanje	108	ind. stanovanje	4140	472	106+12+14=132	318+12+14=344	0.28	0.73
stanovanje	109	ind. stanovanje	4143	696	140	420	0.20	0.60
stanovanje	110	ind. stanovanje	4139	646	122	122	0.19	0.19
stanovanje	111	ind. stanovanje	4156	607	100+19=119	300+19=319	0.19	0.52
stanovanje	112	ind. stanovanje	4138	536	140+46=186	140+46=186	0.35	0.35
stanovanje	113	ind. stanovanje	4157 i 4158	1256	114+22+14=150	114+22+14=150	0.12	0.12
stanovanje	114	ind. stanovanje	4160	671	184	368	0.27	0.55
stanovanje	115	ind. stanovanje	4135	915	131+76+32=239	262+152+64=478	0.26	0.52
stanovanje	116	ind. stanovanje	4161	693	104+35=139	208+35=243	0.20	0.35
stam. posl.	117	ind. stanovanje	4163	369	141	282	0.38	0.76
stanovanje	118	ind. stanovanje	4165	567	149+13=162	447+13=460	0.28	0.81
stam. posl.	119	ind. stanovanje	4133	780	94+71=165	282+71=353	0.21	0.45
stanovanje	120	ind. stanovanje	4132	404	144	432	0.36	1.07
stanovanje	121	ind. stanovanje	4131	972	82+30=112	164+30=194	0.11	0.20
stanovanje	122	ind. stanovanje	4130/1	852	107+41=148	314+41=355	0.17	0.42
poslovanje	123	hotel	4129	763	125+55+36=216	250+55+36=341	0.28	0.45
poslovanje	126, 127, 128, 129	hotel	4127	2215	116+330+106+35+44+38=669	232+990+318+35+44+38=1657	0.30	0.75
stanovanje	130	ind. stanovanje	4155	620	119+34=153	238+34=272	0.25	0.44
stanovanje	131	ind. stanovanje	4154	290	95	285	0.33	0.98
stanovanje	132	ind. stanovanje	4152	773	380	1520	0.49	1.97
stanovanje	133	ind. stanovanje	4146	383	120	240	0.31	0.63
stanovanje	134	ind. stanovanje	4144/2	146	62	248	0.42	1.70
stanovanje	135	ind. stanovanje	4144/1	180	63	252	0.35	1.4
stanovanje	136	ind. stanovanje	4146/2	199	20	20	0.10	0.10

Anketna zona	Broj objekta	Namjena objekta	Broj kat. parcele	Površina parcele PZ m ²	Površina prizemlja PP m ²	Bruto građev. površina BGP m ²	Indeks zauzetosti PP/PPZ	Indeks izgrađenosti BGP/PPZ
stanovanje	137	ind. stanovanje	4147	503	78	234	0.15	0.46
stanovanje	138	ind. stanovanje	4148 i 4149	720	87+50=137	261+50=311	0.19	0.43
stanovanje	139	ind. stanovanje	4150	491	176	704	0.36	1.43
UKUPNO ZONA C				44897	11419	23396	0.25	0.52

Programski pokazatelji postojećeg stanja zone C

- Zahvat zone C	58095 m ²
- Ukupna površina pod parcelama	44897 m ²
- Ukupna površina pod saobraćajnicama i neizgrađenim površinama.....	13198 m ²
- Ukupna površina prizemlja objekata	11419 m ²
- Ukupna bruto građevinska površina objekata	23396 m ²
- Indeks zauzetosti	0.25
- Indeks izgrađenosti	0.52

Ukupni pokazatelji postojećeg stanja:

- Zahvat DUP-a	332474 m ²
- Ukupna površina pod parcelama	=260508 m ²
- Ukupna površina pod saobraćajnicama i neizgrađenim površinama.....	= 71966 m ²
- Ukupna površina prizemlja	= 64598 m ²
- Ukupna bruto građevinska površina	=170141 m ²
- Indeks zauzetosti	0.24
- Indeks izgrađenosti	0.65

FOTODOKUMENTACIJA













PLANIRANO STANJE

E. PLAN

1. KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA

1.1. Polazni stavovi i oblik intervencija

Izradu ovog planskog dokumenta uslovio je princip da planiranje proizilazi iz pravilnog sagledavanja odnosa između faktičkog stanja na terenu i prioriternih potreba korisnika prostora i njihovog uklapanja u gradsku strukturu. Razmatranjem ovog odnosa došlo se do neminovnog zaključka da ekonomski i socijalni procesi određuju prostornu distribuciju djelatnosti i stanovništva, te da su uslovljeni prostornom stvarnošću, pri tom ne zaboravljajući da je DUP osnovni dokument za usmjeravanje oblikovnog izraza grada.

Analizirajući ovaj prostor došlo se do konstatacije da je ovo prostor koji spada u urbanistički pretežno dovršene predjele. Oblik intervencija koji je primjenjen kao osnov za uređenje predmetnog prostora je urbana revitalizacija, kao oblik intervencija koji se odnosi na centralnu zonu grada Tivta.

Samo kompleksnom urbanom revitalizacijom moguće je obezbijediti ovom prostoru dalji razvoj osnovnih funkcija: stanovanje, centralne gradske funkcije i vratiti mu ulogu koja mu pripada kao važnom turističkom centru.

Urbana revitalizacija podrazumijeva mjere zaštite, sanacije i rekonstrukcije. U urbanističkom smislu *zaštita* se odnosi na mjere za očuvanje urbanističko oblikovnog identiteta, prezentaciju kulturnih spomenika u prostoru, očuvanje postojeće namjene prostora i isključivanje funkcija koje bi mogle imati negativan uticaj, kao i zaštita urbanog kapaciteta.

Sanacija obuhvata otklanjanje nedostataka u građenoj supstanci, saobraćajnom sistemu, servisima i uslugama, infrastrukturnim vodovima i objektima. Usmjerena je u pravcu funkcionalnog, organizacijskog i ambijentalnog unapređenja prostora. Omogućava uključivanje neizgrađenih površina. Takođe, preporučuje rekonstrukciju pojedinih objekata.

Rekonstrukcija kao mjera obnavljanja urbanog tkiva podrazumijeva rušenje dotrajalih objekata ili onih koji su na trasama infrastrukturnih koridora.

Pored ovog oblika intervencija za zahvat plana u manjem obimu planirani su i oblici intervencija "urbana rekonstrukcija" i "urbana afirmacija".

Urbana rekonstrukcija podrazumijeva između ostalog rušenje pojedinih objekata u cilju izgradnje primarne saobraćajne infrastrukture.

Urbana afirmacija podrazumijeva povećanje indeksa izgrađenosti prostora uz interpolaciju novih sadržaja, tako da se oblikuju prostori modernog urbanog izraza, posebno na centralnom trgu, uz uređenje propisnog profila saobraćajnica, drvoreda i urbane opreme.

Cilj izrade ovog planskog dokumenta je oživljavanje administrativno-poslovnog centra, obogaćivanje stambenog fonda, kao i vraćanje primarne turističke funkcije. Na taj način otvaraju se mogućnosti za kvalitativnu i sadržajnu obnovu građevinskog fonda.

1.2. Namjena površina

Primjenjujući odabrani plan oblika intervencija, nakon detaljne analize postojeće izgrađene strukture, došlo se do zaključka da zone sa postojećim namjenama treba zadržati uz manje korekcije odnosno obogaćivanja stambenog fonda u cilju obezbedjenja novih turističkih kapaciteta u privatnoj režiji. Takođe, planersko opredjeljenje je uslovilo formiranje nove zone

administrativno poslovnog centra sa novim kapacitetima kolektivnog stanovanja kao zasebne cjeline. Na taj način je urađen plan namjene površina u kome su prepoznate sljedeće zone sa preovladjujućom namjenom:

- ZONA A - zona centralnih sadržaja sa stanovanjem (kolektivno stanovanje, individualno stanovanje, poslovanje, zdravstvo, školstvo, kultura, vjerski objekti, sport i rekreacija, komunalni objekti)
- ZONE A1, B i C - zone individualnog stanovanja (kolektivno stanovanje, individualno stanovanje, poslovanje)

U grafičkom prilogu „Namjena površina i distribucija sadržaja” date su namjene po blokovima unutar zona poštujući preovlađujuću namjenu.

1.3. Model plana i programski pokazatelji

Imajući u vidu da je grad prije svega prostor svih građana i uvažavajući činjenicu da je DUP planski dokument koji se realizuje u određenom vremenskom periodu, to se mora usaglasiti sa potrebama razvoja za taj period.

Plan se zasniva na nasleđenoj urbanoj strukturi. Izradom plana koja proističe iz potrebe da se plan približi realizatorskim potencijalima u građevinarstvu i potrebama društva, ovaj prostor uglavnom zadržava namjene po planu višeg reda, sa akcentom na poboljšanje životnog prostora uz poštovanje postojeće strukture. Važećim GUP-om zone A1, B i dio zone C su planirane za centralne sadržaje, ali uvažavajući izgrađeni građevinski fond, ove zone su planirane za individualno stanovanje.

- ZONA A - zona centralnih sadržaja sa stanovanjem (kolektivno stanovanje, individualno stanovanje, poslovanje, zdravstvo, školstvo, kultura, vjerski objekti, sport i rekreacija, komunalni objekti)

Površina zahvata zone A iznosi 21.64 ha

Zona A obuhvata centralni i sjeverni prostor zahvata plana.

Predmetna zona se zadržava sa postojećom namjenom uz mogućnost rekonstrukcije objekata u postojećem gabaritu, rekonstrukcije u smislu dogradnje i nadgradnje pojedinih objekata tamo gdje je prepoznata potreba korisnika, kao i interpolacije objekata u cilju zaokruživanja postojećih izgrađenih struktura. Primarna intervencija u predmetnoj zoni je planiranje novih objekata na centralnom trgu: Gradska kuća, Hotel, gradska pijaca i kolektivni stambeno poslovni objekti.

Tabela 1. Planirano stanje u zoni A – Planirane dogradnje i nadgradnje na kolektivnim stambenim, stambeno poslovnim objektima, poslovnim i javnim objektima i novoplanirani objekti

Zona A	Broj objekta i urbanističke parcele	Namjena objekta	Planirana bruto građev. površina BGP m ²
školsvo	1	srednja škola	1300
poslovanje	6	administracija	200
poslovanje	10*	administracija	3024
poslovanje	11	trgovina	260
školsvo	14	dječji vrtić	450
školsvo	17	jaslice	285
stanovanje	31	kol. stanovanje	348
stanovanje	35	kol. stanovanje	356
stanovanje	39	kol. stanovanje	447
stanovanje	40	kol. stanovanje	353
stanovanje	41	kol. stanovanje	350
poslovanje	43	trgovina, administracija	300
stanovanje	51	kol. stanovanje	214
stanovanje	52	kol. stanovanje	208
poslovanje	53	administracija	294
stanovanje	54	kol. stanovanje	364
stanovanje	55	kol. stanovanje	313
stanovanje	56	kol. stanovanje	371
stanovanje	57	kol. stanovanje	380
poslovanje	58	pošta	604
poslovanje	59	trgovina	184
stanovanje	60	kol. stanovanje	350
stanovanje	65	kol. stanovanje	600
stanovanje	93	kol. stanovanje	409
stanovanje	94	kol. stanovanje	362
stanovanje	95	kol. stanovanje	382
stanovanje	96	kol. stanovanje	366
poslovanje	97 A*	administracija, turizam, gradska pijaca,	4044
stambeno-poslovni	97 B*	kolektivno stanovanje i javna garaža,	5040+(2500 garaža) =7540
stambeno-poslovni	97 C*	trg površine cca 5400 m ²	6942+(1700 pijaca) =8642
stanovanje	99	kol. stanovanje	843
stanovanje	101	kol. stanovanje	90
stanovanje	103	kol. stanovanje	243
stanovanje	105	kol. stanovanje	771

Zona A	Broj objekta i urbanističke parcele	Namjena objekta	Planirana bruto građev. površina BGP m ²
poslovanje	117,118	hotel M imoza	1600
stanovanje	121	kol. stanovanje	505
stanovanje	122	kol. stanovanje	400
poslovanje	123	trgovina	708
stanovanje	126	kol. stanovanje	205
stanovanje	127	kol. stanovanje	305
stanovanje	131	kol. stanovanje	564
stambeno-poslovni	133a*	kol. stanovanje	1700
stambeno-poslovni	134a*	kol. stanovanje	2455
stambeno-poslovni	134 b*	kol. stanovanje	840
poslovanje	134*	garaža	2080
poslovanje	135	hotel Pine	155
poslovanje	139a	poslovanje	50
poslovanje	144a	poslovanje	130
UKUPNO			46944

10, 97* novi objekti na neizgrađenim parcelama

Novoplanirani programski pokazatelji zone A za planirane dogradnje i nadgradnje na kolektivnim stambenim, stambeno poslovnim objektima, poslovnim i javnim objektima, i za novoplanirane objekte:

- Planirana bruto površina poslovanja	22572 m ²
- Planirana bruto površina stanovanja	24372 m ²

Ukupni programski pokazatelji zone A:

- Površina zahvata zone A	216402 m ²
- Površina pod saobraćajnicama	54100 m ²
- Površina pod parcelama	162303 m ²
- *Ukupna bruto građevinska površina objekata	166177 m ²
- Ukupna neto građevinska površina objekata	132941 m ²
- Ukupna bruto građevinska površina objekata u blokovima centralnih sadržaja sa stanovanjem	151380 m ²
- Ukupna bruto građevinska površina objekata u blokovima individualnog stanovanja	14797 m ²
- Neto površina za poslovanje u zoni centralnih sadržaja	48441 m ²
- Broj poslovnih jedinica u zoni centralnih sadržaja	968
- Neto površina za poslovanje u zoni individualnog stanovanja	2368 m ²
- Broj poslovnih jedinica u zoni individualnog stanovanja	47
- Neto površina za stanovanje u zoni centralnih sadržaja	72662 m ²

- Broj stambenih jedinica u zoni centralnih sadržaja	968
- Neto površina za stanovanje u zoni individualnog stanovanja	9470 m ²
- Broj stambenih jedinica u zoni individualnog stanovanja	126
- Ukupan broj poslovnih jedinica u zoni A	1015
- Ukupan broj stambenih jedinica u zoni A	1094
- Indeks zauzetosti u blokovima centralnih sadržaja sa stanovanjem	0.40
- Indeks izgrađenosti u blokovima centralnih sadržaja sa stanovanjem	1.60
- Indeks zauzetosti u blokovima individualnog stanovanja	0.40
- Indeks izgrađenosti u blokovima individualnog stanovanja	1.00

*Napomena: Ukupna bruto građevinska površina obuhvata postojeću BGP, planiranu BGP, a oduzeta je površina objekata planiranih za rušenje.

- ZONE A1, B i C – zone individualnog stanovanja (kolektivno stanovanje, individualno stanovanje, poslovanje)

Površina zahvata zone A1 iznosi 2,07 ha

Površina zahvata zone B iznosi 3,25 ha

Površina zahvata zone C iznosi 5,90 ha

Zone A1, B i C zahvataju južni i istočni dio plana sa pretežnom namjenom individualno stanovanje. Planerski pristup za ovu zonu je išao u sljedećim pravcima:

- **rekonstrukcija postojećih objekata** po principu vraćanja osnovnih elemenata urbanističke matrice (parcelacija, ulična regulacija, namjena) uz maksimalno uvođenje arhitekturne tipologije (horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala);
- **izgradnja novih objekata** po prethodno navedenim principima na slobodnim prostorima (slobodnostojeći, dvojni, manji objekti sa više stanova – stanovanje u nizu);
- za objekte koji nijesu u skladu sa ambijentom, osim rekonstrukcije po utvrđenim principima, predlaže se adaptacija i vizuelna sanacija u cilju vraćanja kulturnog identiteta čitavom prostoru;

Prethodno navedene intervencije će obezbijediti GUP-om planiranu gustinu naseljenosti (stalni stanovnici) u ovoj zoni, 80 st/ha.

- ulična mreža je planirana za rekonstrukciju uz infrastrukturno opremanje, u cilju modernizacije;
- u pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine djelove objekata (na pr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala.

Zona A1

- Površina zahvata zone	19414 m ²
- Površina pod saobraćajnicama	4853 m ²
- Bruto građevinska površina objekata	14560 m ²
- Neto građevinska površina objekata	11648 m ²
- Neto površina za poslovanje	3494 m ²
- Neto površina za stanovanje	8153 m ²
- Prosječna veličina poslovne jedinice	50 m ²
- Ukupan broj poslovnih jedinica	70
- Prosječna veličina stambene jedinice	75 m ²
- Ukupan broj stambenih jedinica	109
- Indeks zauzetosti	0.4
- Indeks izgrađenosti	1.0

Zona B

- Površina zahvata zone	31254 m ²
- Površina pod saobraćajnicama	7813 m ²
- Bruto građevinska površina objekata	23440 m ²
- Neto građevinska površina objekata	18752 m ²
- Neto površina za poslovanje	7500 m ²
- Neto površina za stanovanje	11251 m ²
- Prosječna veličina poslovne jedinice	50 m ²
- Ukupan broj poslovnih jedinica	150
- Prosječna veličina stambene jedinice	75 m ²
- Ukupan broj stambenih jedinica	150
- Indeks zauzetosti	0.4
- Indeks izgrađenosti	1.0

Zona C

- Površina zahvata zone	57676 m ²
- Površina pod saobraćajnicama	14419 m ²
- Bruto građevinska površina objekata	43257 m ²
- Neto građevinska površina objekata	34606 m ²
- Neto površina za poslovanje	10381 m ²
- Neto površina za stanovanje	24225 m ²
- Prosječna veličina poslovne jedinice	50 m ²

- Ukupan broj poslovnih jedinica	207
- Prosječna veličina stambene jedinice	75 m ²
- Ukupan broj stambenih jedinica	323
- Indeks zauzetosti	0.4
- Indeks izgrađenosti	1.0

Zone A1+B+C

- Površina zahvata zone	108344 m ²
- Površina pod saobraćajnicama	27085 m ²
- Bruto građevinska površina objekata	81257 m ²
- Neto građevinska površina objekata	65006 m ²
- Neto površina za poslovanje	21375 m ²
- Neto površina za stanovanje	43629 m ²
- Prosječna veličina poslovne jedinice	50 m ²
- Ukupan broj poslovnih jedinica	427
- Prosječna veličina stambene jedinice	75 m ²
- Ukupan broj stambenih jedinica	582
- Indeks zauzetosti	0.4
- Indeks izgrađenosti	1.0

1.4. Ukupni pokazatelji planiranog stanja za zahvat Detaljnog urbanističkog plana "Tivat - Centar"

- Površina zahvata zone	324746 m ²
- Bruto građevinska površina objekata	247434 m ²
- Neto građevinska površina objekata	197947 m ²
- Neto površina za poslovanje	72184 m ²
- Neto površina za stanovanje	125761 m ²
- Prosječna veličina poslovne jedinice	50 m ²
- Ukupan broj poslovnih jedinica	1442
- Prosječna veličina stambene jedinice	75 m ²
- Ukupan broj stambenih jedinica	1676
- Indeks zauzetosti	0.40
- Indeks izgrađenosti	0.85
- * Gustina stanovanja za zahvat plana	150 st/ha
- Površina za kolektivno stanovanje	72.060 m ²
- Površina za individualno stanovanje	78.644 m ²
- Površina za poslovanje	21.274 m ²
- Površina za školstvo	24.027 m ²
- Površina za kulturu	5.363 m ²
- Površina za vjerske objekte	2.215 m ²
- Površina za sport i rekreaciju	49.617 m ²
- Površina za komunalne objekte	7.452 m ²
- Površina pod saobraćajnicama	64.094 m ²

* Napomena: Broj stanovnika, odnosno gustina stanovanja predstavljaju planirane parametre u turističkoj sezoni računajući stalne i sezonske stanovnike.

Analizirajući postojeći indeks izgrađenosti i planirani indeks izgrađenosti na nivou Plana, može se konstatovati da je povećanje bruto izgrađene strukture cca 35 %.

1.5. Pješačke komunikacije

Obzirom na specifičnost zone u okviru zahvata čitavog Detaljnog urbanističkog plana, posebna pažnja je posvećena pješačkom saobraćaju i komunikacijama.

Sistemom pješačkih komunikacija omogućeno je povezivanje svih djelova zone plana sa ključnim pravicima kretanja. Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz postojeće i novoplanirane objekte, popločanih površina ispred objekata poslovnih ili stambeno-poslovnih sadržaja.

2. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

U skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora Crne Gore, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge. U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana.

2.1. Parcelacija i regulacija

Kao osnov za izradu DUP-a poslužila je geodetska podloga koja je potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa (Direkcija za nekretnine Republike Crne Gore).

Ukupan izgradjeni prostor zahvaćen ovim planom je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline.

U najvećem broju slučajeva, posebno za postojeće objekte, granica katastarske parcele predstavlja granicu urbanističke parcele, dok je prema saobraćajnici granica urbanističke parcele regulaciona linija saobraćajnice. Na zahtjev Investitora urbanistička parcela može se formirati od dvije ili više katastarskih parcela. Urbanističke parcele po pravilu imaju direktan pristup sa saobraćajnice. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela koje predstavljaju novu parcelaciju i preparcelaciju. Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Na grafičkom prilogu „Karakteristične tačke preloma urbanističkih parcela” dati su numerički podaci.

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a i Rješenja o lokaciji, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Građevinske linije novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama i parcelama dobijenim preparcelacijom definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Građevinske linije novoplaniranih objekata date su kao linije do koje se može graditi. Građevinske linije dogradnje postojećih objekata na urbanističkim parcelama koje predstavljaju jednu ili više katastarskih parcela, nijesu date na grafičkom prilogu i iste će se definisati od strane nadležnog organa za poslove uređenja prostora prilikom utvrđivanja urbanističko-tehničkih uslova, u skladu sa građevinskim linijama postojećih objekata u neposrednoj okolini.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do granice urbanističke parcele.

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne, jer kote na terenu prikazane u geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.

Zbog specifičnosti uslova terena (nadmorska visina, visok nivo podzemnih voda) spratnost objekata data je bez podzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti predhodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, razmatraće se mogućnost dozvoljavanja podzemne etaže. Konstatovano je da na prostoru Plana ovakvi slučajevi neće biti česti, te se suterenska etaža ne uzima u obračun prilikom računanja indeksa izgrađenosti. Namjena suterenske etaže je u funkciji osnovnog objekta (servisne prostorije, garaže, magacinski prostori i sl.).

Maksimalna spratnost data u tekstualnom i grafičkom dijelu plana data je na osnovu namjene objekata, na osnovu postojeće spratnosti i poštovanja ambijentalnih odrednica postojeće izgrađene strukture.

2.2. Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova

Individualni stambeni objekti

Postojeći objekti

U zoni individualnog stanovanja, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih individualnih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

Obzirom da se radi o specifičnom načinu tradicionalnog korišćenja prostora, u predmetnoj zoni je veliki broj slučajeva da se na jednoj kat. parceli nalazi pored osnovnog objekta, koji je u funkciji stanovanja, jedan ili više pratećih objekata sa različitom namjenom. Karakteristično je da se ovi objekti nalaze, u nekim slučajevima, na uličnoj strani, ispred ulaza u osnovni objekat, ili u dvorišnom dijelu parcele. Iz tog razloga predmetni objekti koji su najčešće prizemni imaju različitu namjenu (pomoćni: ostave ili garaže, stambeni i poslovni).

Obzirom da se za svaki od ovih objekata ne može formirati urbanistička parcela, uz obezbjeđivanje površine i oblika koji omogućava njenu izgradnju i korišćenje i pristupa sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, na urbanističkoj parceli može egzistirati više objekata i to: osnovni objekat i jedan ili više pratećih objekata, prema Planom datim smjernicama, koje se mogu pojedinačno primjenjivati na rekonstrukciju osnovnog i rekonstrukciju pratećih objekata.

- **Osnovni objekat na urbanističkoj parceli**

Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećim objektima potrebno je prilikom definisanja dogradnje i nadgradnje ispuniti sljedeće uslove:

Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje i spratnih etaža u turističke svrhe.

Planirani indeks zauzetosti je 0,40 (za osnovni i prateći).

Planirani indeks izgrađenosti je 1,00 (za osnovni i prateći).

Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do maksimalne spratnosti P+2+Pk.

Kada je postojeći indeks zauzetosti veći od Planom zadatog, nije dozvoljena dogradnja, a dozvoljava se nadgradnja objekta, do planom zadatog maksimalnog indeksa izgrađenosti.

Kada su indeks zauzetosti i maksimalna spratnost ispunjeni ili prekoračeni, objekat se samo može rekonstruisati u postojećem gabaritu.

Nadležni organ će na osnovu podataka iz plana, kao i provjerom na terenu, izdati odgovarajuće urbanističko-tehničke uslove u kojima će se precizirati najpovoljnije mjesto i površina dogradnje ili nadgradnje.

Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum 2 m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda.

Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.

Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do 1.80 m.

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

Napomena: U cilju formiranja ulične fasade (na pr. 21 Novembra) težilo se ka izjednačavanju spratnosti uličnih objekata u skladu sa već izvedenim objektima, te se u ovim izuzetnim slučajevima indeks izgrađenosti ne odnosi na ove objekte, pa je u grafičkom prilogu za ove objekte napisana spratnost. Na objektima na kojima u grafičkom prilogu nije upisana spratnost, prilikom izdavanja UTU-a poštovaće se planom zadati indeks izgrađenosti,

- Prateći objekat na urbanističkoj parceli:

Na izgrađenim urbanističkim parcelama, kako je prethodno rečeno, pored osnovnog objekta nalazi se i jedan ili više pratećih objekata sa različitom namjenom. Prateći objekti su ulični ili dvorišni.

Ulični prateći objekat

Ulični prateći objekti mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu bez mogućnosti nadgradnje i dogradnje.

Izuzetno, kada zbirni indeks zauzetosti i izgrađenosti na parceli ne prelaze Planom zadati, po želji Investitora umjesto osnovnog objekta, može se odobriti dogradnja pratećeg objekta.

Za ulične prateće objekte po želji Investitora može se odobriti korišćenje u poslovne svrhe.

Krovove raditi kose, dvovodne ili jednovodne u skladu sa krovom osnovnog objekta.

Prilikom izdavanja UTU-a za prateće ulične objekte, mora se obezbijediti koridor za nesmetan kolsko-pješački pristup osnovnom objektu.

Dvorišni prateći objekat

Dvorišni prateći objekti mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu bez mogućnosti nadgradnje i dogradnje. Namjena ovih objekata može biti u funkciji stanovanja - kao pomoćni objekat ili proširenje stambenog prostora.

Krovove raditi kose, dvovodne ili jednovodne u skladu sa krovom osnovnog objekta.

Napomena: Prethodne smjernice za prateće objekte odnose se na objekte koji su knjiženi u katastarskom operatu. Prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova primjenice se propisi vezani za odnos prema susjedima.

Izuzetno, u slučajevima kada na parceli nema pratećih objekata i ako to uslovi lokacije dozvoljavaju, a po želji investitora, može se odobriti izgradnja novog pratećeg objekta poštujući planom date parametre za objekte na parcelama individualnog stanovanja (indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti). Položaj pratećeg objekta određuje kroz urbanističko-tehničke uslove nadležni organ. Spratnost novog pratećeg objekta je max P.

Planirani objekti

Na novoformiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je stanovanje, sa mogućnošću poslovanja u prizemlju i na spratnim etažama u turističke svrhe.
- Horizontalni gabarit uslovljen je indeksom zauzetosti 0,40.
- Vertikalni gabarit je do P+2+Pk (uslovljen je maksimalnim indeksom izgrađenosti 1,00) sa mogućnošću izgradnje suterena u zavisnosti od uslova terena.
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2 m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz predhodnu saglasnost susjeda.
- Kota prizemlja dozvoljena je do 1.50 m od kote terena.
- Kota prizemlja kada je namjena istog poslovanje može biti do max. 0,45 m.
- Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do 1.80 m.
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

Uredjenje urbanističke parcele

Urbanističke parcele u zoni individualnog stanovanja urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Maksimalna visina ograde je 1.50 m i to parapet maksimalno 0.50 m. Ogradu raditi u kombinaciji kovanog gvožđa i zelenila. Materijalizacija ograde mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.

Manji stambeni objekti sa više stanova – stanovanje u nizu urb. parcela br. 14 – zona C

- Novoplanirani stambeni objekti u nizu formirani su od lamela horizontalnog gabarita prema izboru projektanta a u skladu sa zadatim indeksom zauzetosti 0,40.
- Spratnost je max P+2+Pk uz poštovanje indeksa izgrađenosti 1,00, sa mogućnošću izgradnje suterena u zavisnosti od uslova terena.
- Namjena objekata je stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja u poslovne svrhe i spratnih etaža u turističke svrhe.
- Kota prizemlja može biti izdignuta u odnosu na kotu trotoara oko objekta do max 1.50 m.
- Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do 1.80 m.
- Krovovi su dvovodni sa sljemenom paralelnim saobraćajnici.

- Građevinski elementi (erkeri, balkoni i sl.) na nivou prvog i viših spratova mogu da pređu građevinsku liniju ukoliko se ispunjava uslov da ne prelaze granicu urbanističke parcele. Istureni dijelovi fasade (erker) ne mogu biti veći od 50 % ukupne površine fasade.
- Oblikovanje objekata i materijalizaciju izvršiti u duhu tradicionalne arhitekture sa ovog područja.
- Parkiranje obezbijediti na parkinzima u okviru urbanističke parcela, a nedostajući broj parkinga po ostvarenom broju stanova obezbijediti u garažama u okviru objekta.

Parcele objekata se mogu ograđivati pod sledećim uslovima:

- Ograde raditi prema uslovima za individualno stanovanje.

Preporuka: Izrada idejnog rješenja za niz u cjelini. U okviru idejnog rješenja mora biti precizirana orijentacija ulaza u pojedinačne lamele. Idejnim rješenjem takođe treba predvidjeti faze realizacije i parterno uređenje jedinstveno za niz.

Kolektivni stambeni i stambeno-poslovni objekti

Postojeći objekti

Ove intervencije su predviđene za kolektivne stambene objekte u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a prikazane na grafičkom prilogu "Oblici intervencija".

Intervencije obuhvataju rekonstrukciju i nadgradnju potkrovlja ili sprata i iste se mogu sprovesti pod sljedećim uslovima:

- Intervencije se obavezno sprovode za objekat kao cjelinu ili dilataciju.
- Potrebna je predhodna pozitivna analiza i provjera statičke stabilnosti objekta;
- Potrebno je povezati nadgrađeni dio sa postojećim dijelom isključivo produženjem unutrašnjeg postojećeg stepeništa;
- Potrebno je obezbijediti neometan prilaz svim vitalnim instalacionim čvorovima;
- Visina nadzotka potkrovlja je maksimum 1,80 m.
- Potrebno je primjeniti lake materijale (preporuka - čelik);
- Potrebno je primjeniti savremene materijale za krovni pokrivač (preporuka tegola canadesse);
- Nije dozvoljeno širenje gabarita u završnoj etaži radi dobijanja veće upotrebne površine.
- Oblikovno rješenje mora da bude reprezentativno, bazirano na osavremenjavanju i poboljšanju ukupnog izgleda objekta;

Takođe, intervencije obuhvataju i potrebu rekonstrukcije fasade pojedinih objekata koji su u lošem stanju i tom prilikom je moguće izvršiti remodelovanje fasade u cilju njenog osavremenjavanja i poboljšanja funkcije stambenih jedinica. Obavezno je da ovakva rekonstrukcija bude izvedena na objektu u cjelini, a prema uslovima nadležnog organa.

- Pretvaranje stambenih prostora u prizemljima u poslovni prostor

Pretvaranje prizemnih stambenih prostora u poslovni prostor formiranjem ulaza sa trotoara moguće je uz ispunjenje sljedećih uslova:

- Stepenišni krak formirati u zavisnosti od širine trotoara upravno ili paralelno sa objektom na način da maksimalna širina stepenišnog kraka bude 1,40 m, a širina slobodnog koridora za pješачko kretanje bude 1,20 m.
- Novoformirani stepenišni krak natkriti po uslovima koje propiše nadležni organ.
- Nijesu dozvoljene veće intervencije na konstrukciji, u cilju zaštite konstruktivne stabilnosti objekta;
- Moguće je samo rušenje nenosivih (pregradnih) zidova;

- Dozvoljeno je pregrađivanje u smislu odvajanja prostora i to isključivo lakim materijalima (gips, laka opeka i sl.);

Obavezna je izrada Idejnog rješenja sa prikazom fasade u cjelini na nivou prizemlja, kao i uredjenje terena.

- Pretvaranje podrumskih i suterenskih prostora u poslovni prostor

Pretvaranje suterenskih i podrumskih prostora u poslovni prostor moguće je izvršiti ukoliko visina tih prostora zadovoljava propisanu visinu za poslovne prostore, u skladu sa smjernicama ovog Plana.

Pretvaranje se može vršiti na dva načina:

- Da poslovni prostor predstavlja funkcionalnu cjelinu sa poslovnim prostorom u prizemlju sa kojim je povezan unutrašnjom vertikalnom komunikacijom, i
- Da isti predstavlja samostalnu cjelinu sa korišćenjem zajedničkog stambenog stepeništa za prilaz istom.

Izuzetno prilaz poslovnom prostoru u podrumu i suterenu može se obezbijediti spoljnim stepeništem sa trotoara pod sljedećim uslovima:

- Da minimalna površina podrumskog prostora koji se pretvara u poslovni iznosi 60 m²;
- Da širina trotoara obezbjeđuje mogućnost stepenišnog kraka (upravno ili paralelno sa objektom) uz minimalnu širinu slobodnog koridora za kretanje pješaka 1,20 m.
- Ovako formiran ulaz u podrumski prostor može biti isključivo na mjestu i u širini postojećeg prozorskog otvora.
- Ne dozvoljava se formiranje stepenišnog kraka na dvorišnoj strani objekt.
- Novoformirani stepenišni krak natkriti po uslovima koje propiše nadležni organ.
- Prilikom rekonstrukcije podrumskog prostora u poslovni, nijesu dozvoljene veće intervencije na konstrukciji u cilju zaštite konstruktivne stabilnosti objekta.

Namjene ovih prostora treba da budu isključivo za manji broj korisnika (kancelarijski prostori, ateljei, biroi, uslužne djelatnosti i sl.), a nije dozvoljena namjena ugostiteljskih i sličnih djelatnosti koje remete mir stanovnika.

Napomena: Za sve radove rekonstrukcije za koje se procjeni da mogu ugroziti postojeću stabilnost objekta, obavezno je pribaviti analizu statičke i seizmičke stabilnosti.

Planirani objekti (133a, 134a i 134b)

Na novoformiranim urbanističkim parcelama, prikazanim na grafičkim priložima, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekata je kolektivno stanovanje sa mogućnošću poslovanja u prizemlju.
- Vertikalni gabarit je prema grafičkom prilogu. ✓
- Kotu prizemlja vezati za kotu terena i uskladiti sa kotom prizemlja postojećih susjednih objekata;
- Krovove usaglasiti sa krovovima susjednih objekata. ✓
- Građevinski elementi (erkeri, balkoni i sl.) na nivou prvog i viših spratova mogu da pređu građevinsku liniju, ukoliko se ispunjava uslov da ne prelazi granicu urbanističke parcele. Istureni dijelovi fasade (erker) ne može biti veći od 50 % ukupne površine fasade.
- Ukoliko se Investitor odluči za istovremenu realizaciju objekata broj 133a i 134b, može se izvršiti povezivanje objekata na spratnim etažama sa ostavljenim pasažom u prizemlju. Visina pasaža mora biti tolika da obezbjeđuje nesmetan prolaz interventim vozilima.

- Spratnost ovog dijela objekta je 3+Pk, a bruto površina cca 680 m². Ova površina nije data u tabeli, ali ista ne utiče na ukupnu površinu jer su kapaciteti infrastrukture računati sa rezervom.

Poslovni objekti

Postojeći poslovni objekti planirani za dogradnju i nadgradnju označeni su u grafičkom prilogu „Oblici intervencija”.

- Predmetne dogradnje i nadgradnje svojim gabaritom, volumenom i materijalizacijom moraju biti u skladu sa arhitekturom postojećeg objekta i ambijenta. Za ove objekte predviđeno je zadržavanje postojeće namjene. Krov objekata odrediće projektant u skladu sa namjenom i uslovima lokacije.

Ukoliko se Investitor odluči postojeći objekat se može srušiti i izgraditi novi po uslovima za planirane objekte.

Planirani objekti

- U grafičkom prilogu „Parcelacija i UTU” date su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajnje linije do koje se može graditi.
- Spratnost je data u grafičkom prilogu.
- Krovove objekata odrediće projektant u skladu sa namjenom i uslovima lokacije.
- Kote prizemlja objekata mogu biti izdignute u odnosu na kotu trotoara do max 15 cm. Svijetla visina prizemlja maksimalno 4,00 m.
- Namjena objekata je data je u grafičkom prilogu “Namjena površina i distribucija sadržaja”.
- Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom i potrebama korisnika prostora.
- Parking prostore obezbijediti u okviru objekta ili na parceli.

Namjena privredno poslovanje obuhvata sadržaje kao što su: kancelarijski prostor, trgovina, ugostiteljstvo, poslovni apartmani u funkciji turizma i sl.

Objekat u zoni B, na urbanističkoj parceli 6a predstavlja izuzetak. Za ovaj objekat planirani indeks zauzetosti je 0.6, indeks izgrađenosti 1.5 a spratnost do P+2.

Napomena: Za sve gore navedene objekte preporučuje se izrada idejnog rješenja kojim će se prikazati parterno uređenje urbanističke parcele obzirom da je planom dato šematski (kolski i pješački saobraćaj, zelenilo itd.).

Zdravstvo

Postojeći objekti zdravstva planirani za nadgradnju označeni su u grafičkom prilogu „Oblici intervencija”.

- Predmetna nadgradnja svojim gabaritom, volumenom i materijalizacijom mora biti u skladu sa arhitekturom postojećeg objekta i ambijenta. Za ovaj objekat predviđeno je zadržavanje postojeće namjene. Krov objekta odrediće projektant u skladu sa namjenom i uslovima lokacije.

Školstvo

Postojeći školski objekti planirani za dogradnju i nadgradnju označeni su u grafičkom prilogu „Oblici intervencija”.

- Predmetne dogradnje i nadgradnje svojim gabaritom, volumenom i materijalizacijom moraju biti u skladu sa arhitekturom postojećeg objekta i ambijenta. Za ove objekte predviđeno je

zadržavanje postojeće namjene uz obogaćivanje kapaciteta. Krov objekata određuje projektant u skladu sa namjenom i uslovima lokacije.

Lokacija za muzičku školu nalazi se u susjednoj zoni u zahvatu DUP-a „Lastva-Seljano-Tivat-Gradiošnica” i povezana je pješačkom pasarelom sa predmetnom zonom.

Kultura

- Zaštićeni i vrijedni objekti

Za sve objekte koji su u Registru spomenika kulture Republike Crne Gore (kompleks Buća Luković) i objekte koji po ocjeni službe Sekretarijata za urbanizam i stambeno-komunalne poslove opštine Tivat predstavljaju ambijentalno vrijedne objekte (objekat na kat. parceli 2240 KO Tivat poznata pod imenom KINO, objekat na kat. parceli 2268, objekat na kat. parceli 4134 palata Pima Paskvali) u postupku izdavanja UTU-a za rekonstrukciju obaveza je pribaviti konzervatorske uslove, odnosno mišljenje Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Kotora.

Javni parkinzi i objekat garaže (Zona A objekat 134)

Radi obezbjeđivanja većeg broja parking mjesta, kao i zaštite vozila od spoljnih uticaja, postojeći i planirani parkinzi u zavisnosti od uslova lokacije, a prema UTU-ima izdatim od nadležnog ograna, mogu se predvidjeti u više etaža. Preporuka je da se koriste montažne konstrukcije sa lakim materijalima za natkrivanje.

U zoni A na urbanističkoj parceli br. 134 planirana je izgradnja objekta garaže. Spratnost objekta je P+2, sa preporukom da se krov garaže iskoristi kao „krovnna bašta”. Preciznije smjernice za ovaj objekat su dati u poglavlju „Saobraćaj”.

CENTRALNI TRG – objekti A, B i C

Organizacija bloka

Postojeći objekti na predmetnom prostoru imaju karakter privremenih i ne obezbijeduju kvalitetno korišćenje, te su predviđeni za uklanjanje.

Uvođenjem nove saobraćajnice na istočnoj strani, stvoren je slobodan prostor za formiranje urbanističke parcele i planiranje potrebnih sadržaja u centralnoj zoni Tivta.

Namjena planiranih objekata je administrativni objekat - Gradska kuća, stambeno-poslovni objekti, gradska pijaca i javna garaža.

Obzirom da se radi o više objekata različite a srodne namjene na jednoj urbanističkoj parceli, data je mogućnost fazne realizacije u postupku izdavanja Rješenja o lokaciji, prilikom izrade projektne dokumentacije, kao i prilikom izvođenja radova na objektima. Prioriteti će biti određeni na osnovu zahtjeva tržišta. Preporuka je izrada Idejnog rješenja u kome će biti preciznije određene faze realizacije.

Administrativni objekat - Gradska kuća (A) lociran je na sjevero-zapadnom dijelu urbanističke parcele. Stambeno-poslovni objekti (B i C) locirani su po obodu na sjevernoj, istočnoj i južnoj strani urbanističke parcele. Ukoliko Investitor ima interesa objekat na sjeveroistočnoj strani lokacije (B) može biti sa namjenom objekta hotelskog tipa.

Unutar bloka koji formiraju ovi objekti organizovan je centralni trg površine cca 5400 m², obogaćen elementima zelenila i vodenih površina i isti je otvoren prema jugozapadnoj strani radi

obezbjeđenja veze sa šetalištem. Na predmetnom trgu mogu se projektovati natkriveni prostori u funkciji poslovnih prostora u prizemljima (pergole, nadstrešnice i sl.).

U suterenskoj etaži planira se izgradnja gradske pijace i javne garaže koja će prvenstveno obezbijediti potrebe za parkiranjem planiranih kapaciteta u predmetnom bloku.

Planirani indeks zauzetosti je cca 0.40. Maksimalne spratnosti objekata date su u grafičkom prilogu „Parcelacija i UTU”.

Prilikom izrade projektne dokumentacije razmotriti mogućnost predviđanja ravnih krovova obzirom da visina atike ne prelazi visinu sljemena potkrovlja. Ovo iz razloga što se radi o zoni sa centralnim sadržajima gdje bi ovakvo rješenje bilo primjerenije centralnoj lokaciji i arhitekturi Mediterana. Tako formirane krovne ravni mogu se predvidjeti kao panoramske terase i vrtovi na krovovima.

Planski pokazatelji

Sve novo izgrađene strukture planiraju se na urbanističkoj parceli površine 8860 m².

Planirana bruto površina objekata iznosi cca 20200 m².

Građevinske linije prema saobraćajnicama date na grafičkom prilogu i iste predstavljaju krajnju liniju do koje se može graditi. Građevinske linije prema trgu su orijentacione pri čemu ograničavajući faktor predstavlja planirani indeks zauzetosti.

- Uređenje terena za parkovske površine, dječja igrališta i pješačke komunikacije

U okviru zahvata plana određene su zelene površine sa bližom namjenom za manje parkove i dječja igrališta. Njihove parcele nijesu numerisane i nose broj katastarske parcele. Ove površine treba urediti u skladu sa lokacijskim mogućnostima i sa ciljem da se zadovolje potrebe igre djece i odmora odraslih, za šta je potrebno planirati odgovarajuću urbanu opremu.

2.3. Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

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

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

Fasade objekata kao i krovni pokrivači predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Za novoplanirane poslovne objekte može se predvidjeti ravan krov sa naglašenom atikom ili sl.

Fasade novoplaniranih poslovnih objekata predvidjeti od savremenih materijala (strukturne i polustrukturalne fasade i sl).

Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od eloksirane bravarije ili visokokvalitetne stolarije bojene pažljivo odabranim bojama, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.

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.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Ograde oko individualnih stambenih objekata raditi od prirodnih materijala (kamen, opekarski proizvodi, kovano gvoždje).

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje (česme, klupe, korpe za odpatke i sl.).

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

3. SAOBRAĆAJ

Postojeće stanje

Kroz zonu zahvata DUP-a "Tivat-centar" prolazi Jadranska magistrala, na koju se vežu saobraćajnice sekundarne putne mreže.

Jadranska magistrala, je najvećim dijelom pri prolasku kroz čitav Bokokotorski zaliv dobila karakter gradske saobraćajnice sa strukturom saobraćaja (pješaci, parkiranje, dostava i sl.) i sadržajima koji onemogućuju adekvatno odvijanje putnog saobraćaja. Dionica Jadranske magistrale na području opštine Tivat, takođe sve više dobija karakter gradske saobraćajnice sa heterogenom strukturom saobraćaja, kako u pogledu porijekla (tranzitni, izvorno – ciljni lokalni saobraćaj), tako i u pogledu kategorije vozila. Ona ima ulogu lokalnog povezivanja prigradskih naselja sa gradom i ulogu gradske saobraćajnice na prolazu kroz grad.

Gradska ulična mreža je organizovana tako da u centar grada dominira ortogonalna saobraćajna mreža koja u rasteru od 100-150 m pokriva grad i nudi kvalitetnu saobraćajnu uslugu.

Sekundarna saobraćajna mreža koja omogućava prilaz kućama i parcelama, djelimično ima trotoare a odvodnjavanje nije rješavano ili je rješeno otvorenim kanalima uz saobraćajnice. Ulice su asfaltirane, ali su bez oivičenja.

Veliki komunalni problem grada predstavlja nedostatak parking prostora u centru, posebno u ljetnoj sezoni. Međutim, zbog izgrađenosti centra nije moguće naći nove raspoložive površine za tu namjenu, pa se ovaj problem mora riješavati alternativnim metodama.

Javni gradski saobraćaj se odvija isključivo po Jadranskoj magistrali, a centralno autobusko stajalište koje je smješteno u centru grada prima međugradski i lokalni autobuski saobraćaj.

Opšte postavke GUP-a

Generalnim urbanističkim planom Tivat iz 1987 god. definisan je značaj odnosno rang saobraćajnica u okviru ukupne gradske mreže. Mrežu kategorisanih puteva Opštine Tivat čine primarne gradske saobraćajnice, sekundarne gradske saobraćajnice i stambene ulice i pristupi. Poprečni profili ovih saobraćajnica definisani sa u grafičkom prilogu GUP-a.

Jadranska magistrala je važna saobraćajna arterija u povezivanju širokih prostora evropskog i republičkog značaja. Pored toga na području opštine Tivat ona ima ulogu lokalnog povezivanja prigradskih naselja sa gradom i ulogu gradske saobraćajnice na prolazu kroz grad. Miješanje jakog trznitnog saobraćaja na magistrali sa unutrašnjim predstavlja veliki problem kako u organizaciji saobraćaja u gradu i uklapanju perifernih gradskih zona u jedinstveni saobraćajni sistem grada, tako i u protoku tranzitnog saobraćaja.

Za razvoj grada, posebno u smislu osiguranja integriteta njegovog prostora i kvalitetnog povezivanja sa susjednim opštinskim centrima od vitalnog je značaja izgradnja zaobilaznice Jadranske magistrale na području Tivta i kvalitetne veze sa Kotorom.

Kroz izradu studija saobraćaja za Tivat i Kotor razmotrene su 2 varijante vođenja zaobilaznice i to:

- Vođenje tunelom ispod Vrmca i prolaz sa Kotorske strane do Veriga i prelaz mostom preko zaliva.

- Odvajanje od postojeće magistrale kod aerodroma Tivat, zaobilazak Tivta i D. Lastve prelazak preko zaliva mostom kod Veriga.

U svrhu poboljšanja saobraćajne mreže grada, a u cilju integracije svih njegovih prostora od posebnog je značaja:

- Izgradnja zaobilaznice:
Vođenjem tranzitnog saobraćaja tangencijalno u odnosu na grad postojeća magistrala preuzeće unutrašnji i izvorišno – ciljni saobraćaj. Na taj način ostvarit će se kvalitetna uzdužna povezanost svih gradskih područja.
- Uvođenje paralelne ulice sa magistralom na višoj koti
Značaj te saobraćajnice je u uzdužnom povezivanju gradskih područja na višoj koti. Na taj način izbjeći će se komplikovana putovanja posredstvom današnje magistrale.
- Hijerarhija saobraćajne mreže
Osnovicu saobraćajne mreže grada čine primarne gradske saobraćajnice, koje povezuju udaljene djelove grada i pojedine gradske funkcije, kao i veze sa magistralnim i regionalnim pravicima. U ovu kategoriju saobraćajnica spadaju i saobraćajnice koje povezuju prigradska naselja sa gradom, kao i cesta za aerodrom. Sekundarnu gradsku mrežu čine saobraćajnice namjenjene povezivanju bližih gradskih funkcija i pojedinih zona grada. One povezuju pojedine stambene cjeline sa primarnom mrežom grada i posreduju u osiguravanju pristupa svim sadržajima.

Saobraćajna mreža je već formirana i poboljšanje u funkcionisanju saobraćaja treba tražiti u boljoj regulaciji. Osnovno za centar biti će isključivanje saobraćaja sa rive i formiranje pješačke zone uz more.

Centar svojim sadržajima i funkcijama privlači veliki broj putovanja. Potrebe koje su vezane za stanovanje potrebno je u cjelosti zadovoljiti. Parkiranje vezano uz rad i ostalo moguće je rješavati na više načina:

- preklapanjem u zonama stanovanja u prijedodnevrim satima
- organizovanje vremenski ograničenog parkiranja u najužim zonama
- osiguranje parkirališnih površina u zonama u blizini centra za potrebe špica u ljetnim mjesecima
- bolja organizacija javnog autobusnog saobraćaja kao alternativa korištenja automobila.

Zone individualnog stanovanja ne zahtijevaju rješavanje problema parkiranja na komunalnom zemljištu i u tim zonama potrebno je zadovoljiti samo potrebe pratećih javnih sadržaja i funkcija.

Očekivani rast međugradskog i prigradskog autobusnog saobraćaja nalaže izgradnju novog autobusnog kolodvora na primjerenoj lokaciji. Nova lokacija je predložena na postojećoj magistrali u zoni Bonića.

Planirano stanje

Već formiran odnosno izgrađen sistem saobraćajnica te zahtjevi GUP-a, posebno u dijelu smjernica za izradu regulacionih planova, u mnogome su predodredili plan saobraćajne infrastrukture, odnosno većinu njenih elemenata.

Mreža saobraćajnica

Okosnicu mreže saobraćajnica činiće i dalje Jadranska magistrala, koja će izgradnjom zaobilaznice postati primarna gradska saobraćajnica. U tom cilju postojeći profil magistrale

potrebno je proširiti sa ivičnom razdjelnom trakom, širine 2m, koja se ozeljenjava; biciklističkom stazom širine 1.75m i pješačkom stazom širine 2,25m.

Ortogonalna mreža saobraćajnica u centru grada nudi kvalitetnu saobraćajnu uslugu. Planirano je isključivanje kolskog saobraćaja sa rive i formiranje pješačke zone uz more.

U cilju opsluživanja urbanističke cjeline definisane kao gradsko jezgro, planirana je saobraćajnica A –A sa dvije saobraćajne trake širine po 2,75 m i parking prostorom. Iz ove ulice planiran je krak, koji obezbjeđuje prilaz podzemnoj garaži ispod novoplaniranih objekata.

Planirano je proširenje pristupne saobraćajnice za srednju i osnovnu školu, tako da su saobraćajne trake širine 3m, biciklistička staza 1,75m a pješačka 2.25m. Na ovaj način će se obezbijediti kolski pristup ovim objektima uz rješavanje problema bezbjednosti pješaka i djece.

Postojeća sekundarna gradska saobraćajnica na Pakovu i Kalimanu se rekonstruiše tako da ima dvije kolovozne trake po 3m i obostrani trotoar širine 2.25m, koji u zavisnosti od uslova na terenu mogu biti djelimično ukinuti. Ova saobraćajnica je namjenjena povezivanju pojedinih stambenih ulica (zona individualnih stambenih objekata sa djelatnostima u grafičkom prilogu označene kao zona B i C) sa primarnom gradskom mrežom i posreduje u osiguravanju pristupa centralnim sadržajima.

Stambene ulice su zastupljene uglavnom u zoni individualnog stanovanja (zona B, C i D). Planira se njihova rkonstrukcija, tako da širina kolovoza bude 4,5m sa trotoarom širine do 1,5m. Postojeće otvorene kanale je potrebno regulisati ispod površine planiranih trotoara. Na ovaj način bi se omogućilo normalno funkcionisanje saobraćaja unutar zone i jednovremeno povezivanje internih saobraćajnica – pristupa, koje služe za prilaz objektima, čije su širine kolovoza 3,0 m.

Da bi se objezbijedio kolski pristup svim urbanističkim parcelama u zonama gdje je potrebno umiriti saobraćaj, planirane su kolsko – pješačke saobraćajnice (pristupne ulice II reda). One se takođe koriste za komunalno opsluživanje urbanističkih parcela i za mirovanje vozila. Zastore ovih saobraćajnica treba predvidjeti od materijala sposobnih da podnesu kolski saobraćaj i opterećenje vatrogasnih i drugih interventnih vozila. Ukupna površina kolsko pješačkih saobraćajnica je oko 13 635 m².

Zastori kolskih saobraćajnica su od asfalta, trotoari i samostalne pješačke i kolsko pješačke staze od asfalta, kamena, betona, granita i sl. tj. od elemenata izrađenih od pomenutih mterijala, a parking mjesta od raster elemenata. Uključenje kolsko – pješačkih staza na kolske saobraćajnice treba riješiti oborenim ivičnjacima.

Sve saobraćajnice treba da budu opremljene rasvjetom i odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom.

Odvodnjavanje je atmosferskom kanalizacijom sa skrivenim slivnicama izvan pvoršine kolovoza. Šaftovskih instalacija osim fekalne, treba locirati van površine kolovoza za motorni saobraćaj.

Na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno standardima JUS U.A9 201 i 202.

Ukupna dužina planiranih ulica i ulica predviđenih za rekonstrukciju je oko 4463 m, od čega je:

- 1575 m širine 7.0 m
- 1381 m širine 6.0 m
- 161 m širine 5.5 m
- 58 m širine 5.0 m

- 901 m širine 4.5 m
- 318 m širine 4.0 m
- 69 m širine 3.0 m

a ukupna površina pod asfaltom je 26 021 m².

Ukupna površina postojećih saobraćajnica sa parkinzima je 37 477 m².

Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica, a u grafičkom prilogu dati su njihovi poprečni presjeci. Takođe, ovim planom su orijentaciono definisane kote raskrsnica i karakterističnih tačaka saobraćajnica i date su na grafičkom prilogu.

Mjerodavni minimalni radijusi desnih skretanja, poprečni presjeci sa smjerovima i određeni detalji prikazani su na grafičkim priložima.

Saobraćaj u mirovanju

Na lokaciji između ul. Palog borca i ul. Moše Pijade, usled velike potrebe za parking mjestima, planirana je višetažna garaža čiji će kapacitet biti određen tipom garaže, a kroz projektne dokumentaciju. Garaža ima tri etaže. Tip garaže će se odrediti kroz izradu projektne dokumentacije, međutim zbog prostornog ograničenja parcele i potrebe da se na samoj lokaciji riješi problem parkiranja preporuka je da bude mehanička. Krov garaže može se planirati kao krovna bašta. Mehaničke garaže manje zagađuju okolinu, faktor bezbjednosti je neuporedivno veći a osnovna prednost je da na istom prostoru moguće smjestiti više vozila. Kod mehaničkih garaža površina jednog parking mjesta je približno 15 m². Vrijeme potrebno za preuzimanje vozila je 2 min. po vozilu što je približno jednako vremenu potrebnom za izvođenje vozila iz klasične garaže. Važan je podatak da su vozila potpuno bezbjedna pošto nema pristupa do vozila osim ovlaštenom licu – manipulantu vozilima u okviru garažnog prostora. Mehanička garaža funkcioniše na taj način što manipulant vozilima preuzima automobil na nivou prizemlja objekta prenosi ga liftom na određenu etažu i vrši garažiranje na parking mjestu. Planiran manipulativni prostor za prijem automobila i penjanje na gornju etažu je dimenzija 18x6m. Tehničku dokumentaciju uraditi sa odredbama ovog Plana, važećom tehničkom regulativom, uputstvima i standardima.

Na ovoj lokaciji obezbjeđena su i 32 površinska parkinga.

Kako je već navedeno, dio zone planiran je kao lokacija za gradsko jezgro sa objektima različite namjene. Kroz izradu projektne dokumentacije gradskog centra treba obezbijediti adekvatan kolski prilaz ulicom A-A, a u okviru lokacije mora se obezbijediti optimalan broj parking mjesta za potrebe objekata. Predviđa se izgradnja podzemne garaže sa pristupima sa novoplanirane saobraćajnice A-A i ul. Palih boraca, do kojih se silazi pravom rampom nagiba max 12%.

U cilju osiguranja parkirališnih površina u zonama u blizini centra za potrebe koje su vezane za stanovanje ostavlja se mogućnost korišćenja dijela kolsko – pješačkih staza za parking prostor, smještenih u stambenim blokovima.

U zonama grada gdje je namjena pretežno individualno stanovanje sa djelatnostima, parkiranje treba, gdje je to moguće, riješiti u okviru urbanističkih parcela, uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti jedno parking mjesto, a za poslovanje (trgovina, usluge) jedno parking mjesto na 25m².

Pješačke komunikacije

Sistemom pješačkih komunikacija omogućeno je povezivanje svih dijelova zone plana sa ključnim pravcima kretanja. Postojeće pješačke staze su sačuvane u potpunosti. Važnu dopunu

predstavlja pješačka i biciklistička staza duž magistrale u povezivanju zone zahvata plana sa susjednim zonama.

Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz postojeće i novoplanirane objekte, popločanih velikih površina ispred većih objekata poslovnih ili stambeno-poslovnih sadržaja, kolsko pješačkih saobraćajnica i rive sa koje se ukida kolski saobraćaj.

Biciklističke staze

Rekonstrukcijom Jadranske magistrale predviđa se izgradnja biciklističke staze širine 1.75m. Ona se nastavlja uz saobraćajnicu, koja opslužuje školske sadržaje, prolazi kroz park do rive gdje se ukida kolski saobraćaj. Sa rive se biciklistički saobraćaj odvija Ulicom 21. novembra do Jadranske magistrale, gdje se dalje uspostavlja biciklistička veza sa susjednim zonama. Zastori biciklističkih staza su od asfalta. Ukupna dužina biciklističkih staza u zoni zahvata je 4323 m, a površina pod biciklističkim stazama je 7565m².

Javni autobuski saobraćaj

Linije javnog autobuskog saobraćaja vezane su za Jadransku magistralu. U zoni zahvata planirana su tri autobuska stajališta.

Autobuska satnica u centru se izmješta na postojeću magistralu u zoni Bonića.

Urbanističko-tehnički uslovi

Primarne gradske saobraćajnice

- Jadranska magistrala - rekonstrukcija
 - Širina kolovoza 7m, obostrani zeleni pojas širine po 2.0 m, obostrana biciklistička staza po 1.75m i obostrani trotoar širine 2.25 m;
 - Zastor kolovozne konstrukcije saobraćajnice i biciklističke staze je od asfalta;
 - Trotoar uraditi od betona MB 30 ili od prefabrikovanih betonskih elemenata;
 - Na cjelokupnoj dužini ulica predvidjeti oivičavanje kolovoza betonskim bijelim ivičnjacima 20/24cm, a na mjestima prilaza urbanističkim parcelama oborene ivičnjake 18/24 od bijelog betona MB 50. Na dijelu pješačkih prelaza predvidjeti oborene i prelazne ivičnjake 20/24cm a rampe za invalide izvesti prema standardima.
 - Uzdužni profil saobraćajnice prilagoditi terenu i okolnim objektima uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih potrebnih nagiba za odvođenje atmosferskih voda (min. podužni nagibi 0.5% a max 7%);
 - Orjentacione kote raskršća su date na grafičkom prikazu saobraćaja;
 - Koordinate glavnih tačaka po osovini ulice date su u grafičkom prikazu saobraćaja;
 - Prije izrade Glavnog projekta potrebno je izvršiti geodetsko snimanje u razmjeri 1:250 ili 1:500;
 - Odvodnjavanje atmosferskih voda riješiti u skladu sa mogućim tehničkim rješenjem;
 - Planirati izgradnju osvjjetljenja za predmetnu saobraćajnicu;
 - Saobraćajnu signalizaciju projektovati saglasno propisima i standardima koji regulišu ovu oblast a u skladu sa uslovima dobijenim od strane Sekretarijata za saobraćaj;
- Planirane saobraćajnice
 - Širina kolovoza 6m ili 5.50m; Na mjestu gdje se uz ulicu planira izgradnja parkirališta poprečni profil se proširuje za 5m.
 - Zastor kolovozne konstrukcije saobraćajnice od asfalta, a parkinga od asfalta ili raster elemenata;
 - Trotoar uraditi od betona MB 30 ili od prefabrikovanih betonskih elemenata;

- Na cjelokupnoj dužini ulica predvidjeti oivičavanje kolovoza betonskim bijelim ivičnjacima 20/24cm, a na mjestima prilaza urbanističkim parcelama oborene ivičnjake 18/24 od bijelog betona MB 50. Na dijelu pješačkih prelaza predvidjeti oborene i prelazne ivičnjake 20/24cm a rampe za invalide izvesti prema standardima.
- Uzdužni profil saobraćajnice prilagoditi terenu i okolnim objektima uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih potrebnih nagiba za odvođenje atmosferskih voda (min. podužni nagibi 0.5% a max 7%);
- Orjentacione kote raskršća su date na grafičkom prikazu saobraćaja;
- Koordinate glavnih tačaka po osovini ulice date su u grafičkom prikazu saobraćaja;
- Prije izrade Glavnog projekta potrebno je izvršiti geodetsko snimanje u razmjeri 1:250 ili 1 :500;
- Odvodnjavanje atmosferskih voda riješiti u skladu sa mogućim tehničkim rješenjem;
- Planirati izgradnju osvjjetljenja za predmetnu saobraćajnicu;
- Saobraćajnu signalizaciju projektovati saglasno propisima i standardima koji regulišu ovu oblast a u skladu sa uslovima dobijenim od strane Sekretarijata za saobraćaj;

Sekundarne gradske saobraćajnice

- Širina kolovoza 6m sa obostranim trotoarom širine 2.25 m;
- Zastor kolovozne konstrukcije saobraćajnice je od asfalta;
- Trotoar uraditi od betona MB 30 ili od prefabrikovanih betonskih elemenata;
- Na cjelokupnoj dužini ulica predvidjeti oivičavanje kolovoza betonskim bijelim ivičnjacima 20/24cm, a na mjestima prilaza urbanističkim parcelama oborene ivičnjake 18/24 od bijelog betona MB 50. Na dijelu pješačkih prelaza predvidjeti oborene i prelazne ivičnjake 20/24cm a rampe za invalide izvesti prema standardima.
- Uzdužni profil saobraćajnice prilagoditi terenu i okolnim objektima uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih potrebnih nagiba za odvođenje atmosferskih voda (min. podužni nagibi 0.5% a max 7%);
- Orjentacione kote raskršća su date na grafičkom prikazu saobraćaja;
- Koordinate glavnih tačaka po osovini ulice date su u grafičkom prikazu saobraćaja;
- Prije izrade Glavnog projekta potrebno je izvršiti geodetsko snimanje u razmjeri 1:250 ili 1 :500;
- Odvodnjavanje atmosferskih voda riješiti u skladu sa mogućim tehničkim rješenjem;
- Planirati izgradnju osvjjetljenja za predmetnu saobraćajnicu;
- Saobraćajnu signalizaciju projektovati saglasno propisima i standardima koji regulišu ovu oblast a u skladu sa uslovima dobijenim od strane Sekretarijata za saobraćaj;

Stambene ulice i pristupi

- Širina kolovoza 4.5 m sa obostranim trotoarom širine do 1.5m, a širina kolovoza jednosmjernih pristupa je 3 m;
- Zastor kolovozne konstrukcije saobraćajnice je od asfalta;
- Trotoar uraditi od betona MB 30 ili od prefabrikovanih betonskih elemenata;
- Na cjelokupnoj dužini ulica predvidjeti oivičavanje kolovoza betonskim bijelim ivičnjacima 20/24cm, a na mjestima prilaza urbanističkim parcelama oborene ivičnjake 18/24 od bijelog betona MB 50. Na dijelu pješačkih prelaza predvidjeti oborene i prelazne ivičnjake 20/24cm a rampe za invalide izvesti prema standardima.
- Uzdužni profil saobraćajnice prilagoditi terenu i okolnim objektima uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih potrebnih nagiba za odvođenje atmosferskih voda (min. podužni nagibi 0.5% a max 7%);
- Orjentacione kote raskršća su date na grafičkom prikazu saobraćaja;
- Koordinate glavnih tačaka po osovini ulice date su u grafičkom prikazu saobraćaja;
- Prije izrade Glavnog projekta potrebno je izvršiti geodetsko snimanje u razmjeri 1:250 ili 1 :500;

- Odvodnjavanje atmosferskih voda riješiti u skladu sa mogućim tehničkim rješenjem;
- Planirati izgradnju osvjetljenja za predmetnu saobraćajnicu;
- Saobraćajnu signalizaciju projektovati saglasno propisima i standardima koji regulišu ovu oblast a u skladu sa uslovima dobijenim od strane Sekretarijata za saobraćaj;

Kolsko-pješačke saobraćajnice (pristupne ulice II reda)

- Širina saobraćajnice min 3 m; Na saobraćajnicama sa većim poprečnim profilima se ostavlja mogućnost organizovanja saobraćaja u mirovanju.
- Zastor kolovozne konstrukcije saobraćajnice je od asfalta, kamena, betona, granita i sl. tj. od elemenata izrađenih od pomenutih materijala;
- Uključenje kolsko – pješačkih staza na kolske saobraćajnice treba riješiti oborenim ivičnjacima 18/24 od bijelog betona MB 50.
- Uzdužni profil saobraćajnice prilagoditi terenu i okolnim objektima uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih potrebnih nagiba za odvođenje atmosferskih voda (min. podužni nagibi 0.5% a max 7%);
- Odvodnjavanje atmosferskih voda riješiti u skladu sa mogućim tehničkim rješenjem;
- Planirati izgradnju osvjetljenja za predmetnu saobraćajnicu;
- Saobraćajnu signalizaciju projektovati saglasno propisima i standardima koji regulišu ovu oblast a u skladu sa uslovima dobijenim od strane Sekretarijata za saobraćaj;
- Prije izrade Glavnog projekta potrebno je izvršiti geodetsko snimanje u razmjeri 1:250 ili 1 :500;

4. ELEKTROENERGETIKA

Postojeće stanje

Za snadbijevanje električnom energijom grada Tivta postoji trafostanica 35/10KV snage 8+8MVA.

Na prostoru obuhvaćenom DUP-om postoje sledeće distributivne trafostanice 10/0,4KV:

TS "Sveti Sava"- snage 2x630 KVA
 TS "Pine"- snage 630 KVA
 TS "Vračar"- snage 2x630 KVA
 TS "Soliteri"- snage 400 KVA
 TS "Mimoza"- snage 400 KVA
 TS "Tržnica"- snage 630+400 KVA
 TS "Pakovo"- snage 2x630 KVA
 TS "Školski centar"- snage 2x630 KVA

Vodovi 10KV-tne mreže kroz grad izvedeni kablovski dok su izvodi- dalekovodi 10 i 35KV izvedeni vazdušno

Trafostanice su locirane kako je dato na crtežu u prilogu.

Između navedenih postojećih trafostanica u području DUP-a izvedene su međusobne veze visonaponskim kablovima PP 41A 3x120mm², XHP 81A 3x120mm² i PHP 81A 3x120mm², kako je dato na crtežu.

Niskonaponska mreža je radijalna, kablovska i vazдушna sa SKS 0,4KV.

Plan

Ovim planom određene su potrebe kompleksa, obuhvaćenog DUP-om "Centar Tivta" za električnom snagom, a u zavisnosti od strukture i namjene objekata.

Vršno opterećenja se sastoji od vršnog opterećenja:

stanovanje (domaćinstva)

tercijalne djelatnosti (poslovni sadržaji, hoteli, škole, vjerski objekti ...)

rasvjeta saobraćajnica, parking prostora i garaža.

Iz urbanističkog plana su uzeti podaci o potrošačima električne energije i isti su prezentovani u tabeli I.

U njoj su dati broj postojećih i planiranih stambenih jedinica i bruto površina tercijalnih djelatnosti po zonama.

Tabela I

zone	A	A1	B	C
broj stambenih jed.	1094	109	150	323
bruto površina tercijalnih djelatnosti (m ²)	50 350	3 494	7500	10.381

Vršna opterećenja određena su analitičkom metodom koja je bazirana na standardnu elektrificiranosti domaćinstava (stanova), kao i preporukama za vršna opterećenja tercijalnih djelatnosti i rasvjeta saobraćajnica, parking prostora i garaža.

U daljem tekstu biće dat prikaz vršnih opterećenja svih kategorija.

Vršno opterećenje domaćinstva (stanovanje)

U ovom kompleksu za stanovanje je predviđeno kolektivno stanovanje u zoni A, a u ostalim zonama individualna stambena gradnja.

U cilju što realnijeg planiranja, domaćinstva (stanovi) će biti, pri izradi osnova plana, podijeljena u dvije kategorije, a u zavisnosti od načina grijanja stambenih prostorija:

(prva) kategorija, domaćinstva koja za zagrijavanje prostorija koriste električnu energiju;
(druga) kategorija, domaćinstva koja za zagrijavanje prostorija koriste čvrsta, tečna ili gasovita goriva (drvo, ugalj, lož ulje).

U zoni A i zoni trga koja je predmet posebnog urbanističkog projekta predviđeno je uglavnom kolektivno stanovanje, pa su domaćinstva iz kategorije I, a u zonama A1, B i C je individualna stambena gradnja i odnos I i II kategorije domaćinstva je 60% : 40%.

Vršno opterećenje svih domaćinstava računato je na osnovu obrasca:

$$P_{vs} = P_{v1s} \times n \times k_n \quad (W),$$

gdje je:

P_{v1s} – vršno opterećenje jednog stana (W)

n - broj stanova

k_n - faktor jednovremenosti grupe stanova.

Vršno opterećenje jednog stana dobija se na osnovu instalisanog opterećenja i faktora jednovremenosti (dijagram), dok se faktor jednovremenosti grupe stanova određuje relacijom:

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{-0,5}$$

gdje je k_1 – faktor jednovremenosti zavisan od vrijednosti vršnog opterećenja stana.

Za instalisano opterećenje domaćinstva I kategorije uzeta je vrijednost od 41.060W, odnosno 29.060W za II kategoriju.

Vršno opterećenje po stanu u kolektivnom stanovanju uz faktor jednovremenosti 0,4 (sa dijagrama izrađenog na osnovu analize određivanja faktora potrošnje u visoko razvijenim zemljama) je:

$$P_{v1sk} = f_p \times P_{isk} = 0,4 \times 41.060 = 16.424 \text{ W.}$$

Iz dijagrama 1, nalazimo da je:

$$k_1 = 0,186.$$

Prosječno instalisano opterećenje domaćinstva u individualnom stanovanju je:

$$P_{isi} = 41.060 \times 0,6 + 29.060 \times 0,4 = 36.260 \text{ W}$$

Vršno opterećenje po stanu u individualnom stanovanju uz faktor jednovremenosti 0,44 (sa dijagrama izrađenog na osnovu analize određivanja faktora potrošnje u visoko razvijenim zemljama) je:

$$P_{v1si} = f_p \times P_{isi} = 0,41 \times 36.260 = 14.867 \text{ W.}$$

Iz dijagrama 1, nalazimo da je:

$$k_1 = 0,185$$

Vršno opterećenje tercijalnih djelatnosti

Na području obuhvaćenim ovim izmjenama i dopunama DUP-a definisane su bruto površine tercijalnih djelatnosti po zonama. Namjena površina nije detaljno definisana, pa je proračun urađen na osnovu tih površina i prosječnog specifičnog vršnog opterećenja. Za ovo područje je usvojeno specifično vršno opterećenje od $p_v = 100 \text{ W/m}^2$ bruto površine za poslovne objekte, za

hotele 130 W/m², škole 60W/m², a vjerske objekte 40W/m², pa je na osnovu istog i površine (S), te faktora jednovremenosti, izračunata vršna snaga po zonama:

$$P_{v_{td}} = p_v * S * k \quad (W)$$

Vršno opterećenje javnog osvjetljenja

Vršno opterećenje javne rasvjete u ukupnom vršnom opterećenju zone 1,5%, zbog guste naseljenosti prostora.

Dakle, imamo:

$$P_{v_{jo}} = 0,015 \times (P_{vs} + P_{v_{td}}) \quad (W)$$

Proračun jednovremenog opterećenja i određivanje trafostanica

Zona A+A1

Stanovanje

Zona	Tip stamb. jed.	Broj stamb. jed. n	Vrš opt. jedne stamb.jed. Pvs1(W)	Faktor k1	faktor jed. n stanova fp	Vršna opter.stanovanja Pvs (W)
A	Tip 1	1 094	16 424	0.186	0.21	3 773 249,76
A1	Tip 2	109	14 867	0.185	0.25	405 125,75

Tercijalne djelatnosti

Zona A

Vrsta djelatnosti	Površina (m ²)	kW)/m ²	Faktor jednovremenosti k	Vršno optrećenje Pvd (kW)
Poslovanje	25 609	100	0.80	2 048 720
Hoteli	7 746	130	0.80	805 584
Škole	15 891	60	0.80	762 768
Vjerski objekti	1 104	40	0.80	35 328
Ukupno	50 350			3 652 400

Zona A1

Vrsta djelatnosti	Površina (m ²)	kW)/m ²	Faktor jednovremenosti k	Vršno optrećenje Pvd (kW)
Poslovanje	3 494	100	0.80	279 520

Ukupno zone A+A1

Zona	Vršno opt. stanovanja (kW)	Vršno opt. terc. djelatnosti (kW)	Vršno opt. rasvjete (kW)	Ukupno (kW)
A	3 773,25	3 652,40	111,38	7 537,03
A1	405,13	279,52	10,27	694,92
ukupno	4 178,38	3 931,92	121,65	8 231,95

Ukupno vršno opterećenje zone A+A1

Uzimajući u obzir faktor jednovremenosti $k_j = 0,85$ između pojedinih vrsta potrošača, te gubitke i rezervu od 10%, a uz $\cos\varphi = 0,98$, dolazimo do ukupnog vršnog opterećenja

$$P_{v(1+2+3)} = k_j * 1,10 * 8231,95 / 0,98 = 0,85 * 1,10 * 8231,95 / 0,98 = 7853,95 \text{ KVA.}$$

S obzirom da se škole napajaju iz TS »Školski centar« 2x630 KVA, uzimajući da je faktor jednovremenosti $k_j=0,85$ između pojedinih vrsta potrošača, te gubitke i rezervu od 10%, a uz $\cos\varphi=0,98$, dolazimo do ukupnog vršnog opterećenja škola (planirano i postojeće)

$$P = k_j * 1,10 * 762,77 / 0,98 = 0,85 * 1,10 * 762,77 / 0,98 = 727,74 \text{ KVA.}$$

Opteretivost trafostanice je:

$$k = 727,74 / 2 * 630 = 0,57.$$

S obzirom da se postojeći hotel »Mimoza« napaja iz sopstvene trafostanice TS »MIMOZA« 630KVA, uzimajući da je faktor jednovremenosti $k_j=0,85$ između pojedinih vrsta potrošača, te gubitke a uz $\cos\varphi=0,98$, dolazimo do ukupnog vršnog opterećenja hotela. Pošto je površina hotela 6257m², a uzimajući 130W/m² i koeficijent jednovremenosti $k=0,8$ to je:

$$P_m = 6257 * 130 * 0,8 = 650728 \text{ W.}$$

$$P_j = 0,85 * 650728 / 0,98 = 564406,94 \text{ VA} = 564,4 \text{ KVA.}$$

Opteretivost trafostanice je:

$$k = 564,4 / 630 = 0,896.$$

Ukupno opterećenje zone Ai A1 bez škola i hotela »MIMOZA« je :

$$P_u = 7853,95 - (727,74 + 564,4) = 6561,81 \text{ KVA.}$$

U 5 (pet) postojećih trafostanica:

TS »Sveti Sava« - snage 2x630 KVA

TS »Pine« - snage 630 KVA,

TS »Vračar« - snage 2x630 KVA,

TS »Soliteri« - snage 400 KVA,

TS »Tržnica« - snage 630+400 KVA,

obezbijedena je ukupno snage 4580 KVA.

Zamjenom transformatora od 400KVA sa 630KVA u trafostanici TS 10/0,4KV »SOLITERI« i TS 10/0.4 KV »TRŽNICA« dobija se još 460KVA.

Na ovaj način je obezbijedeno:

$$P_o = 4580 + 460 = 5040 \text{ (KVA).}$$

U novim trafostanicama treba obezbijediti:

$$P_n = 6561,81 - 5040 = 1521,81 \text{ KVA.}$$

Zato se planiraju dvije nove trafostanice snage označene sa br.1 i br.2. na crtežu. Trafostanica br.1 se predviđa snage 2x630KVA, a trafostanica br.2 .snage 630KVA.

Dakle, ukupna instalisana snaga postojećih i planiranih trafostanica iznosi:

$$P_i = 5040 + 3 * 630 = 6930 \text{ KVA}$$

Prosječna opteretivost trafostanica je:

$$k = 6561,81 / 6930 = 0,947$$

što se može smatrati zadovoljavajućim.

Zona B

Stanovanje

Zona	Tip stamb. jed.	Broj stamb. jed. n	Vršno opt. jedne stamb.jed. Pvs1(W)	Faktor k1	faktor jed. n stanova fp	Vršna opter.stanovanja Pvs (W)
B	Tip 2	150	14 867	0.185	0.251	559 742,55

Tercijalne djelatnosti

Vrsta djelatnosti	Površina (m2)	W/m2	Faktor jednovremenosti k	Vršno optrećenje Pvd (W)
Poslovanje	4 129	100	0,80	330 320,00
hotel	3 371	130	0,80	350 584,00
	7 500			680 904,00

Ukupno zona B

Zona	Vršno opt. stanovanja (kW)	Vršno opt. terc. djelatnosti (kW)	Vršno opt. rasvjete (kW)	Ukupno (kW)
B	559,74	680,90	18,60	1 259,24

Ukupno vršno opterećenje zone B

Uzimajući u obzir faktor jednovremenosti $k_j = 0,85$ između pojedinih vrsta potrošača, te gubitke i rezervu od 10%, a uz $\cos\phi = 0,98$, dolazimo do ukupnog vršnog opterećenja

$$P_{v(1+2+3)} = k_j * 1,10 * (P_{v_s} + P_{v_{td}} + P_{v_{jo}}) / 0,98 = 0,85 * 1,10 * 1 259,24 / 0,98 = 1 201,42 \text{ kVA.}$$

Zona C

Stanovanje

Zona	Tip stamb. jed.	Broj stamb. jed. n	Vršno opt. jedne stamb.jed. Pvs1(W)	Faktor k1	faktor jed. n stanova fp	Vršna opter.stanovanja Pvs (W)
C	Tip 2	323	14 867	0.185	0.23	1 104 469,43

Tercijalne djelatnosti

Vrsta djelatnosti	Površina (m2)	W/m2	Faktor jednovremenosti k	Vršno optrećenje Pvd (W)
Poslovanje	10 381	100	0,80	830 480,00

Ukupno zona C

Zona	Vršno opt. stanovanja (kW)	Vršno opt. terc. djelatnosti (kW)	Vršno opt. rasvjete (kW)	Ukupno (kW)
C	1 104,47	830,48	29,02	1 963,97

Ukupno vršno opterećenje zone C

Uzimajući u obzir faktor jednovremenosti $k_j = 0,85$ između pojedinih vrsta potrošača, te gubitke i rezervu od 10%, a uz $\cos\varphi = 0,98$, dolazimo do ukupnog vršnog opterećenja

$$P_{v(1+2+3)} = k_j * 1,10 * (P_{v_s} + P_{v_{td}} + P_{v_{jo}}) / 0,98 =$$

$$= 0,85 * 1,10 * 1 963,97 / 0,98 = 1 873,78 \text{ KVA.}$$

Ukupno vršno opterećenje zone B i C:

$$P_v = 1 201,42 \text{ KVA} + 1 873,78 \text{ KVA} = 3 075,20 \text{ KVA}$$

U zoni B je postojeća trafostanica TS 10/0,4 KV PAKOVO 2 x 630KVA

U zoni C je postojeća trafostanica TS 10/0,4KV KALIMAN 630KVA.

U ovim zonama se planira izgradnja još dvije nove trafostanice TS10/0,4 KV 630KVA, na crtežu označena sa br.3 i 4, dakle, ukupna instalisana snaga postojećih i planiranih trafostanica iznosi:

$$P_i = 1890 + 1260 = 3 150 \text{ KVA.}$$

Prosječna opteretivost trafostanica je:

$$k = 3 075,20 / 3 150 = 0,976$$

što je zadovoljavajuće.

Na osnovu prethodnog zaključujemo da je pored zamjena transformatora od 400KVA sa 630KVA za napajanje kompleksa sa aspekta potreba treba izgraditi 4 (četiri) nove trafostanice, a na crtežu označene sa br.1, 2,3 i 4.

NAPOMENA: Prilikom projektovanja trafostanica voditi računa da se može ukoliko se ukaže potreba za povećanom potrošnjom planirani transformatori od 630KVA zamijeniti sa transformatorom od 1000KVA.

Izbor lokacija trafostanica

Pri izboru lokacija vodilo se računa da:

- trafostanice budu što bliže težištu opterećenja,
- priključni vodovi visokog i niskog napona budu što kraći, a njihov rasplet što jednostavniji
- da do trafostanica postoji lak prilaz radi montaže građevinskog dijela, energetskih transformatora i ostale opreme.

Tip trafostanica

Za ovaj kompleks je kao što je naprijed navedeno, pored postojećih, predviđeno još 4 (četiri) nove trafostanice za spoljnu i unutrašnju montažu, tipa – NDTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA.

Predviđene trafostanice su sa tipiziranom opremom. Sastoje se od 10 kV postrojenja, transformatora snage 630 kVA i 0,4 kV postrojenja.

Transformatori su trofazni uljni, ispitan prema važećim JUS.N.H1.005, sa ili bez konzervatora, sa mogućnošću termičkog širenja ulja, bez trajne deformacije suda.

Visokonaponska kablovska mreža

Novoiskazane potrebe u snazi energije neophodno je pokriti iz TS 35/10 kV Tivat I. Na posebnom prilogu urbanističkog plana prikazane su lokacije planiranih TS 10/0.4KV postojeće i planirane trase 10kv kablovske mreže.

**Napomena*

Ukoliko se ukaže potreba, dozvoljeno je, uz saglasnost nadležne Elektrodistribucije, poprečno povezati neke od postojećih trafostanica sa susjednih zahvata sa trafostanicama iz kompleksa obrađenog ovim DUP-om.

Niskonaponska mreža

NN meža je planiraće se kablovima čiji tip, presjek i sistem napajanja definisaće se za svaki objekat posebno.

Javno osvjetljenje

Planom nije definisansistem javne rasvjete, već se isto riješiti u sklopu rješenja uređenja kompleksa.

Napajanje rasvjete predviđeno je sa NN polja u trafostanicama, kao i upravljanje istom sa fotorelejom i uklopnim satom.

Zaštitne mjere

Zastita niskog napona

Mrežu niskog napona treba štiti od struje KS sa NN visokoučinskim osiguračima, ugrađenim u NN polju pripadajuće TS 10/0,4 kV. U priključnim kablovskim ormarićima zaštititi ogranke za objekte odgovarajućim osiguračima.

Zaštita TS 10/0,4 kV

U TS 10/0,4 kV za zaštitu transformatora predviđen je Buholcov relej. Za zaštitu od kvarova između 10 kV i 0,4 kV služe primarni prekostrujni releji, kao i NN prekidači sa termičkom i prekostrujnom zaštitom.

Zastita od visokog napona dodira

Uzemljenje instalacija svih objekata povezaće se na radno uzemljenje trafo - stanica i javne rasvjete, tako da se dobije sistem zajedničkog uzemljivača i da se pri tom postigne jedan od sistema zastite (TN - C-S ili TN - S), a uz saglasnost nadležne Elektrodistribucije.

Radi postizanja uslova iz tehničkih propisa i izjednačenja potencijala sva uzemljenja ovih TS 10 / 0,4 kV, objekata i javne rasvjete medjusobno povezati.

Zaštita mreže visokog napona

Pitanje zaštite mreže VN treba riješiti u sklopu čitave mreže 10 kV na području Tivta, a posebno u pogledu kapacitivnih struja, zbog velike dužine 10 kV kablovske mreže.

5. HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

Postojeće stanje

Postojeće stanje hidrotehničkih instalacija na području DUP-a "Tivat-Centar" u Tivat je zadovoljavajuće. Naime, kad je o vodovodu riječ, ulični cjevovodi u su zadovoljavajućeg profila, što je dokazano proračunima.

Vodovod

Vodovodna mreža je prečnika Ø100, Ø125, Ø200 i prema proračunima zadovoljava planirano stanje svojim prečnicima. Jedino je u ulicama oko glavnog gradskog Trga planirana intervencija na vodovodnoj mreži u smislu izmjene vodovodnih cijevi. Naime planirani su prečnici Ø150.

Fekalna kanalizacija

Prečnici fekalne kanalizacije su trupom saobraćajnica unutar blokova Ø250 i Ø300. Septičkih jama na ovom području nema.

Atmosferska kanalizacija

Prečnici atmosferske kanalizacije prate poprečni nagib saobraćajnica i unutar blokova su nešto manji prečnici: Ø300 i Ø400. U pješačkim zonama za odvodnjavanje kišnice postoje kanali koji su zadovoljavajućih prečnika.

Planirano stanje

Vodovod

Ulični cjevovodi zadovoljavaju svojim prečnicima potrebne kapacitete međutim materijal od koga su izrađene nije više u upotrebi. Dakle, predlaže se zamjena postojećih AC «C» cjevovoda Ø125, zbog neadekvatnog materijala cijevi - azbestno cementne cijevi nisu više u upotrebi i predlaže se zamjena sa duktilnim liveno gvozdanim cijevima. Predmetnim planom je planiran ukupan broj stanovnika od 5445. Prosječna norma potrošnje prema dosadašnjim pokazateljima se kreće od 300 - 350 l/st. dan.

1. Planom je predviđeno da se usvoji prosječna dnevna potrošnja od 350 l/s dan

$$Q_s = 5445 \times 350$$

$$Q_s = 22.06 \text{ l/sec}$$

2. Najveća potrošnja u kritičnom danu to jest maksimalna dnevna potrošnja

$$Q_{\text{max.d.}} = 5445 \times 350 \times 1,5$$

$$Q_{\text{max.d.}} = 33.09 \text{ l/sec}$$

3. Maksimalna časovna potrošnja koja se javlja u dnevnom špicu.

$$q_{\text{maxh}} = 4700 \times 350 \times 1,5 \times 1,5$$

$$q_{\text{maxh}} = 49.64 \text{ l/sec}$$

Konačnom izgradnjom ovog naselja postojeći zahvati vode će se opteretiti za još dodatnih 49.64 l/sec u danu maksimalne potrošnje, a prosječno u toku jednog dana za 33.09 l/sec. Ove planirane količine vode se mogu obezbijediti preko postojećeg primarnog vodovoda ali se uvode i veći prečnici u ulicama oko glavnog gradskog Trga i to umjesto Ø100 uvode se cijevi Ø150.

Atmosferska kanalizacija

Analiza odvodnjavanja atmosferskih voda:

Količina padavina: $Q = F \times i \times k$

F-površina zahvata 33ha
 i-intenzitet padavina 254lit/sec/ha
 k-koeficijent oticanja kreće se od 0,6-09

$$Q = 33 \times 254 \times 0,8$$

$$Q = 6705.6 \text{ lit/sec}$$

Količina vode od aproksimativno 6705.6 lit/sec, koju treba da prime cijevi atmosferske kanalizacije prečnika Ø300 i Ø400 nesmetano može oticati minimalnim padom čak i od 1‰ (prema tablicama br 202 iz Tehničara3)

Fekalna kanalizacija

Jedinični rashodi otpadnih voda su analizirani u brojnim elaboratima i projektima. Za stalno stanovništvo su specifični rashodi otpadne vode usvojeni od 200 - 250 l/st.dan. Za ovaj plan planirana je prognoza jediničnog rashoda od 300 l/st. dan

$$Q \text{ max} = 5445 \times 0,30 = 1410 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q \text{ max} = 18.91 \text{ l/sec}$$

Za dimenzioniranje kanalizacione mreže je mjerodavan maksimalni časovni protok. Ako usvojimo da prosječni časovni koeficijent časovnog protoka k.č. iznosi 2,5 maksimalna časovna protoka bi iznosila

$$Q \text{ max č.} = 18.91 \times 2,5 = 42.27 \text{ l/sec}$$

Za rješenje kanalisanja otpadnih voda postoji jednostavno rješenje. Čitavo područje plana je u blagom padu prema obali, te gravitaciono bez problema otiče kao kolektorima koji imaju ispušt duboko u more. Predviđeni su priključci novoplaniranih objekata po pojedinim blokovima, na postojeću fekalnu mrežu.

Urbanističko tehnički uslovi za hidrotehničku infrastrukturu

o Vodovod

Cevi vodovodne mreže projektovati ispod kolovozne površine, na 1m od trotoara. Kod ukrštanja sa kanalizacijom vodovodna mreža treba da je iznad kanalizacione mreže sa zaštitnim slojem. Kod izrade idejnih i glavnih projekata vodovodnu mrežu računati kao prstenasti sistem. Ulične hidrante projektovati na propisanim rastojanjima. Na mestima gde je tržni, administrativno kulturni centar, gde je povećana opasnost od izbijanja požara ta rastojanja su manja. Na svim čvorovima predvideti šahtove.

o Fekalna kanalizacija

Minimalni presek cevi za fekalnu kanalizaciju iznosi Ø200mm. Cevovode projektovati ispod kolovoza na minimalnoj dubini od 1.00m od gornjeg temena cevi osovinom ulice. Pad cevi odrediti prema važećim tehničkim propisima. Na svim ukrsnim mestima, promenama pravca i loma osovine u horizontalnom i vertikalnom smislu, na mestima gde su kaskade, i na spojevima kanala predvideti revizione silaze postaviti na maksimalnom rastojanju od 50m. Na mestima priključivanja kućnih kanala projektovati račve sa ogrankom prema kući Ø 150 mm.

o Atmosferska kanalizacija

Atmosfersku kanalizaciju projektovati ispod kolovoza sa suprotne strane od vodovoda. Minimalni presek cevi raditi prečnika Ø 300 mm a minimalni pad kanala prema važećim tehničkim propisima. Na svim lomovima osovine, na mestima kaskada, na mestima promene pravca i mestima priključka slivnika predvideti revizione silaze. Slivnici moraju imati taložnike i propisanu rešetku. Priključke slivnika na revizione silaze izvesti cevima minimalnog prečnika Ø 150mm.

6. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

POSTOJEĆE STANJE

Telekomunikacioni saobraćaj na području DUP-a Tivat-Centar, obavlja se u okviru AD TELEKOM Crne Gore, tj u okviru Telekomunikacionog centra Tivat, kao njegove organizacione jedinice.

Pretplatnicima sa ovog područja moguće je pružiti sve dodatne usluge koje postojeća centrala omogućava kao su: kontrola odlaznih poziva - listing, identifikacija dolaznih poziva, preusmjerenje poziva, konferencijska veza, automatsko budjenje, ISDN prikljuci, itd.

Kvalitet telekomunikacionog saobraćaja u posmatranoj zoni je tokom poslednjih godina poboljšan, ali je i dalje prisutan problem uslijed korišćenja zastarjelih kablova koje je neophodno zamijeniti kablovima novije generacije tipa TK59 GM.

Na području DUP-a Tivat-Centar, koji je predmet ovog posmatranja, tk kanalizacija je uradjena Jadranskom magistralom, a takodje je uradjena i kroz pojedine zone iz posmatranog pojasa.

Na grafičkoj podlozi koja je sastavni dio ovog Projekta, označene su trase postojeće tk kanalizacije date prethodnim opisima.

PLANIRANO STANJE

U opisu postojećeg stanja je navedeno da na području posmatranja, tj na području DUP-a Tivat-Centar, postoji izgradjena tk infrastruktura – tk kanalizacija i tk pristupna mreža, koja je različite starosti, različitog kvaliteta i različitog stepena iskorišćenja.

Imajući u vidu činjenicu da je kompletna razvojna strategija Telekoma CG u zadnjih 10-tak godina zasnovana na tehnologiji optičkih spojnih kablova, što omogućava kvalitetno obavljanje tk saobraćaja, te vodeći računa o generalnom planu razvoja i montaže komitacionih kapaciteta, projektant je u skladu sa navedenim planovima predvidio izgradnju svih nedostajućih poteza tk kanalizacije u zoni DUP-a Tivat-Centar, koje to svojim sadašnjim i planiranim sadržajima, zahtijevaju.

U svim navedenim detaljima biće potrebno planirati i kablovska tk okna, u skladu sa planiranim objektima u zoni obuhvata.

Trasu planirane tk kanalizacije potrebno je, gdje god je to moguće, uklopiti u buduće trotoare ulica i zelene površine, jer bi se u slučaju da se tk okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški tk poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje tk okana, što bi bilo neekonomično.

Jednu PVC cijev Ø 110 mm, kao što je to već rečeno, obavezno predvidjeti za potrebe kablovske televizije.

U slučajevima kada postojeća tk pristupna mreža ne zadovoljava potrebe sadašnjih i budućih korisnika tk priključaka, projektant, u skladu sa planovima razvoja TELEKOMA CG za posmatrano područje, predvidja rekonstrukciju postojeće tk pristupne mreže i izgradnju nove, kako je to dato u planu.

U skladu sa tako uradjenim projektom tk pristupne mreže, kroz PVC cijevi će se provući optički spojni kablovi za vezu sa matičnom tk centralom, kao i uvlačni tk kablovi tipa TK 59GM

odgovarajućeg kapaciteta, koji će sa tk centralom povezati sve sadašnje i planirane objekte na području koje je predmet ovog posmatranja.

Obaveza investitora svih planiranih objekata u pojedinim zonama, a koji će sadržati i uslove koje izdaje TELEKOM CG, jeste da od postojećih i planiranih tk okana definiše plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu telekomunikacionu instalaciju treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI, lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini.

Na isti način izvesti i ormarić za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala, sa opremom za pojačavanje TV signala.

Kućnu telekomunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa provodnikom IySty2x2x0,6 mm ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti 4 tk instalacije, a u stambenim jedinicama po 2 tk instalacije.

U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasama vodovodnih i elektro instalacija potrebno je poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

U objektima funkcionalne namjene kao što su škole, restorani, hoteli, tržni centri itd., obavezno predvidjeti montažu javnih telefonskih govornica.

Izgradnjom planirane tk kanalizacije, planirane tk pristupne mreže i montažom novog komutacionog kapaciteta – tk centrale, biće moguće na lak i efikasan način izvršiti sva dalja proširenja ili pak zamjenu planiranih tk kapaciteta, gdje god se za tim ukaže potreba. Isto tako će i dalja eksploatacija i održavanje postojećih i novih tk kapaciteta biti jednostavnija i racionalnija.

7. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Osnovne smjernice

Izgradnja i uređenje zelenih površina u dugoročnom razvoju grada mora biti usmjerena ka izgradnji jedinstvenog sistema zelenila.

Zelenilo u stambenim zonama i zonama centralnih i drugih djelatnosti predstavlja značajan dio u zelenim površinama grada. Oblikovanje ovih zelenih površina mora biti u funkciji osnovne namjene prostora. (stanovanje, javne namjene).

Preporučuje se u osnovnoj matrici gradnje (urbana dogradnja, gradnja na novim površinama) primjenjivanje tipologije "zelenog bloka" (izgradjen prostor u zelenilu) koji ima organizacione i oblikovne prednosti za određene sadržaje.

U sklopu oblikovanja gradskih ulica predviđa se značajan porast drvoreda. Nužno je da dogradnju primarnog uličnog sistema prati i uporedo podizanje drvoreda, kao vizuelna i zaštitna barijera između različitih sadržaja namjene prostora.

Postojeće zelene površine

Pejzaž Bokokotorskog zaliva je, s obzirom na reprezentativnost i impresivnost pejzaža u cjelini, izdvojen i analiziran kao jedinstven pejzažni tip u PPPN Morsko dobro, iako područje Boke Kotorske u prostornom smislu predstavlja makrocjelinu. Tu se cjelokupni prostor morskog dobra, sa neposrednim zaledjem, odlikuje izrazitim, jasno uočljivim strukturnim elementima koji mu daju poseban pejzažni identitet. Specifične i raznolike prirodne vrijednosti (orografske karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) i vrijedno graditeljsko naslijeđe međusobno se prozimaju, uz obilje detalja (alohtona flora), i cine jedinstvenu harmoničnu cjelinu.

Bogata egzotična flora naselja, dobro prilagođena datim uslovima sredine, estetski obogaćuje i oplemenjuje pejzaž priobalnog dijela Bokokotorskog zaliva. U parkovima i vrtovima Boke Kotorske gaji se oko 170 stranih vrsta drveća, zbjunja i povijusa, donijetih iz raznih krajeva svijeta. U ukupnom fondu zelenila posebno se ističu, kako svojim dekorativnim osobinama, tako i zastupljenosću na zelenim površinama, slijedeće vrste: *kanarska datula (Phoenix canariensis)*, *niska zumara (Chamaerops humilis)*, *mimoza (Acacia floribunda)* *krupnocvjetna magnolija (Magnolia grandifolia)*, *bogumila (Bougainvillea spectabilis)*, *glicinija (Wistaria sinensis)*, *kamelija (Camellia japonica)*, *pitosporum (Pittosporum tobira)*, *melija (Melia azedarach)*, *njespula (Eriobotrya japonica)*, *juka (Yucca filamentosa i Y. gloriosa)*, *agava (Agave americana)*, *sirijska ruža (Hibiscus syriacus)*, *albizija (Albizia julibrissin)*, *pinjol (Pinus pinea)*, *petolisna lozica (Parthenocissus quinquefolia)*, *himalajski kedar (Cedrus deodara)*, *tekoma (Tecoma radicans)*, *narandza (Citrus aurantium)*, *mandarina (Citrus nobilis)*, *limun (C. limoni)*, *tamariks (Tamarix gallica)*, *kaki jabuka (Diospyros kaki)*, *poincijana (Poinciana gilliesii)*, *hortenzija (Hydrangea hortensis)* i dr.

Sliku područja upotpunjuju i manje površine pod *kulturama alepskog bora (Pinus halepensis)*, *cempresa (Cupressus sempervirens)* i *primorskog bora (Pinus maritima)*. Antropogeni pejzaž nastao je kao rezultat velikih antropogenih zahvata na području zahvata.

Zelene površine Tivta unutar gradskog jezgra nijesu definisane posebnim stilskim obilježjem već su nastale spontano, uporedo sa urbanizacijom i izgradnjom ulica i trgova. Izuzetak čini Veliki gradski park, jedan od najvećih spomenika pejzažne arhitekture na Crnogorskom primorju. Park je oblikovan u kombinaciji baroknog i slobodnog pejzažnog stila.

Gradska luka sa drvodredima kanarskih palmi I vegetacijskim potencijalom obližnjeg hotela „Mimoza“ u kojem dominiraju primjerci primorskih borova, cedrova, akacija, ligustruma, oleandera i pitospore.

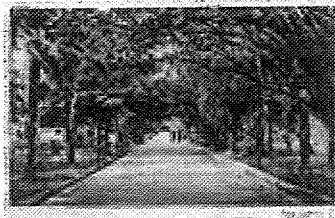
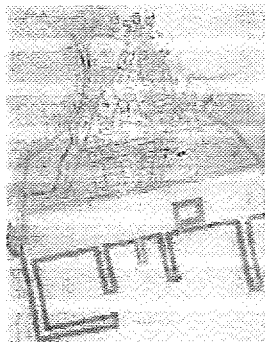
U lučici Kalimanj, zeleni okvir čine privatni vrtovi sa autohtonom i suptropskom vegetacijom.

Veliki gradski park u Tivtu utemeljen je daleke 1892. godine o čemu svjedoči natpis na tada postavljenom spomen obilježju sa kojega, prevedeno sa njemačkog, citamo: "Ovaj park je osnovao 1892.godine bivši mornaricki admiral Friherr Von Sterneck. Izgradnjom su rukovodili komandanti brodova Hnatek, Padevit, Ziegler, Denning, Heinrich i C.Lanjuz kao i poslovođa Nedwich". Načelnik Tivta u to doba bio je kapetan Marko Krstović. Prošlost parka nikada nije posebno proučavana, postoje fragmentarno obznanjeni detalji i priče savremenika.

Prema navodima iz zemljišnih knjiga, park je podignut na posjedu kotorske vlastele Radalli i Verona koje su tu imali ljetnikovce okružene vinogradima. U katastarskoj arhivi se nalazi plan parka iz vremena njegovoga nastanka.

U prostornoj matrici sadržana je mreža pješačkih staza koje dijele cjelinu na manje parcele. Sve su staze jasno prepoznatljive hijerarhije, od najprometnijih koje su šire i pravolinijske, do onih unutar pojedinih cjelina koje su krivudave i uže. Sve su staze omeđene kišnim kanalima izrađenim od sitnog kamena usađenog u zemljanu podlogu. Staze na padinama su bile kaldrmisane lomljenim kamenom dok su one na ravninama bile pošljunčane. Uz šljunčane su staze ivičnjaci izrađeni oblutkom utisnutim u podlogu od maltera po čijem je vrhu ugrađena ogradica od polukružno savijenih tankih šipki gvožđa.

Fotografije i plan parka u prošlosti



Zadivljuje veliko zanatsko umijeće i strpljenje kojim su izrađeni svi arhitektonski elementi kao i promišljenost tehničkih rješenja koji se ogledaju do u detalja osmišljenim i izvedenim sistemom kišnih kanala, taložnika za zemljane nanose, pergole... Na pažljivo odabranim mjestima unutar zelenih površina su, ukrasnim ivičnjacima, posebno naglašena posebno vrijedna ili rijetka stabla. Park je imao i skrovita mjesta za odmor natkrivena i naglašena pergolama na jednostavnim stubovima isklesanim u jednom kamenu ispod kojih je bila klupa. U centralnom dijelu parka, uz glavni putni pravac, nalazi se ribnjak u kojemu su nekada živjele egzotične ukrasne ribice i ukrasno barsko bilje. Između dva svjetska rata, u parku su bili i teniski tereni u sjeni eukaliptusovih stabala.

Bogatstvo biljnih vrsta park je stekao običajem da svaki pomorac vezan za Tivat, pri povratku sa

svojih putovanja, donese stablo koje bi se sadilo na ovome prostoru. Tako je park, u svojem najsjajnijem razdoblju, bio izložba brojnih **egzotičnih** biljnih vrsta. Iako devastiran i umnogome osiromašen, ovaj park još uvijek predstavlja jedinstvenu biljnu cjelinu. O njegovoj nekadašnjoj raskoši i danas svjedoče brojna stabla alepskog i primorskog bora, eukaliptusa, velikocvjetne i liliflora magnolije, čempresa, kedra, platana, lipe, katalpe, melije, hrasta medunca, lovora i palme, rogača, abacije, divljega kestena...dojmljiva je vrlo stara glicinija koja se popela uz stablo bora. Park je poseban sa po dva stabla čileanske jele (Araukarija araukana) za koja se često navodi da su **dva stabla iz tivatskog parka jedinstvena u Evropi**.

Jedina građevina koja je podignuta u parku i još uvijek je u upotrebi je **rasadnik**. Izvana krajnje jednostavna prizemna građevina od opeke sa ostakljenom krovnom, tu je postojala samo zarad svoje funkcije i ničim se nije nametala i konkurisala biljnom bogatstvu koje je okružuje. Unutrašnjost joj je krajnje funkcionalna, a da su je gradili ljudi koji nisu bili samo dobri u zanatu nego su imali i poseban osjećaj za lijepo, govore nam detalji na konstrukciji od kovanog željeza koja u tjemenu i na kraju kosine krova ima secesijske ukrase.

Nastao je i razvijao se skupa sa Tivtom, neraskidivo vezan za Arsenal koji je razlog nastanka i Grada i njegova parka. U jednom periodu o parku se brinula mornarica pa se i nazivao imenom **Mornarički park** koje još uvijek živi u memoriji starijih Tivćana. Bio je mjesto gdje su tivćani "izlazili" i nalazili se o čemu svjedoče fotografije iz mnogih obiteljskih albuma .

Vrijeme opšte erozije svih vrijednosti društva, pomanjkanje novca i mnogo drugih razloga uzrokovalo je svođenje brige o parku na povremeno kampanjsko čišćenje. Ovaj jedinstveni prostor **devastiran** je u svakom pogledu: zatisnuti kišni kanali su učinili da se oborinske vode razlivaju slobodno zbog cega je erodirana zemlja ogolila žile mnogih stabala i zatrpala većinu staza. Broj biljnih vrsta je znatno smanjen. Ipak i takav, park je očuvao svoj katedralni mir a njegova, sada već stoljetna stabla, daju mu posebno dostojanstvo.

U strukturi vegetacije dominiraju visoka stabla, uz evidentan nedostatak spratnosti, odnosno nižih etaža ukrasnog grmlja i trajnica.

Od visokog rastinja dominiraju borovi i to: *alepski (P.halepensis)*, *primorski (p.marittima)*, *pinjul (P.pinea)*, *cempres (Cupressus sp.)*, *platani (P. orientalis)*, *eukaliptusi (E.globulus)*, *krupnocvjetne magnolije (M. grandiflora)*, *cedrovi (c. atlantica)*, *divlji kesten (Aesculus hippocastanum)*, *rogač (Ceratonia siliqua)*, *ligustrum (L. japonica)*, *svilenasta albicija (A. julibrissin)*, *melija (M.azedarach)* i *lovorika (L.nobilis)*. Posebnu vrijednost parku daje jedna od rijetkih vrsta na području istocnog Mediterana, a svakako jedinstvena na Crnogorskom primorju, *australijska araukarija (Araucaria bidwillii)*. Od palmi je prisutna *kanarska datula (Phoenix canariensis)*, *niska žumara (Chamaerops humilis)*, *visoka žumara (Trachycarpus excelsa)*, a *nesto manje visoka vašingtonija (Waschigtonia filifera)*. Kod ovih palmi, a posebno kod kanarske datule, često nestručno izvedeni radovi na «čišćenju» i uklanjanju starih listova, devalviraju njihov ukupni estetski izgled.

Neke od navedenih vrsta iz strukture visoke vegetacije ne ispunjavaju vizuelnoestetske zahtjeve, zbog lose razvijenog i deformisanog habitusa ni pojedinih dijelova stabla. Kod nekih kao npr. *krupnocvjetnih magnolija (M.grandiflora)* i *čempresa (C.sempervirens)*, vršni dijelovi stabala su oštećeni usljed napada štetnih insekata i biljnih bolesti. Takode su uočljiva značajna oštećenja i sušenje ramenih grana izazvanih biološkim faktorima, kao i polomljenih grana od udara vjetra.

Na dijelovima parka koji se nalaze na blago zatalasanim padinama od Gradske kapele prema Remontnom zavodu i školskom centru, vidljiva je pojava "isplivavanja" korjenovog sistema

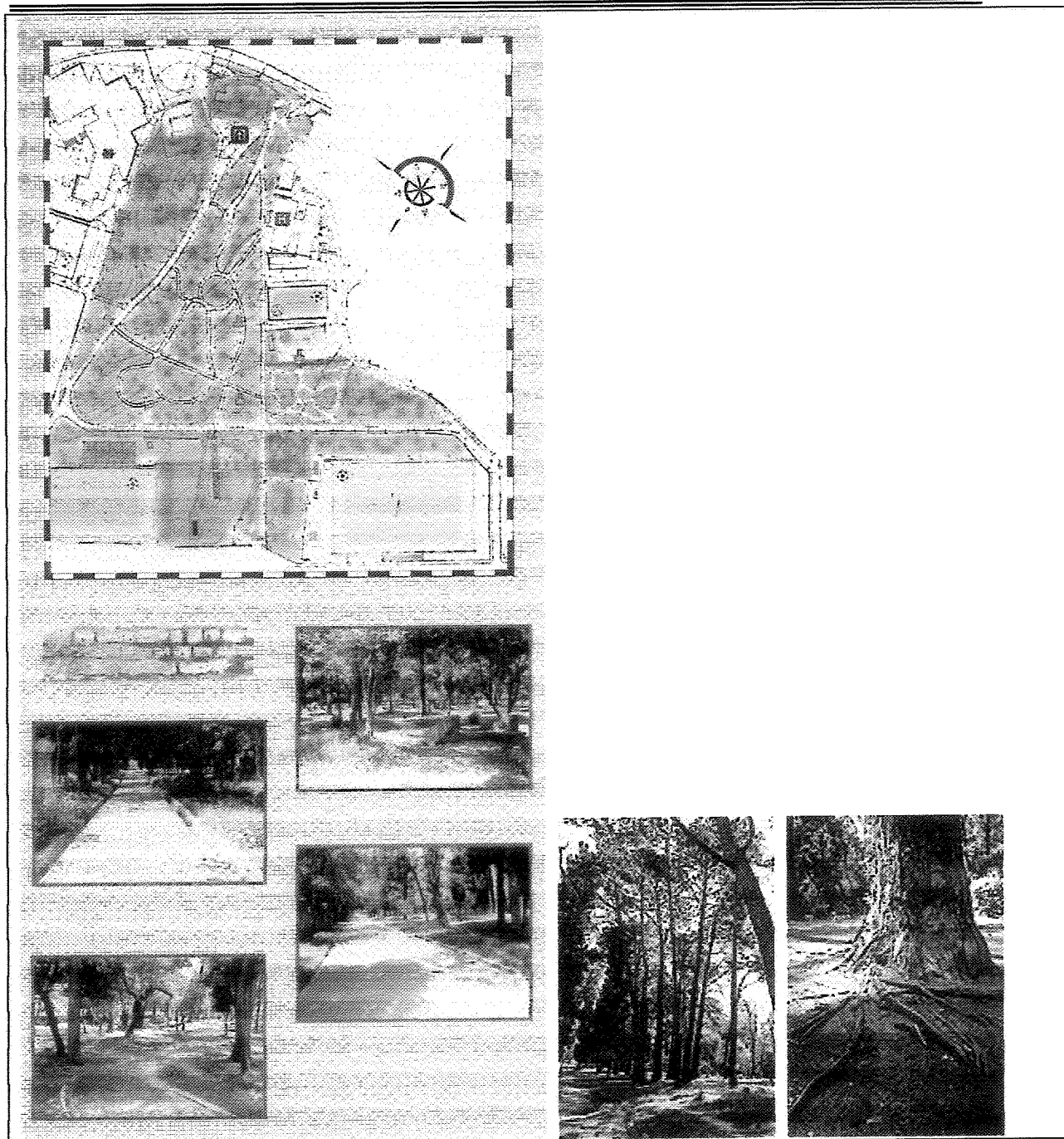
stabala visoke vegetacije (borova i čempresa) usljed fluvijalne erozije koja odnosi površinski sloj plodnog zemljišta.

Potrebno je pravilnim njegovanjem i odabirom vrsta podici nivo kvaliteta parka i stvoriti ambijentalne cjeline u kojima ce odmor i rekreacija stanovništva biti prioritet.

- potrebno je da postoji projekat zelene površine u odgovarajućoj razmjeri sa precizno određenom granicom, unutrašnjim sadržajima i površinama za rekreaciju;
- zelenilo treba da bude reprezentativno;
- mjesta za postavljanje skulptura;
- vodene površine (vještačka jezerca, fontane);
- sadržaji treba da budu koncentrisani (miran odmor, igra, rekreacija, sportski objekti i dr.);
- sadržaj treba da obuhvati sve starosne grupe;

Površina zahvata za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tivat - centar" iznosi orijentaciono oko 30 ha po datim koordinatama.

Fotografije i plan parka



Korišćena literatura

PPPN Morsko dobro –RZUP- MonteCEP

Zaboravljena ljepota - NVO "Evropski dom, Tivat"

Projekat biološke revitalizacije i pejzažnog uredjenja Velikog gradskog parka u Tivtu –

Mr Ante Sterniša - Snežana Mišović, dipl.ing.pejz.arh

Planirano stanje

Planom je predviđeno:

- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- Usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem stanovnika;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- Potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

Planom namjene površina su prepoznate sljedeće zone sa preovladjujućom namjenom:

ZONA A - zona centralnih djelatnosti i kolektivnog stanovanja

- Površina zahvata zone A iznosi 21.64 ha

Zona A obuhvata centralni i sjeverni prostor zahvata plana. U ovoj zoni nalaze se objekti javnih sadržaja, kolektivnog stanovanja i turistički objekti.

ZONE A1, B i C – zone individualnog stanovanja

- Površina zahvata zone A1 iznosi 2,07 ha
- Površina zahvata zone B iznosi 3,25 ha
- Površina zahvata zone C iznosi 5,90 ha

Zone A1, B i C zahvataju južni i istocni dio plana sa pretežnom namjenom individualno stanovanje.

Prilikom planiranja zelenih površina izvršena je podjela po slijedećim kategorijama zelenila:

Zelene površine javnog korišćenja

svojom slobodnom dostupnošću za sve stanovnike i načinom korišćenja ispunjavaju najvažnije socijalne funkcije. U ove prostore spadaju slijedeći planski elementi sistema zelenila:

- Linearno zelenilo (drvoredi);
- Parterno zelenilo;
- Zelenilo pješačkih površina i kolsko pješačkih površina, trgova i pjaceta;
- Zelenilo parkova skverova i sadova;
- Zelenilo komunalnih objekata

Zelene površine ograničenog korišćenja

- Zelenilo poslovno administrativnih objekata;
- Zelenilo kolektivnog stanovanja sa centralnim djelatnostima;
- Zelenilo školskih objekata
- Zelenilo zdravstvenih objekata
- Zelenilo vjerskih objekata

- Zelenilo turističkih objekata
- Zelenilo individualnih objekata sa turističkom djelatnošću.

Zelene površine javnog korišćenja

- **Linearno zelenilo (drvoredi)**

Ozelenjavanje saobraćajnica, pločnika, pješačkih i parking prostora sprovodi se tzv. linearnom sadnjom. U kompozicijskom smislu ovo zelenilo rješava se tako da predstavlja "kičmeni stub" vangradskog zelenila sa zelenilom gradskog područja. Ujedno to je čvrsta veza koja bitno utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti. Duž saobraćajnica zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidalali monotone nizove drvoreda. Ovo se sprovodi na razne načine, promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva različitih habitusa ili formiranjem prodora čime se otvara vizura prema okolini. Treba naglasiti da "linearno zelenilo" ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Treba primijeniti sve tri kategorije zelenila (visoko, srednje i nisko), ali tako da ne onemogući strujanje zagađenog vazduha duž kolovoza, posebno duž veoma prometne Jadranske magistrale. Ka magistrali je planirana sadnja visokog drveća koje će imati zaštitnu funkciju, a prostor između popuniti niskim drvećem, grmljem i parternim zelenilom pri čemu treba voditi računa o kompoziciji, koloritu i izboru vrsta tako da se u urbanom zelenilu stvori prirodan ambijent i ostvari njegova funkcionalnost. Posebnu pažnju posvetiti preglednosti i bezbjednosti u saobraćaju i voditi računa da zelenilo ne bude smetnja već da bude u službi bezbjednosti saobraćaja.

Prilikom izbora vrsta sadnog materijala treba odabrati one vrste koje su prvenstveno otporne na aerozagadenje, prašinu, insolaciju, dominirajući vjetar kao i vrste koje zahtijevaju najmanja ulaganja oko održavanja, čime bi bile ekonomski opravdane. Pored ovih karakteristika odabrane vrste moraju da imaju pravilno formiran habitus, deblom visoko 2,5-3 m. Ovakve sadnice starosti 10-15 godina saditi na razmaku od 7-9 m u jame dimenzije 80x70 cm. Obavezno treba koristiti sva postojeća stabla koja su u dobrom stanju.

Sadnju vršiti u travnim trakama ili u otvorima za sadnice duž trotoara. Koristiti otporne vrste drveća. Pri izboru vrsta voditi računa o visini okolnih objekata - kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom, a kod visočijih vrste sa višim deblom.

Prisutna su stabla platana (*P.orientalis*) u zoni parka, čija stabla su zasadjena u pretežno drvorednom rasporedu duž saobraćajnica. Suve i polomljene grane ukloniti izvođenjem rezidbe do samog debla, a zatim premazati kalemarskim voskom.

Postojeca stabla ligustruma (*L.japonicum*) i bagrema (*A.pseudoacacia*), zastupljeni u strukturi visoke vegetacije, najčešće su deformisanog ili oštećenog habitusa. Kod ovih stabala treba izvršiti «prevršavanje», odnosno presjecanje u zoni grananja. Ovom operacijom, već u narednoj godini formira se kvalitetan habitus i krošnja koju je moguće rezidbom kontrolisati i pravilno estetski oblikovati.

- **Parterno zelenilo**

Predlaže se uvođenje ove kategorije zelenila na svim slobodnim površinama javnog korišćenja kao što su: pješačka zona, razdjelne trake, uske travne trake duž ulica i trotoara. Za ozelenjavanje

koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i geometrijske žbunaste forme.

• **Zelenilo pješačkih površina i kolsko pješačkih površina, trgova i pjaceta**

Na trgovima i pjacetama gdje se kreće veći broj pješaka, zelene površine treba da pogoduju orhanizaciji kretanja ljudi, da usmjeravaju, a takodje da pogoduju realizaciji osnovne ideje prostorne organizacije. Kompozicija zelenila treba da odgovara značaju prostora a takodje i veličini. U kompoziciji nijesu bitni obilje oblika i šarenilo boja, već jasnoća i jednostavnost rješenja. Duž pravaca svakodnevnog kretanja neophodno je rasporedjivati drvorednu sadnju lišćarskog drveća sa širokim krošnjama, koje pješacima stvaraju zaštitu od direktni sunčevih zraka.

Pješačke, kolsko-pješačke zone i trgovi kao jedan od osnovnih elemenata oblikovanja gradskih prostora, ne samo da treba da doprinesu koncepciji urbane revitalizacije i rekonstrukcije gradskih površina, već u morfološkom smislu treba da potenciraju prepoznatljivost pojedinih predjela grada i revalorizaciju njegovog urbanog tkiva sa dopunom neophodnim sadržajima.

• **Zelenilo parkova, skverova i sadova**

Ukupna bruto površina parka u zoni A iznosi cca 40.000 m², od čega na mobilijar, staze i ostalu infrastrukturu otpada 25-30 % ili 12.000 m², tako da zelene površine pokrivaju cca 28.000 m².

Veliki gradski park je smješten u sjeverozapadnom dijelu grada. Njegove granice su granice više javnih objekata:

- granice dvorišta osnovne i srednje skole
- granice dvorišta hotela na sjeverozapadu
- pomoćno nogometno igralište i stadion sa zapadne strane
- niz stambenih zgrada uz ulicu koja spaja Arsenalsku i Jadransku .magistralu
- dom zdravlja na jugu
- gradska kapela na istočnoj strain

Ovim objektima u potpunosti su određene granice gradskog parka. Njegova površina je definisana i treba energično spriječiti njeno smanjivanje izgradnjom novih objekata unutar utvrdjenih granica.

Rekonstrukcija i obnova parkovske infrastrukture koja je izvršena krajem 2002. godine veoma je pozitivno uticala na funkcionalno-estetski izgled parka. Obnovljene šetne staze unutar parkovskih površina, izgrađene podzide od autohtonog kamena, popločani kanali za odvod kišne kanalizacije i formiranje parkovskog mobilijara, učinile su da Veliki gradski park danas uspješno ostvaruje svoju osnovnu funkciju da građanima i posjetiocima obezbjedi uslove za odmor i rekreaciju.

Stanje u kojem se nalazi Veliki gradski park zahtijeva, pored poštovanja osnovnih normi pejzažue arhitekture i specifičnosti autentičnog mediteranskog pejzaža, takodje i ozbiljne zahvate U pogledu biološke revitalizacije postojećeg vegetacijskog potencijala. Neophodno je u nekim slučajevima obaviti «hirurške» intervencije u smislu uklanjanja i sanitarne sječe starih i oboljelih stabala, kao i onih koja su djelimično oštećena ili su deformisanog habitusa i loše biološke kondicije.

• **Zelenilo komunalnih objekata**

Predvidjeno je oko kapelice, trafostanice, garaža i ostalih komunalnih objekata u zahvatu plana.

Ova površina i njeno pejzažno uredjenje ima veliki značaj za ukupan izgled prostora. Ukoliko oko budućih objekata ne postoje veće površine pogodne za ozelenjavanje, akcenat treba staviti na ozelenjavanje u žardinjerama. Predvidjeti pored zaštitne i estetsko dekorativnu funkciju, a na

malim površinama na kojima je moguća sadnja (bez podzemnog nivoa) velikih soliternih stabala lišćara i četinarara, ukrasno grmlje, perene i travnjaci sa sezonskim cvijećem

Zelene površine ograničenog korišćenja

- **Zelenilo poslovno administrativnih objekata**

Zahvata znatnu površinu plana. Predviđeno je oko svih administrativnih i poslovnih objekata na području DUP -a.

Zelena površina oko poslovnog objekata obavezan je i neizostavan deo marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem - potencijalnim poslovnim partnerom, saradnikom...

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina- reprezentativne površine oko ulaza.

Obzirom da je Magnolija simbol grada Tivta, oko poslovnih i administrativnih objekata predvidjeti sadnju većeg broja vrsta iz širokog asortimana ovih interesantnih biljaka, koje se po raznolikosti boja, oblika i veličine cvijeta, s pravom po ljepoti i atraktivnosti habitusa, upoređuju sa kamelijama.

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama npr. *Camelia japonica* "Mrs Bell" i *Magnolia sp.*

Na sličan način tretirati površine oko objekata trgovine i usluga. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom.

Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima.

Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo.

Predviđeno je oko svih poslovnih, ugostiteljskih, trgovačkih i zanatskih objekata na prostoru DUP -a.

Vrste otporne na isparenja i izduvne gasove saditi oko objekta ka saobraćajnicama. Predvidjeti gustu sadnju kako bi pored vizuelne pružili i pružili budućim posjetiocima i zaštitu od aerozagadjenja kao i najbolju dekorativnu vizuru ka okolini.

- **Zelenilo kolektivnog stanovanja sa djelatnostima**

Uslovi navedeni za poslovne objekte vaze i za ovu kategoriju zelenih površina. Stanovanje ovoj kategoriji daje multifunkcionalan karakter tj. na istoj površini će se sublimirati pored estetsko-dekorativno-higijenskog karaktera zelene površine i funkcionalan karakter. Potrebno je formirati dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji žive u ovim objektima. To su prije svega prostori za miran odmor, rekreaciju kao i dječja igralista.

Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala ali pri tome ne izgubiti mjeru - pronaći prostor za slobodne travne površine za igru, odmor i šetnju. Dvorištu treba dati živost tokom čitave godine - prelivanje perioda cvjetanja, listanja i plodonošenja. U tom smislu birati

vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima.

Planom je predviđeno formiranje blokovskog zelenila nad podzemnim garažama. Za formiranje zelenih površina nad garažom obezbijediti substrat sa drenažnim slojem debljine 60 cm. Za sadnju koristiti žbunaste forme i nisko drveće sa plitkim korijenom. (Gardenia jasminoides, Nerium oleander, Juniperus horisontalis, Pittosporum tobira, Cotoneaster horisontalis, Siringa chinensis, Pinus mugo var "mugus").

Na ovoj površini projektom predvidjeti formiranje različitih sadržaja, miran odmor, dječja igrališta, fontane, česme sa dekorativnim grupacijama po obodu ili uz sadržaje a na pojedinim mjestima formirati pergole ili grupacije u kojima će dominirati puzavice. Akcenat treba staviti na ozelenjavanje u niskim lišćarima i četinarima a gdje je moguće praviti replike "prirodnog vrta" tj. kombinaciju vodenog toka, sitnog cvijeća i patuljastih četinara. Zato je ova vrsta ozelenjavanja specifična jer je potrebno stvoriti ambijent i u tom slučaju je moguće kao akcenat formirati i neku vrstu replika na temu vrta.

Po obodu blokova nalaze se kvalitetne zelene površine koje nemaju ograničenja u pogledu sadnje visokog drveća pa izvršiti presađivanje visokih kvalitetnih sadnica (ukoliko su predviđene za uklanjanje) na ove površine koje je potrebno održavati i zaštititi.

Potrebno je pravilnim njegovanjem i odabirom vrsta podići nivo kvaliteta zelenih površina i stvoriti ambijentalne cjeline u kojima ce odmor i rekreacija stanovništva biti prioritet.

- potrebno je da postoji projekat zelene površine u odgovarajućoj razmjeri sa precizno određenom granicom, unutrašnjim saobraćajnicama i površinama za rekreaciju;
- zelenilo treba da bude reprezentativno;
- planirati mjesta za postavljanje skulptura;
- planirati vodene površine (vještačka jezerca, fontane);
- sadržaji treba da budu koncentrisani (miran odmor, igra, rekreacija, sportski objekti i dr.);
- sadržaj treba da obuhvati sve starosne grupe;

Na postojećim zelenim površinama su predviđeni: sanitarna sječa stabala, nova sadnja, rekonstrukcija vrtno-arhitektonskih elemenata, rekonstrukcija staza, podizanje novih vrtno-arhitektonskih elemenata, podizanje fontana, rekonstrukcija i popravka raznih objekata, dječijih i sportskih igrališta. Zelene površine treba opremiti standardnom infrastrukturom i sistemom za navodnjavanje.

Naročito je značajno kroz razradu projektne dokumentacije valorizovati zelene površine i očuvati svako zdravo i dekorativno stablo na području DUP-a metodom pejzažne taksacije.

• Zelenilo školskih objekata

U zoni A, sjeverno od granice parka su osnovna i srednja škola.

Po normativima veličina školskog dvorišta treba da bude 25-35 m² po učeniku, uzevši u obzir samo jednu smjenu. U gustom tkivu blokovske izgradnje površina po učeniku može da bude 10-15 m² a nikako manje od 6 m². U tom slučaju se nastava fizičkog obrazovanja u najbližem sportskom centru.

Za rješenje dobre organizacije prostora bitno je da pojedine namjene ne dodju u koliziju jedna sa drugom, da mirne površine (za nastavno-ogledne svrhe) budu postavljene bliže, a bučniji tereni za fiskulturu što dalje od učionica.

Školsko dvorište je najfrekventniji dio kompleksa. Koristi se pri dolasku u školu, kao i za vrijeme pauza između časova. poželjno ga je locirati uz glavni prilaz školi, vodeći računa o potrebnoj

izolaciji od ulice, kao i omogućiti mu direktnu vezu sa izlazima iz hola i hodnika. Prema nekim normativima računati sa 4 m² po učeniku, aukoliko je to nemoguće potrebno je da bude što veće, pravougaonog oblika, blagim padovima (od 1 do 3 %) i zasjenom visokog listopadnog drveća šire krošnje (lipa, javor, kesten, hrast i dr.) za uasjenu od sunca i zaštitu od vjetra.

Obzirom na različit uzrast, pri optimalnim uslovima, poželjno je dvorište podijeliti na više manjih platoa pomoću raznovrsnih vrtno-arhitektonskih elemenata: niskih zidića za sjedenje, klupa, stepenica, živih ograda, nadstrešnice, pergole za ljetnje učionice i sl. Kao dopunu nastavi iz biologije formirati školski vrt.

Izbor vrsta treba da bude dovoljno raznovrstan, ne samo da bi bio dekorativan, već da bi učenike upoznao sa biljnim bogatstvom.

- **Zelenilo zdravstvenih objekata**

U okviru plana (zona A) se nalazi postojeći Dom zdravlja. Takodje je potrebno uraditi pejzažnu taksaciju. Prilikom rekonstrukcije ovog prostora koje se naslanja na park u zaledjini uvesti nove biljne vrste koje će prije svega zadovoljiti zahtjeve ovog prostora tj. uvesti vrste sa većim transpiracionim kapacitetom i dužim vegetacionim periodom. (Vidjeti poglavlje – park).

- **Zelenilo turističkih objekata**

Pored Hotela Mimoza (zona A), koji se nalazi na parceli na kojoj je prisutno zelenilo u veoma dobrom stanju, u zahvatu plana se nalaze i hoteli Pine, Palma i dr. Uredjena i dobro očuvana parkovska površina hotela "Palma" čiji potencijal tek treba da dodje do izražaja.

Predvidjen je novi hotel u zoni B. Prilikom projektovanja objekta hotela, a uzimajući u obzir prije svega klimatske karakteristike i nedostatak slobodnih zelenih površina ovog objekta, takodje napraviti koncept vertikalnog ozelenjavanja. Predvidjeti vertikalno ozelenjavanje, koje će posebno zadovoljiti mikroklimatsku i estetsku funkciju. Puzavice, četinari i cvijetne biljke, zasadjene u žardinjere, treba kompoziciono da dopunjuju arhitekturu objekta, a da su međusobno uskladjene. Treba izbjegavati šarenilo i pretrpanost velikom količinom biljaka. Jednobojna masa cvjetova, dopunjena zelenim vertikalama puzavica je dobro rješenje. Pri tome je neophodno voditi računa o boji fasade objekta, terase ili njihovih detalja, a takodje o karakteru rasta, visini, vremenu cvjetanja i kombinaciji boja biljaka.

Potrebno je uraditi rekonstrukciju zelenih površina oko objekata hotela.

Uraditi pejzažnu taksaciju – detaljnu analizu postojećeg zelenog fonda, na osnovu čega će se u daljim fazama projekta odrediti zdravstveno stanje i vitalnost, dekorativnost kao i sve parametre potrebne za očuvanje vrijednih a uklanjanju malovrijednih primjeraka, kao i buduće njege i izbora vrsta za dati objekat.

- **Zelene površine vjerskih objekata**

Reprezentativnost vjerskih objekata, uređenje terena i posebno briga o održavanju zelenila, doprinijet će da ono ima pored zaštitne i veliku estetsko dekorativnu funkciju, gdje se na malim površinama mogu naći i divna i velika drvoredna stabla, soliterna stabla lišćara i četinara, ukrasno grmlje, perene, žive ograde i travnjaci sa sezonskim cvijećem.

- **Zelenilo individualnih objekata**

Bilo da se radi o kombinaciji stambenog prostora kuće s poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), s turističkih apartmanima koji se sezonski iznajmljuju ili pak s ugostiteljskim dijelom (restoran, kafana i sl.), neminovno dolazi do

odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, u najmanju ruku, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.

Svakako valja voditi računa da se svaki od korisnika objekta ne osjeća suvišnim ili nedobrodošlim na "tuđem posjedu", te površinu vrta raspodijeliti prema uslovima parcele i neposrednog okoliša, kao i prema stvarnim potrebama korisnika. Tako će, na primjer uz ugostiteljski objekat vrt biti većim dijelom "žrtvovan" za terasu restorana ili kafane, no i u takvom slučaju bi trebalo barem jedan kutak ostaviti i izdvojiti za porodični boravak u vrtu.

Najčešće se problem razdvojenosti vrtnog prostora javlja kod stambenih objekata s apartmanima za turizam. Kod prizemnih razvedenih objekata s većim vrtom, uz dobro osmišljeno uređenje prilaznih puteva i staza, korisnici mogu biti gotovo potpuno razdvojeni. Kod višetažnih objekata, apartmanski boravak na otvorenom vezan je uz balkone i terase (koji se uz nekoliko pažljivo odabranih i zasađenih žardinjera mogu pretvoriti u male vrtove), dok se vrtom uglavnom koriste vlasnici. Ali, i tu ima iznimaka pa se često nailazi na potpuno neriješene odnose u korištenju vrta, te se po sistemu "ko će prvi" bori za jedini sto u vrtu, najčešće s posljedicom naizmjeničnog nezadovoljstva kako domaćina tako i gostiju. Tome se može doskočiti postavljanjem nekoliko izdvojenih sjedećih garnitura u vrtu koje pripadaju pojedinim apartmanima, međusobno razdvojenih ili ograđenih živicom, grmljem ili drugim vrtnim elementima (kameni zidići, pregradni pano, pergole i „kreveti“ sa penjačicama.).

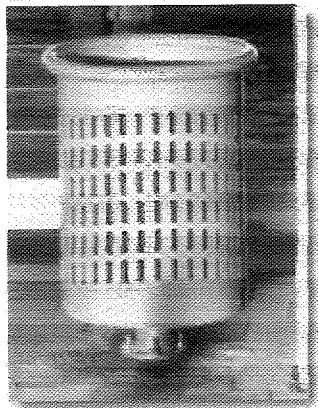
Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao fontana, bazenčić, česma...

Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (*Magnolia grandiflora*, *Magnolia liliflora*, *Gardenia jasminoides*, *Juniperus horisontalis* var. *Glauca*, *Rosa Marlena*, *Pinus mugo* var. *mugus*, *Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Pittosporum tobira*, *Prunus laurocerasus*, *Lavandula sp.*, *Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.

URBANI MOBILIJAR

Urbani mobilijar predstavlja važan element pejzažnog oblikovanja i da bi dali elemente urbanog, preporuka je da on bude savremenog dizajna u kombinaciji materijala metal-drvo.

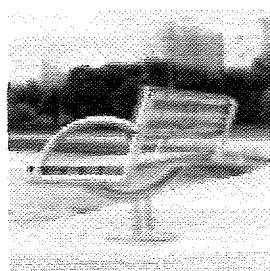
Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, vodoskoci i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje). Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.



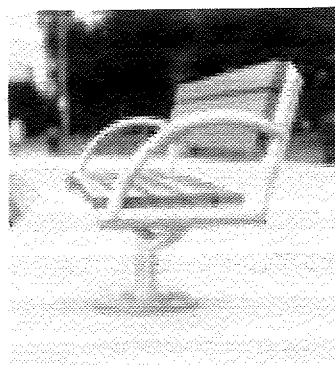
Kanta za otpatke



Svjetiljka



Klupa



Klupa

Opšti predlog sadnog materijala

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora - izvođački projekat.

Vrste koje treba da posluže kao dopuna biološke osnove i za pojačanje učinka vegetacijskog potencijala su slijedeći:

Ukrasno drveće

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| ● Eucaliptus cinereo | - Eukaliptus |
| ● Laurus nobilis | - Lovorika |
| ● Quercus ilex | - Česmina |
| ● Pinus halepensis | - Alepski bor |
| ● Pinu pinea | - Bor pinjol |
| ● Pinus maritima | - Primorski bor |
| ● Ginkgo biloba | - Ginko |
| ● Cupressus sp. | - Primorski čempres |
| ● Cupressus arizonica | - Arizonski čempres |
| ● Cedrus atlantica | - Atlantski kedar |
| ● Cedrus libanii | - Libanski kedar |
| ● Magnolia purpurea | - Purpurna magnolija |
| ● Prunus pisardi | - Ukrasna šljiva |

Ukrasno grmlje

- *Pittosporum tobira* - Pitospor
- *Tamarix sp.* - Tamaris
- *Viburnum tinus* - Lemprika
- *Taxus baccata* - Tisa
- *Juniperus sp.* - Juniperus
- *Camellia japonica* - Kamelija
- *Pyracantha coccinea* - Ognjeni trn
- *Lagerstroemia indica* - Indijski jorgovan
- *Prunus laurercerasus* - Lovor višnja

Ljekovito bilje

- *Salvia officinalis* - Kadulja
- *Origanum vulgare* - Vranilova trava
- *Hypericum perforatum* - Kantarion
- *Satureia montana* - Vrijesak
- *Achillea millefolium* - Hajdučka trava
- *Mentha piperita* - Nana
- *Lavanda officinalis* - Lavanda
- *Mellisa officinalis* - Matičnjak
- *Valeriana officinalis* - Valerijana

Kao bilošku osnovu za formiranje vegetacijskog potencijala promenade, pored već predloženih biljaka, posebno koristiti vrste koje podnose i posolicu i to: *Pittosporum tobira* – Pitospor; *Tamarix sp.* – Tamaris; *Nerium oleander* – Oleander; *Myrtus communis* – Mirta; *Vitex agnus castus* – Konopljika; *Pistacia lentiscus* – Tršlja; *Atriplex hallimus* – Slana pepeljuga; *Arbutus unedo* – Maginja; *Vuburnum tinus* – Lemprika; i dr.

8. MJERE ZAŠTITE

Mjere zaštite građevinskog nasljedja i zaštite životne sredine

Problemi zaštite građevinskog fonda i životne sredine su sagledavani i rješavani u samom procesu izrade planskog dokumenta, kako kroz analizu rezultata istraživanja obavljenih tokom radova na dokumentacionoj osnovi, tako i na samom planu, kao i kroz definisanje prostorno-funkcionalne organizacije sadržaja utvrdjenih planom.

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Problem zaštite područja zahvaćenog Izmjenama i dopunama DUP-a treba posmatrati u okviru prostora grada i opštine i čitavu problematiku rješavati na tom nivou.

Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerozagađjenja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:

- zaštitu podzemnih voda (priklučivanjem objekata na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.)
- zaštitu tla (septičke jame treba ukidati i omogućiti priključenje na gradsku kanalizaciju; regulisati odnošenje smeća),
- zaštitu vazduha (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).

Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjernicama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti. Uz relativno mala ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život sa visokim stepenom pogodnosti što uz pejzažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za budući razvoj ovog područja.

Program aktivnosti na zaštiti i unapredjenju životne sredine treba tretirati kao integralni dio društveno-ekonomskog razvoja. Problemi zaštite životne sredine su svuda prisutni, pa je njihovo rješavanje pravo i obaveza svih radnih ljudi i građana.

Za sve novopredviđene objekte u zahvatu ovog plana shodno čl. 17 Zakona o zaštiti životne sredine (Sl. list RCG br. 12/96) koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno koji predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada Elaborata procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.

9. SMJERNICE ZA PRIMJENU DJELA LIKOVNIH UMJETNOSTI

Parternim uredjenjem prostora: pješačkih tokova, ulica, parkovskih staza, kao i mjesta susreta građana - trgova daje se nova slika grada.

Uvodjenjem novih drvoreda, ukrasnog zelenila, kao i očuvanjem starih stabala, doprinosi se vizuelnom doživljaju urbane sredine.

Prostor parkovskog i zaštitnog zelenila treba oplemeniti posebnim elementima i sadržajima atraktivnog izgleda koji će dovesti do poboljšanja funkcije i estetike. Na ovaj način će se realizovati potrebe i ideje programa plana i zahtjeva korisnika prostora.

Brižljivo odabrana urbana oprema sa uličnim osvjetljenjem, daje svoj poseban udio u vizuelnim efektima.

10. SMJERNICE ZA REALIZACIJU PLANA

Nakon usvajanja Detaljnog urbanističkog plana "Tivat - Centar", potrebno je od strane SO, odnosno odgovarajućeg organa ili angažovane organizacije izraditi smjernice za realizaciju plana, koje treba da obuhvate zoniranje plana na osnovu ekonomskih pokazatelja, tj. tržišnih vrijednosti lokacija i opremljenosti zemljišta, odnosno same lokacije uz sve zakonske aspekte vezane za ovu oblast.

Ovom analizom će se dobiti vrijednost sredstava uloženi u opremanje građevinskog zemljišta kao i sredstava potrebnih za dodatno opremanje zemljišta infrastrukturom, saobraćajnicama i sl. na osnovu čega će se odrediti taksa na građevinsko zemljište po svakoj utvrđenoj zoni.

11. ANALIZA REALIZACIJE PLANA

Zona obuhvaćena Planom je gradsko jezgro, izgrađeno i opremljeno infrastrukturom.

Pojedini objekti su predviđeni da se realizuju fazno u zavisnosti od mogućnosti potencijalnih investitora. Fazna izgradnja je načelno data i u prilogu parcelacije.

Kontaktne područja su u najvećem dijelu urbanistički definisana, tako da je planska realizacija ovog prostora nastavak procesa urbanizacije na ovom području grada.

12. OPŠTI I PRAVNI ASPEKTI

12.1. Razlozi za pokretanje inicijative

Na osnovu čl. 6 Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana "Tivat – Centar" (Sl. list RCG – opštinski propisi br. 35/05) definisani su razlozi za pokretanje inicijative za izradu DUP-a.

Prostor zahvata DUP-a "Tivat - Centar", važećim GUP-om je sa planiranom namjenom "centralne djelatnosti", "individualno stanovanje" i "parkovi i zelene površine".

12.2. Normativna uredjenost

Pravni ambijent u kome se pristupa operacionalizaciji naprijed opisane inicijative i realizaciji citirane Odluke čine, prije svega:

- Zakon o planiranju i uredjenju prostora;
- Zakon o izgradnji objekata;
- Zakon o građevinskom zemljištu i odgovarajuće odluke o gradskom građevinskom zemljištu;
- Statut opštine Tivat;
- Propisi o zaštiti životne sredine.

12.2.1. Donošenje i sadržina Odluke

Na temelju pokrenute Odluke o izradi izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tivat - Centar", broj 0101-1088, pristupilo se izradi plana. Citiranom odlukom određeni su:

Vrsta dokumenta:	Detaljni urbanistički plan "Tivat - Centar";
Područje:	Granica zahvata Detaljnog urbanističkog plana određena članom 2. i obuhvata prostor površine 32 ha
Način finansiranja:	Sredstva obezbjeđuje Budžet opštine Tivat

Ustanova za stanje o pripremnim poslovima: Organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenje prostora

12.2.2. Izrada i donošenje plana

Predstavnik lokalne uprave, koji je određen da se stara o pripremnim poslovima, pripremio je Projektni zadatak utvrdjen od strane izvršnog organa SO i dokumentaciju za izradu plana, a zatim zaključio Ugovor, kojim je izradu Izmjena i dopuna plana ustupio Republičkom zavodu za urbanizam i projektovanje AD iz Podgorice, kao firmi koja se između ostalog bavi izradom prostornih i urbanističkih planova.

Pored navedenog, organ lokalne uprave, u okviru pripremnih poslova: prati izradu plana, pribavlja propisane saglasnosti i mišljenja na plan, saradjuje sa preduzećima, ustanovama i organima iz člana 25. Zakona o planiranju i uređenju prostora, organizuje i pregleda elaborat plana, priprema odluke za donošenje plana i dr.

Ugovor o izradi plana zaključen je decembra 2005. god, a predmet je izrada DUP-a "Tivat - Centar", sve u skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora, Programskim zadatkom Naručioca i ponudom Obradivača.

Utvrđeni Nacrt Detaljnog urbanističkog plana Skupština opštine dostavlja na javnu raspravu koja traje do 30 dana.

Postupkom javne rasprave obezbjedjuje se da građani, a posebno oni koji gravitiraju području za koje se plan donosi, davanjem svojih primjedbi i predloga, ostvare svoje pravo na učešće u donošenju, a kasnije i u realizaciji plana, koji je za njih od životnog interesa.

Potrebno je istaći i to da je javna rasprava na neki način zapravo počela kada i rad Obradivača na izradi plana, jer tada je Obradivač, upoznavajući se sa postojećim stanjem na terenu, već dospio u kontakt sa zainteresovanim građanima i nastojao da, u mjeri koliko je to moguće, u izradi plana poštuje njihove sugestije, primjedbe i interese.

U toku javne rasprave svi zainteresovani imaju mogućnost da daju svoje predloge i primjedbe i na taj način utiču na konačna rješenja koja se predlažu planom.

Investitor sačinjava izvještaj o javnoj raspravi i, zajedno sa utvrdjenim Nacrtom detaljnog urbanističkog plana i stručnim mišljenjem komisije za recenziju, dostavlja ga Obradivaču radi izrade Predloga detaljnog urbanističkog plana.

Predloge iz stručnog mišljenja komisije za recenziju, koji su prethodno usaglašeni, Obradivač ugrađuje u Predlog plana.

Predloge iz postupka javne rasprave Obradivač prihvata i ugrađuje u Predlog plana samo ukoliko ih ocijeni prihvatljivim. Urađeni Predlog plana Obradivač u ugovorenom broju primjeraka dostavlja Investitoru.

Predlog plana sa stručnim mišljenjem komisije za recenziju Investitor dostavlja izvršnom organu opštine na razmatranje i utvrđivanje, a ovaj Skupštini Opštine radi donošenja plana.

12.2.3. Sprovođenje plana

Nakon usvajanja plana, svi subjekti - i fizička i pravna lica, organizacije i udruženja, koja učestvuju u sprovođenju plana, odnosno realizaciji izgradnje objekata na području u zahvatu plana, u skladu sa odredbama Zakona o izgradnji objekata, dužni su poštovati planska rješenja utvrđena usvojenim Detaljnim urbanističkim planom. Za ona lica koja se u realizaciji i sprovođenju plana ponašaju suprotno njegovim rješenjima, slijede zakonske posljedice o čemu se staraju nadležni inspekcijski organi i sami građani sa područja pokrivenog planom, odnosno sva pravna i fizička lica koja za to imaju pravni interes.

- Pregled stečenih obaveza

Služba Sekretarijata za urbanizam i stambeno-komunalne poslove opštine Tivat dostavila je podatke o stečenim obavezama:

- za objekat na katastarskoj parceli 3476 KO Tivat: Rješenje o produženju važenja rješenja o lokaciji i promjeni UTU-a br. 0905-up-92/1-99 od 17.05.2004. godine i urbanistička saglasnost br. 0905-250/1 od 14.09.2004. godine;
- za dvojni objekat na katastarskim parcelama 3421/1 i 3421/2 KO Tivat: Rješenje o lokaciji br. 0602-1-up-146/2 od 31.05.2006. godine i Mišljenje Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Kotora, br. 90/2006-3 od 08.05.2006. godine.

Napomena: U planskim grafičkim priložima oznaka za kolsko-pješačke saobraćajnice pojavljuje se unutar granica urbanističkih parcela za objekte individualnog stanovanja, što se može smatrati tehničkom greškom, a ne utiče bitno na sprovođenje plana.

Na grafičkom prilogu br. 11 SAOBRAĆAJ nijesu dati profili kolsko-pješačkih saobraćajnica iz razloga što se njihove trase uglavnom poklapaju sa granicama katastarskih parcela i nepravilnog su oblika.