1.UVOD

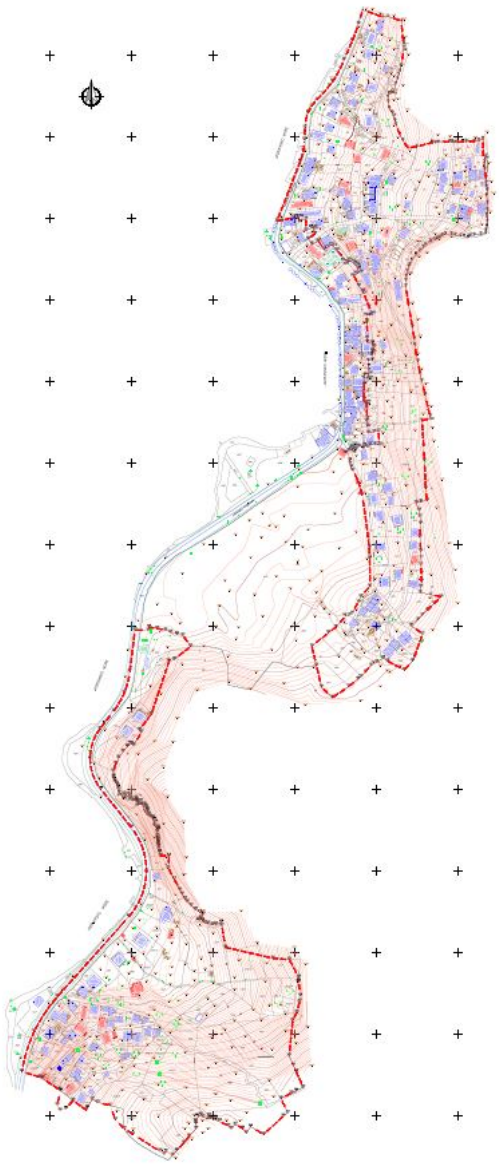
OPIS GRANICE I POVRŠINA OBUHVAĆENOG PROSTORA

Prostor u zahvatu detaljnog urbanističkog plana “Lepetane”- zauzima zapadni priobalni pojas padina Vrmca.To je prostor omeđen obalnom saobraćajnicom,UP-om “Lepetane” i UP-om Turistička zona Lepetane.

Teritorija koju zahvata predmetni Plan prostire se na jednoj katastarskoj opštini i to KO Lepetane.

Granica zahvata je određena grafički čl. 2. Odluke o izradi DUP-a "Lepetane",a Planom je definisana i koordinatama tačaka.

Površina zahvata iznosi cca 15,74ha i definisana je sljedećim koordinatama prelomnih tačaka:



ZONA 1

1	6556783.62	4702898.39
2	6556795.80	4702900.90
3	6556800.11	4702901.79
4	6556802.92	4702902.69
5	6556804.62	4702902.77
6	6556804.86	4702899.36
7	6556813.33	4702899.74
8	6556813.41	4702885.78
9	6556820.75	4702889.54
10	6556822.15	4702889.88
11	6556822.17	4702889.02
12	6556824.37	4702881.71
13	6556815.98	4702875.40
14	6556821.06	4702868.90
15	6556828.54	4702872.47
16	6556835.92	4702862.63
17	6556839.90	4702865.32
18	6556844.46	4702868.29
19	6556845.18	4702867.47
20	6556847.54	4702865.22
21	6556847.47	4702865.04
22	6556846.83	4702864.45
23	6556851.24	4702859.85
24	6556851.75	4702860.39
25	6556861.69	4702849.62
26	6556864.24	4702846.77
27	6556865.21	4702847.30
28	6556866.92	4702848.35
29	6556868.21	4702847.92
30	6556872.40	4702845.06
31	6556874.39	4702843.14
32	6556876.63	4702838.61
33	6556877.99	4702834.76
34	6556876.43	4702833.28
35	6556872.26	4702830.14
36	6556878.30	4702817.69
37	6556882.96	4702811.34
38	6556884.26	4702808.43
39	6556894.24	4702783.31
40	6556891.15	4702781.91
41	6556887.70	4702781.90
42	6556888.68	4702753.78
43	6556888.77	4702748.59
44	6556894.97	4702747.88
45	6556894.46	4702745.91
46	6556894.52	4702738.06
47	6556894.82	4702734.34
48	6556894.76	4702726.62
49	6556890.27	4702726.34
50	6556889.86	4702719.23
51	6556890.49	4702714.35
52	6556890.46	4702710.79
53	6556889.37	4702710.02
54	6556889.60	4702707.19
55	6556888.94	4702705.11
56	6556884.80	4702704.87
57	6556884.85	4702696.63
58	6556884.21	4702685.35
59	6556884.65	4702675.14
60	6556886.87	4702675.18
61	6556887.58	4702674.83
62	6556888.23	4702654.60
63	6556887.58	4702651.84
64	6556888.80	4702645.90
65	6556889.67	4702637.37
66	6556896.06	4702638.70
67	6556902.09	4702639.44
68	6556903.67	4702622.94
69	6556901.35	4702623.09
70	6556897.72	4702623.55
71	6556891.32	4702622.64
72	6556888.04	4702622.27
73	6556886.34	4702621.89
74	6556884.33	4702621.72
75	6556878.09	4702620.95
76	6556872.73	4702620.52
77	6556871.96	4702620.15
78	6556872.32	4702618.58
79	6556870.57	4702618.07
80	6556869.71	4702617.68
81	6556870.01	4702616.72
82	6556868.20	4702616.28
83	6556864.17	4702614.83
84	6556864.57	4702613.20
85	6556867.25	4702600.75
86	6556870.48	4702591.50
87	6556874.57	4702583.18
88	6556880.34	4702567.58
89	6556882.02	4702560.99
90	6556883.61	4702554.74
91	6556892.87	4702485.68
92	6556893.32	4702459.07

93	6556898.56	4702445.90
94	6556899.07	4702445.34
95	6556883.84	4702433.29
96	6556878.14	4702426.91
97	6556871.62	4702416.45
98	6556865.69	4702413.59
99	6556861.91	4702412.87
100	6556850.16	4702398.81
101	6556840.88	4702392.15
102	6556820.37	4702375.48
103	6556826.15	4702352.06
104	6556832.24	4702325.48
105	6556845.59	4702312.37
106	6556866.01	4702326.34
107	6556876.88	4702335.26
108	6556880.52	4702338.05
109	6556886.38	4702344.06
110	6556892.78	4702351.87
111	6556900.21	4702356.09
112	6556908.16	4702361.20
113	6556913.23	4702357.42
114	6556934.00	4702346.46
115	6556943.89	4702357.43
116	6556946.70	4702363.59
117	6556956.44	4702390.99
118	6556942.24	4702400.83
119	6556943.67	4702402.20
120	6556943.67	4702402.20
121	6556946.97	4702405.08
122	6556950.27	4702407.96
123	6556956.02	4702413.84
124	6556961.77	4702419.72
125	6556970.47	4702428.05
126	6556979.17	4702436.38
127	6556966.22	4702438.89
128	6556959.72	4702440.15
129	6556953.22	4702441.40
130	6556954.16	4702448.38
131	6556955.10	4702455.36
132	6556954.71	4702465.43
133	6556954.31	4702475.49
134	6556954.67	4702484.33
135	6556954.15	4702492.23
136	6556953.01	4702509.52
137	6556953.67	4702526.25
138	6556952.98	4702534.64
139	6556951.77	4702542.44
140	6556948.38	4702551.12
141	6556948.15	4702551.62
142	6556949.71	4702551.97
143	6556953.96	4702552.91
144	6556961.63	4702554.26
145	6556960.14	4702568.70
146	6556958.63	4702603.31
147	6556957.55	4702621.08
148	6556955.60	4702652.35
149	6556966.34	4702654.98
150	6556965.51	4702657.08
151	6556959.43	4702684.28
152	6556955.41	4702701.12
153	6556953.09	4702709.92
154	6556950.68	4702725.15
155	6556948.71	4702732.95
156	6556946.86	4702744.92
157	6556946.17	4702752.79
158	6556943.93	4702766.86
159	6556940.95	4702783.76
160	6556939.88	4702783.62
161	6556935.88	4702813.82
162	6556961.45	4702871.21
163	6556968.29	4702875.90
164	6556983.71	4702880.75
165	6556991.84	4702881.23
166	6556994.15	4702880.67
167	6556996.46	4702880.11
168	6557003.18	4702878.88
169	6557007.47	4702878.40
170	6557012.30	4702877.40
171	6557014.83	4702879.36
172	6557019.78	4702880.10
173	6557027.91	4702881.23
174	6557034.11	4702882.53
175	6557034.39	4702886.09
176	6557035.24	4702890.83
177	6557035.62	4702896.52
178	6557035.48	4702901.64
179	6557034.91	4702905.41
180	6557035.69	4702910.88
181	6557035.84	4702919.76
182	6557034.89	4702928.55
183	6557035.58	4702935.14
184	6557035.12	4702939.53
185	6557034.68	4702944.47
186	6557034.25	4702949.40

187	6557034.16	4702950.62
188	6557032.68	4702960.95
189	6557032.34	4702967.10
190	6557032.63	4702970.88
191	6557033.14	4702975.45
192	6557033.67	4702977.42
193	6557033.67	4702977.42
194	6557030.73	4702977.38
195	6557030.32	4702997.94
196	6557025.70	4702996.23
197	6557019.96	4702994.94
198	6557009.54	4702994.92
199	6557005.57	4702994.65
200	6556995.56	4702993.40
201	6556993.01	4702994.54
202	6556991.17	4702994.72
203	6556975.65	4702993.75
204	6556971.86	4702993.35
205	6556968.27	4702993.71
206	6556949.43	4702988.56
207	6556937.84	4702987.31
208	6556932.32	4702996.15
209	6556929.43	4703001.26
210	6556927.53	4703009.47
211	6556914.90	4703042.27
212	6556914.08	4703044.11
213	6556913.68	4703049.08
214	6556915.14	4703053.70
215	6556918.05	4703054.21
216	6556918.64	4703054.34
217	6556919.01	4703054.13
218	6556919.19	4703054.46
219	6556920.53	4703054.76
220	6556921.36	4703056.46
221	6556922.04	4703059.62
222	6556922.60	4703060.63
223	6556922.30	4703060.79
224	6556923.31	4703065.48
225	6556925.39	4703071.40
226	6556926.12	4703073.97
227	6556926.85	4703076.53
228	6556928.61	4703081.05
229	6556929.58	4703087.63
230	6556931.63	4703095.98
231	6556932.80	4703105.52
232	6556935.43	4703106.66
233	6556935.76	4703112.59
234	6556932.07	4703116.14
235	6556932.78	4703115.97
236	6556932.79	4703116.08
237	6556932.88	4703116.99
238	6556932.59	4703118.40
239	6556931.17	4703129.75
240	6556930.38	4703142.88
241	6556913.69	4703148.32
242	6556907.09	4703147.70
243	6556887.68	4703154.80
244	6556882.61	4703138.00
245	6556875.70	4703118.64
246	6556873.40	4703110.83
247	6556872.21	4703104.15
248	6556870.79	4703099.38
249	6556866.40	4703089.04
250	6556855.04	4703067.19
251	6556848.31	4703063.43
252	6556845.46	4703059.55
253	6556845.24	4703057.53
254	6556842.21	4703053.64
255	6556840.06	4703052.84
256	6556832.29	4703044.37
257	6556816.93	4703008.34
258	6556816.64	4702997.12
259	6556810.90	4702968.57

ZONA 2

260	6556811.14	4701894.75
261	6556801.13	4701881.95
262	6556792.76	4701873.96
263	6556792.67	4701873.06
264	6556794.46	4701869.01
265	6556795.91	4701869.77
266	6556798.81	4701864.23
267	6556797.01	4701863.30
268	6556797.93	4701861.24
269	6556801.30	4701853.71
270	6556809.94	4701834.36
271	6556807.82	4701833.34
272	6556801.44	4701830.26
273	6556798.52	4701828.78

274	6556795.61	4701827.29
275	6556795.61	4701827.29
276	6556782.59	4701820.73
277	6556790.92	4701803.30
278	6556785.50	4701799.12
279	6556761.32	4701776.50
280	6556745.53	4701786.09
281	6556740.22	4701778.20
282	6556735.82	4701784.00
283	6556726.55	4701788.72
284	6556721.65	4701783.73
285	6556718.12	4701787.27
286	6556705.31	4701793.31
287	6556702.78	4701794.45
288	6556696.70	4701796.02
289	6556694.70	4701797.38
290	6556690.33	4701798.49
291	6556687.11	4701797.81
292	6556684.41	4701800.70
293	6556681.90	4701799.10
294	6556678.04	4701793.01
295	6556678.38	4701789.74
296	6556678.79	4701783.92
297	6556677.90	4701783.02
298	6556674.81	4701779.64
299	6556670.14	4701774.31
300	6556663.88	4701766.29
301	6556654.99	4701757.02
302	6556649.66	4701750.95
303	6556642.20	4701755.68
304	6556639.92	4701752.10
305	6556590.75	4701783.27
306	6556574.51	4701811.64
307	6556557.48	4701816.07
308	6556551.22	4701819.93
309	6556551.22	4701819.93
310	6556548.30	4701814.58
311	6556545.37	4701809.23
312	6556543.79	4701806.22
313	6556526.69	4701819.19
314	6556519.06	4701808.25
315	6556508.24	4701812.81
316	6556512.69	4701830.11
317	6556510.58	4701831.70
318	6556490.04	4701845.17
319	6556486.95	4701846.72
320	6556470.51	4701851.93
321	6556470.55	4701852.16
322	6556470.81	4701853.74
323	6556515.33	4701944.49
324	6556521.43	4701946.87
325	6556544.00	4701972.17
326	6556546.73	4701975.98
327	6556550.68	4701982.92
328	6556555.31	4701989.37
329	6556558.78	4701993.25
330	6556561.85	4701993.98
331	6556567.36	4702000.61
332	6556567.87	4702003.44
333	6556578.27	4702015.11
334	6556583.92	4702015.06
335	6556585.62	4702016.52
336	6556588.39	4702020.20
337	6556589.52	4702021.20
338	6556589.58	4702027.78
339	6556600.40	4702039.91
340	6556604.67	4702044.73
341	6556608.17	4702045.37
342	6556609.38	4702047.27
343	6556611.31	4702050.30
344	6556612.55	4702052.24
345	6556612.26	4702055.49
346	6556612.61	4702056.09
347	6556614.62	4702057.30
348	6556616.86	4702061.69
349	6556616.68	4702063.84
350	6556604.89	4702157.72
351	6556568.26	4702203.84
352	6556570.10	4702274.15
353	6556572.99	4702278.13
354	6556583.22	4702291.45
355	6556604.61	4702343.75
356	6556608.36	4702373.78
357	6556608.14	4702374.47
358	6556608.46	4702374.57
359	6556611.06	4702395.17
360	6556611.08	4702395.26
361	6556619.79	4702395.07
362	6556620.65	4702399.19
363	6556630.86	4702397.30
364	6556641.06	4702395.41
365	6556647.47	4702392.80
366	6556655.14	4702390.41
367	6556662.47	4702388.66

368	6556672.12	4702375.45
369	6556652.25	4702359.61
370	6556645.35	4702356.90
371	6556623.75	4702292.28
372	6556608.71	4702272.89
373	6556611.79	4702270.17
374	6556601.80	4702254.15
375	6556599.05	4702256.20
376	6556594.49	4702252.60
377	6556589.31	4702246.49
378	6556583.57	4702238.72
379	6556580.24	4702231.69
380	6556577.08	4702222.32
381	6556577.50	4702216.08
382	6556578.18	4702212.14
383	6556579.52	4702208.91
384	6556581.63	4702206.36
385	6556583.09	4702203.18
386	6556583.83	4702199.98
387	6556584.73	4702195.94
388	6556586.54	4702194.35
389	6556588.42	4702194.51
390	6556590.25	4702194.66
391	6556591.45	4702194.43
392	6556592.88	4702193.28
393	6556593.17	4702192.34
394	6556594.93	4702191.26
395	6556596.84	4702190.35
396	6556598.71	4702189.43
397	6556600.49	4702189.03
398	6556602.23	4702188.63
399	6556604.50	4702187.07
400	6556605.86	4702186.81
401	6556607.17	4702186.56
402	6556607.11	4702183.68
403	6556607.10	4702183.30
404	6556608.91	4702181.67
405	6556610.39	4702181.88
406	6556612.76	4702181.23
407	6556613.89	4702178.86
408	6556614.81	4702175.03
409	6556615.21	4702173.27
410	6556616.35	4702171.80
411	6556618.22	4702169.36
412	6556621.71	4702166.97
413	6556623.23	4702165.93
414	6556625.56	4702163.26
415	6556627.18	4702159.98
416	6556627.80	4702155.28
417	6556629.04	4702153.74
418	6556630.27	4702152.23
419	6556630.95	4702147.77
420	6556631.36	4702142.76
421	6556631.69	4702140.06
422	6556632.01	4702137.35
423	6556632.06	4702135.61
424	6556632.11	4702133.85
425	6556632.54	4702130.92
426	6556632.97	4702127.99
427	6556633.91	4702123.25
428	6556634.96	4702118.54
429	6556645.49	4702118.57
430	6556644.52	4702103.29
431	6556651.66	4702089.97
432	6556658.79	4702076.64
433	6556661.25	4702071.44
434	6556664.60	4702065.77
435	6556667.58	4702062.13
436	6556672.64	4702057.40
437	6556675.29	4702055.10
438	6556677.93	4702052.80
439	6556683.15	4702049.13
440	6556687.04	4702046.49
441	6556684.28	4702042.18
442	6556683.93	4702041.78
443	6556686.45	4702039.09
444	6556688.99	4702036.41
445	6556692.51	4702035.47
446	6556698.54	4702033.82
447	6556703.19	4702034.42
448	6556709.34	4702036.93
449	6556710.13	4702032.90
450	6556714.51	4702006.05
451	6556773.00	4701992.64
452	6556792.85	4701990.95
453	6556800.96	4701973.12
454	6556802.01	4701925.94

PLANSKI PERIOD

Detaljni urbanistički plan se donosi za period do 2020. godine.

OBRAZLOŽENJE ZA IZRADU PLANSKOG DOKUMENTA

Za ovo područje je **2007.godine** donešen **DUP Lepetane** („Službeni list RCG“ – opštinski propisi br. 12/07 - 04.04.2007.i„Službeni list CG“– opštinski propisi br.33/12 - 13.11.2012.godine), površine 20,24 ha, koji je rađen na osnovu smjernica iz GUP-a Tivat.

Izradi DUP-a tada se pristupilo zbog neplanske izgradnje velikog broja objekata, uglavnom vikendica, kao i potrebe za urbanim razvojom naselja Lepetane.

Kasnijom izmjenom Zakona, kao i donošenjem PUP-a Tivta dio predmetnog prostora, između mora i puta (morsko dobro) je stavljen u nadležnost Ministarstva i obuhvaćen je PPPNMD i DSL 20, a zona kasarne je izdvojena kao zaseban UP Turistička zona Lepetane.

Planski osnov za izradu DUP-a Lepetane daje “PUP Tivat do 2020. godine”, Odluka o donošenju PUP-a Tivta do 2020. godine objavljena je u “Sl.listu CG”-opštinski propisi broj 24/10.

U PUP-u Tivat, DUP Lepetane je obilježen kao planska zona 1.2 u planskoj cjelini 1. Lepetane.

ZAKONSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu **DUP-a Lepetane** sadržan je u članu 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Programu uređenja prostora Opštine Tivat za 2014.godinu („Sl. list CG“-opštinski propisi broj 3/14), koji je u II kvartalu planirao donošenje Odluke o pristupanju izradi DUP-a Lepetane.

Shodno gore navedenoj odluci urađen je Programski zadatak oktobra 2014. godine.

Predlog Detaljnog urbanističkog plana urađen je na osnovu Odluke o ustupanju, Programskog zadatka i Ugovora zaključenog između:

- Opštine Tivat,
- Republičkog zavoda za urbanizam i projektovanje ad Podgorica, kao Izvršioca.

Plan sačinjavaju Programski zadatak, analiza postojećeg stanja i potrebna obrazloženja planskih rješenja i preporuka, kao i odgovarajući grafički prilozi, odnosno dio dokumentacije koji saglasno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata sačinjavaju Urbanistički projekat.

IZVOD IZ PROGRAMSKOG ZADATKA

Opšte polazne odredbe i smjernice za izradu DUP-a
Planska cjelina 1. – Lepetane, planska zona 1.2 DUP Lepetane

Izvod iz tabelarnog pregleda u PUP-u:

planska zona	Planska jedinica	planska podjedinica	indeks zauzetosti zemljišta (z)	indeks izgrađenosti zemljišta (i)	površina ha	oblik intervencije*	primjedba
1.2 DUP Lepetane			0,4	0,8	15,90	OD	

U procesu izrade DUP-a treba se u svemu pridržavati odredbi projektnog zadatka, a smjernice za izradu, planirani kapaciteti i stanovništvo dati su u PUP-u Tivta do 2020.godine.

Prema PUP-u Tivta, glavne namjene površina u ovom DUP-u su: stanovanje male gustine, turizam, gradsko zelenilo, proizvodno-komunalne djelatnosti i infrastruktura.

Planirani oblik intervencije je urbanističko pretežno dovršeni predjeli, preciznije –*Održavanje i dogradnja OD-(1c)*, područje stambene gradnje niske gustoće.

Lepetani su prepoznati i tako se trebaju razvijati kao lokalni centar u funkciji razvoja turizma.Danas je to naselje sezonskog stanovanja, a trebao bi se razviti kao turistički centar, lokalni centar urbanog značaja koji funkcionira cijele godine. **Na većem prostoru naselja postoje ograničenja koja su vezana za užu i širu zonu sanitarne zaštite vodoizvorišta Plavda i moraju se poštovati.**

2. ANALITIČKI DIO

Geografski položaj

Tivat je jedna od 21 opštine u Crnoj Gori, površinom je najmanja među njima, graniči se sa opštinama Herceg Novi i Kotor. Tivat se nalazi u geografskom središtu Bokokotorskog zaliva, a njegova teritorija zatvara sjeveroistočnu i jugozapadnu stranu tivatskoga zaliva. Na jugu dio teritorije na poluostrvu Luštica izlazi na otvoreno more u zalivu Trašte.

Sjeveroistočna strana teritorije opštine je na padinama Vrmca a jugozapadna je na poluostrvu Luštica. More dijeli/spaja dva dijela teritorije opštine pa se primarni centar opštine nalazi na dijelu teritorije koji se razvio na padinama Vrmca dok je sekundarni centar na Luštici.

Lepetane se nalazi na nadmorskoj visini od cca 1,0do cca 75,0mnm.

Klimatske karakteristike

Tivat ima mediteransku klimu sa blagim ali kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Ovo je najsunčaniji grad Boke Kotorske sa 2419,6 sunčanih sati u toku godine.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti. U najtoplijim mjesecima (jul i avgust) iznosi oko 30°C, dok u najhladnijim (januar i februar) iznosi 12 do 13°C. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C. Srednja mjesečna temperatura vazduha za Tivat iznosi 15°C. Ekstremne mjesečne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C. Ljetnjih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mjesečno). Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u prosjeku godišnje ima oko 37,3. Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

Opšti režim padavina u Tivtu odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. Padavine su isključivo u vidu kiše, dok su ostali oblici padavina ovdje veoma rijetka pojava. Srednja godišnja količina padavina iznosi 1755 mm.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara. Vrijednosti srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha iznose za Tivat 70,5 % (min 62 % u julu, max 75,6 % u oktobru). Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Srednja godišnja oblačnost iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Vjetar, kao elemenat klime, pokazuje različite vrijednosti pravca i brzine , kao i pojave tišine. Čestu pojavu za primorje u cjelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada. Za Tivat su to: jugoistok (8,74%), zapad-jugozapad (7,9%), istok-jugoistok i jug (po 6,4%). Broj dana bez vjetra je veoma veliki (tišina 31 %), što pokazuje da je područje slabo vjetrovito. Isto tako, brzina vjetra nije velika. Najveću srednju brzinu za stanicu Tivat od 5,5 m/s ima vjetar iz smjera sjever-sjeveroistok s učestalošću od 3,8%, i najvećom maksimalnom brzinom od 19 m/s.

Geološke i pedološke karakteristike

Područje Tivta izgrađuju plitkovodni karbonatni sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske starosti i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine. Preovlađuju geološki najmlađe stijene.

Dinamičan reljef, složena geološka struktura, karakteristične klimatske i hidrološke prilike faktori su koji su uticali na razvoj većeg broja tipova zemljišta: aluvijum (fluviosol), koluvijum, crvenica (*terra rossa*) i smeđa euterična zemljišta.

Seizmičke karakteristike

Teren opštine Tivat je u seizmički veoma aktivnom području. Pripada "dinarskoj potresnojzoni", gdje se potresi mjere intenzitetom VII i IX stepeni po skali MCS. Elementi potrebni za vrednovanje podobnosti za urbanizaciju, dobijeni su na osnovu hidrotehničkih, inženjersko-geoloških, morfometrijskih, geomehaničkih i seizmoloških istražnih radova i na osnovu ovih istraživanja, izvršena je kategorizacija područja po sljedećim elementima: nagib terena, dubina do nivoa podzemne vode, sastav i karakteristike tla, stabilnost i nosivost terena i intenzitet potresa. Područje Lepetana podjeljeno je u tri kategorije podobnosti terena za urbanizaciju.

Zahvat DUP-a Lepetane prema Planu seizmičke mikroreonizacije (***grafički prilog 07 PUP Tivat***) pripada III kategoriji - tereni sa znatnim ograničenjima za urbanizaciju.

III kategorija terena

Ovoj kategoriji pripada uglavnom uski priobalni pojas, strmije pribrežne zone i povremeno plavljen teren Grbaljskog polja. To su tereni sa znatnim ograničenjima za urbanizaciju sa sljedećim karakteristikama:

- nagib terena iznosi 10-30°;
- dubina do nivoa podzemne vode kreće se u granicama od 1,5 - 4 m;
- tlo se sastoji od neorganskih i organskih glinovitih i prašinastih materijalanosivosti 70 - 120 kN/m²;
- teren je uslovno stabilan sa aktivnim inženjersko-geološkim procesima i pojavama;
- intenzitet potresa je 9° MCS skale sa lokalno dinamički nestabilnimgeomehaničkim sredinama.

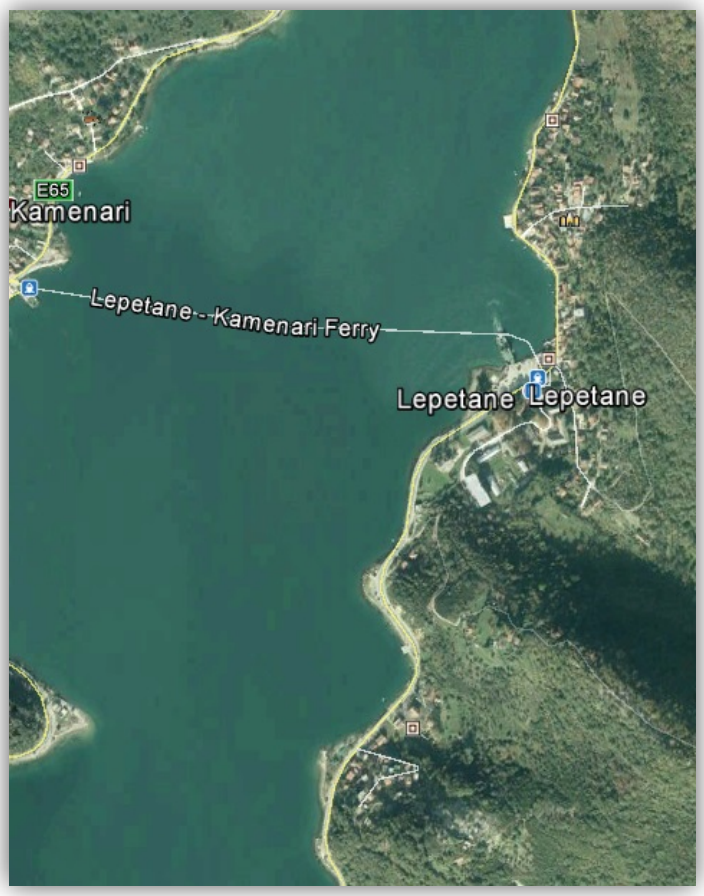
Na osnovu kategorizacije terena po elementima podobnosti za urbanizaciju, zaključuje sesljedeće:

- u zonama trece kategorije mogu se planirati objekti, ali je potrebno računati sa znatnim povećanjem investicionih troškova,
- pošto su to uslovno stabilni tereni za potrebe izrade projektne dokumentacije potrebno je sprovesti detaljna geotehnička i seizmološka istraživanja svake lokacije

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA NAMJENA I KAPACITETA PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM

Naselje Lepetana razvilo se na sjeverozapadnoj padini Vrmca na ulazu u Bokokotorski zaliv.
Naselje je udaljeno 4.5 km od Tivta,a oko 10 km od Kotora.
Saobraćajno je dobro povezan sa Herceg Novim preko trajektnog pristaništa koje se nalazi na sredini naselja,iz pravca Tivta .Lokalnomsaobraćajnicom koja prolazi kroz staro jezgro naselja , Lepetani se povezuju sa Kotorom.
Ova saobraćajna povezanost je dobar preduslov za oživljavanje naselja i formiranje sadržaja koji će omogućiti samostalno funkcionisanje naselja tokom cijele godine.
Istovremeno ,glavna saobraćajnica koja prolazii kroz naselje je neodgovarajućeg profila,bez trotoara i proširenja,tako da se to odražava na velike saobraćajne gužve u toku sezone.
Danas je to naselje za stanovanje,sa malim brojem stalnih stanovnika.Po popisu iz 2011. godine u naselju Lepetane živi 184 stanovnika .
Stambeni objekti su se uglavnom gradili neplanski i njihov kvalitet i estetika zavisili su od više faktora, od položaja i namjene objekta,mogućnosti korisnika kao i od poznavanja i primjene tradicionalnih graditeljskih elemenata.

Danas je to ambijent koji predstavlja mješavinu različitih stilova nekad vješto kombinovanih,a ponekad primjenjenih bez mnogo uspjeha.



ANALIZA POSTOJEĆIH FIZIČKIH STRUKTURA,OBJEKATA INFRA I SUPRASTRUKTURE

U okviru pripremnih poslova izvršena je analiza građevinskog fonda na predmetnom prostoru.
Na predmetnom prostoru površine cca 15,74 ha prepoznatasu 144 stambena objekta,51 pomoćni objekat i jedan vjerski objekat.

Vrijeme izgradnje prvih objekata na ovom prostoru potiče od XIX vijeka. Namjena objekta je pretežno stambena.Spratnost objekata dominantno karakteriše prizemlje (P) i spratne kuće (P+1) do P+3.

Stepen očuvanosti fonda je različit i kreće se od ruševina do objekata koji su u dobrom stanju.

- Materijali i konstrukcija

Za zidove se kod starijih stambenih objekata uglavnom koristi kamen. Kod objekata koji su podignuti kasnije javlja se opeka, a u posljednje vrijeme beton i armirani beton.

Krovovi su uglavnom izvedeni u drvenoj konstrukciji sa kanalicom kao krovnim pokrivačem.

Obrada fasade tradicionalno i autentično je od kamena.Kod novijih objekata kamena fasada zamijenjena je malterisanom fasadom.

Objekti novijeg doba izvedeni su od armiranog betona sa malterisanim fasadama.

-BONITET – ocjena stanja fizičkih struktura

Objekti su prema bonitetu svrstani u 4 kategorije I to:

- **Ruševine** u koje spadaju ruševn iobjekti (sa očuvanim zidovima u gotovo punoj visini, djelimično ili potpuno urušenih međuspratnih konstrukcija I krova) I ruševni ostaci građevina
- **objekti namjenjeni za rušenje**-objekti u lošem stanju ili objekti gdje su korisnici iskazali inicijativu za izgradnjom novog objekta
- **loši objekti–**djelimično očuvaniobjekti (sa krovnom konstrukcijom ali zbog neodržavanja u lošem stanju ili zapušteni);
- **objekti srednjeg boniteta** (rekonstruisani I održavani);
- **objekti dobrog boniteta** (rekonstruisani ili izgrađeni u poslednjih dvadesetak godina).

Stepen očuvanosti fonda je različit i kreće se od ruševina do objekata koji su u dobrom stanju.

Postojeće stanje fizičkih struktura prikazano je na grafičkom prilogu -«Postojeće stanje«.

STILSKE ODLIKE OBJEKATA

- Izvod iz Plana-Urbanistički projekat oživljavanja seoskih naselja- iz 1987.godine

Evolucija graditeljstva na masivu Vrmca traje veoma dugo.Neprekidnu nit kontinuiteta moguće je pratiti od prvog pomena Pasiglava 1115.godine do kraja XIX vijeka.U ovom periodu seoska kuća evoluira od prizemljuše prislonjene uz stijenu ili podzid,pokrivene granama i busenjem ili kamenim pločama,do kuće na jedan ili na dva sprata sa prozorima uokvirenim kamenim pragovima i krovom pokrivenim kanalicom.
U ovom razvoju moguće je identifikovati nekoliko relativno jasno prepoznatljivih etapa kao i izvestan broj varijeteta unutar jedne grupe nastalih pod uticajem društvenih ili prirodnih faktora.Osnovna podijela,linija koja u stvari odvaja graditeljski srednji vijek od ovog vijeka nalazi se između prizemnih i spratnih kuća.

Unutar ove dvije kategorije postoji nekoliko podgrupa sa manje ili više uočljivim razlikama.Prizemne kuće moguće je podijeliti na:

a) Male,prislonjene uz među ili uz drugu kuću,sa jednovodnim krovom
b) Niske poluukopane ili oslonjene na među,sa dvovodnim krovom
c) Samostojeće sa jasno definisanim gabaritom,relativno prostrane,sa većom visinom vijenca;
d) I na kraju,na nizove prizemnih kuća.

Kod spratnih kuća uočljivi su ovi tipovi:

a) prizemne kojima je dodatak nadzidak i potkrovlje,pa ih možemo smatrati prelaznim oblikom,mada su nastajale i paralelno saspratnim kao posljedica slabijeg stanja vlasnika.
b) Samostojeće spratne kuće sa kuhinjom u potkrovlju.
c) Nizovi spratnih kuća sa potkrovljem u kome se nalazi kuhinja.
d) Kuće sa prizemljem,dva sprata i potkrovljem sa kuhinjom

GRADITELJSKO NASLJEĐE

Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore je 2016. godine uradio **Studiju zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene- Obalno područje**.
Ovom studijom je,u okviru predmetnog područja,prepoznata kao kulturno dobro i obrađena Crkva Sv. Antuna Padovanskog.
U daljem tekstu je dat izvod iz navedene Studije.

6.4.1.1. Crkva Sv. Antuna Padovanskog

GPS koordinate: 42°25'55.776"N 18°42'26.424"E (grafički prilog broj: 6.4.8.9.3.)
KO Lepetani, KP111,KP 8/2,KP 112/3,KP 112/1

Lokacija, mjesto, opština: Lepetani, Tivat

Istorijska geneza: Župna crkva je prema arhivskim izvorima sagrađena 1760. godine. Mermerni barokni oltar u kapeli postavili su lepetanski dobrotvori 1869. godine. Oltarska pala Bogorodice sa djetetom, rad je nepoznatog slikara iz druge polovine XVIII vijeka. Pala sa predstavom Gospe od Rozarija u pejzažu je rad Tijepolove škole iz XVIII vijeka, poklon Antona Damjanovića, brodovlasnika iz Lepetana.

Opis: Crkva Sv. Antuna Padovanskog sagrađena je u naselju Lepetani u popločanoj i ograđenoj porti, sa prilaznim kamenim stepeništem. Zasvedena blago prelomljenim lukom, jednobrodne je osnove, sa četvrtastom apsidom i južnom kapelom. (foto 6.4.8.9.1) Na osnovu postojećih tragova, sjeverna kapela je u nekim ranijim intervencijama uklonjena. Uz južnu fasadu je dozidana sakristija, povezana sa župnikovom kućom. Zidana je tesanicima kamena u pravilnom slogu. Ulazni portal na pročelju flankiran je sa dva uska pravougaona prozora i bogato profilisan sa nadvratnikom dekorisanim floralnim motivima. Kamena šestolisna rozeta opervažena je kružnom profilacijom. Fasada završava trodjelnim zvonikom na preslicu (6.4.8.9.2). Enterijer crkve karakteriše južna prostrana kapela, posvećena kraljici sv. Rozariji, zasvedena krstastim svodom sa naglašenim rebrima. Mermerni barokni oltar ističe se floralnom dekoracijom sa volutama i prelomljenim timpanonom. U luneti iznad centralnog oltarskog prostora u brodu crkve, nalazi se pala sa predstavom Gospe od Rozarija u pejzažu. Sa lijeve strane slike je prikazan sv. Antun Padovanski kako kleči, a sa desne sv. Dominik sa knjigom u ruci i psom pored nogu.

Stanje očuvanosti:

- Crkva sa pripadajućim objektom je u konstruktivnom dobrom stanju
- Na fasadama evidentni su uticaji vlage
- Unutrašnjost crkve se nalazi u lošem stanju, usljed oštećenja od vlage (foto 6.4.8.9.3)
- Bojeni sloj na zidovima se ljuspa, a mjestimično je prisutna buđ (foto 6.4.8.9.4)
- **Režim i mjere zaštite:** Na osnovu sprovedenih istraživanja, prepoznate su kulturne vrijednosti ovog sakralnog objekta, i u tom smislu predlaže se da u budućim aktivnostima Uprava za zaštitu kulturnih dobara sprovede postupak valorizacije.
- **Režim:** Sve aktivnosti kojima se ulazi u integritet evidentiranog dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima, sprovesti u saradnji sa Upravom, u skladu sa elaboratom istraživanja, konzervatorskim smjernicama i konzervatorskim projektom.

- U predloženoj zoni zaštite evidentiranog dobra, eventualnu rekonstrukciju na osnovu rezultata istraživanja i dokumentacije o istorijskoj genezi postojanja ranijih objekata ili novu gradnju i druge aktivnosti, sprovoditi u skladu sa konzervatorskim smjernicama izdatim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara

Mjere: Sve aktivnosti sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara:

- Nosioci aktivnosti (nacionalne i lokalne institucije) prije istraživanja treba da pribave prethodnu saglasnost od vlasnika, odnosno držaoca dobra
- Izraditi elaborat o valorizaciji
- Izraditi konzervatorski projekat sanacije i sprovesti konzervatorske mjere
- Nakon sprovedenih konzervatorskih mjera uspostaviti kontinuiranu zaštitu

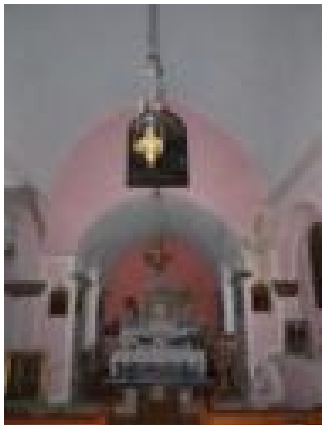
Predložena zona zaštite i zaštićene okoline: Predlaže se za zonu dobra sa prepoznatim kulturnim vrijednostima crkva sa prostorom 1 m oko objekta. Predlaže se za granicu zaštićene okoline cjelokupna porta crkve, obuhvatajući i neposredno okruženje u radijusu od 20 m.

Grafički prilozi: 6.4.8.9.1, 6.4.8.9.2, 6.4.8.9.3.

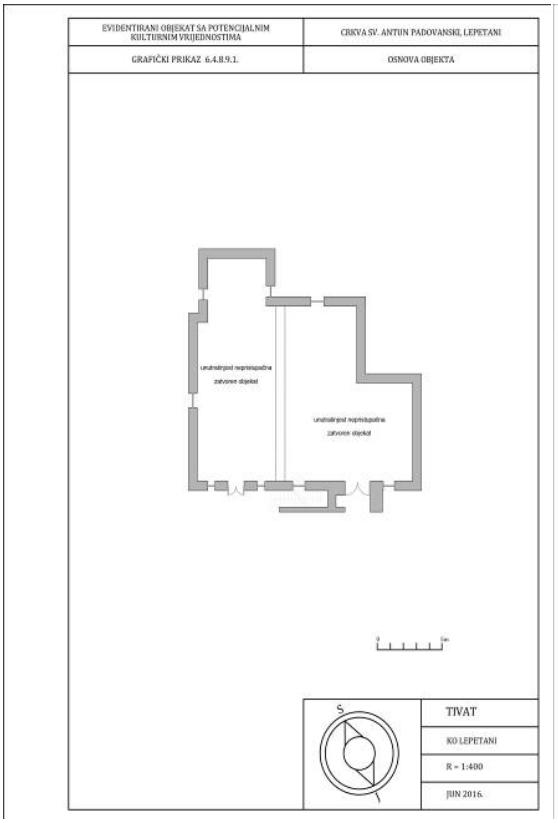
Negativni faktori / prijetnje i rizici:

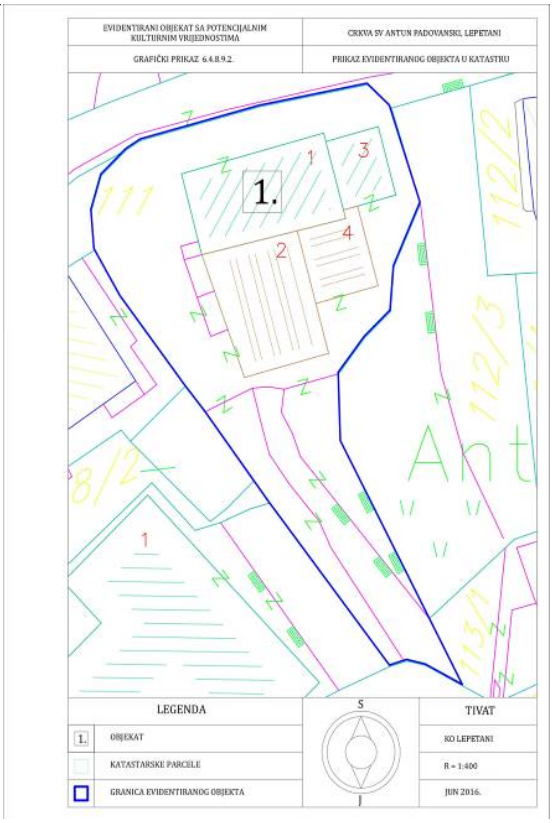
- Nedovoljna briga od strane vlasnika/držaoca
- Prirodni faktori: uticaj atmosferilija

6.4.8.9.1.Crkva Sv. Antuna6.4.8.9.2. Zvonik



6.4.8.9.3. Enterijer crkve 6.4.8.9.4. Struktura


EVIDENTIRANI OBJEKAT SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTIMA
CRKVA SV. ANTUN PADOVANSKI, LEPETANI
GRAFIČKI PRIKAZ 6.4.8.9.1.
OSNOVA OBJEKTA
TIVAT
KO LEPETANI
R = 1:400
JUN 2016.


EVIDENTIRANI OBJEKAT SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTIMA
CRKVA SV ANTUN PADOVANSKI, LEPETANI
GRAFIČKI PRIKAZ 6.4.8.9.2.
PRIKAZ EVIDENTIRANOG OBJEKTA U KATASTRU
1.
LEGENDA
OBJEKAT
KATASTARSKE PARCELE
GRANICA EVIDENTIRANOG OBJEKTA
TIVAT
KO LEPETANI
R = 1:400
JUN 2016.

EVIDENTIRANI OBJEKAT SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTIMA
CRKVA SV. ANTUN PADOVANSKI, LEPETANI
GRAFIČKI PRIKAZ 6.4.8.9.3.
PRIKAZ EVIDENTIRANOG OBJEKTA NA ORTOFOTO PODLOZI
1.
LEGENDA
OBJEKAT
KATASTARSKE PARCELE
GRANICA EVIDENTIRANOG OBJEKTA
TIVAT
KO LEPETANI
R = 1:400
JUN 2016.

Grafika je preuzeta iz **Studije zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene- Obalno područje**.

Objekti 18 i 19

Analizom postojećeg stanja,objekti 18 i 19 prepoznati su kao arhitektonski vrijedni objekti.
Za **objekat 18** nema podataka o vremenu izgradnje.Objekat svojom formom,materijalizacijom,položajem otvora predstavlja uspješan primjer tradicionalne arhitekture ovog podnevlja.

Objekat 19
Objekat se nalazi neposredno uz glavnu saobraćajnicu Kotor –Tivat i ima sve karakteristike tradicionalne arhitekture ovog podnevlja.

U časopisu IZGRADNJA 66(2012) 3-4,objavljen je rad arh Dušana Tomanovića,koji se bavio analizom objekta koji je u ovom planskom dokumentu označen kao **objekat 19**,pod nazivom

KUĆA PORODICE TOMANOVIĆ IZ 1826.GODINE U LEPETANIMA-BOKA KOTORSKA

U daljem tekstu je dat izvod iz navedenog rada:

"Kuća je sagrađena 1826.godine po projektu italijanskog arhitekte ,za kapetana duge plovidbe Andriju Tomanovića.Originalni crtež se još uvijek čuva u kući porodice,u boji je i ispisan je na italijanskom jeziku.
Kuća porodice Tomanović sastoji se iz prizemlja,sprata i potkrovlja i pravougaone je osnove.Smještena je na dnu zapadne padine amfiteatra na poluostrvu Vrmac i zapadne je orjentacije frontalne fasade.Postavljena je neposredno uz glavni put Kotor-Tivat,na samoj obali mora i svojom većom dužinom,glavna fasada je paralelna sa izohipsama terena.

KARAKTERISTIKE STAMBENE ARHITEKTURE

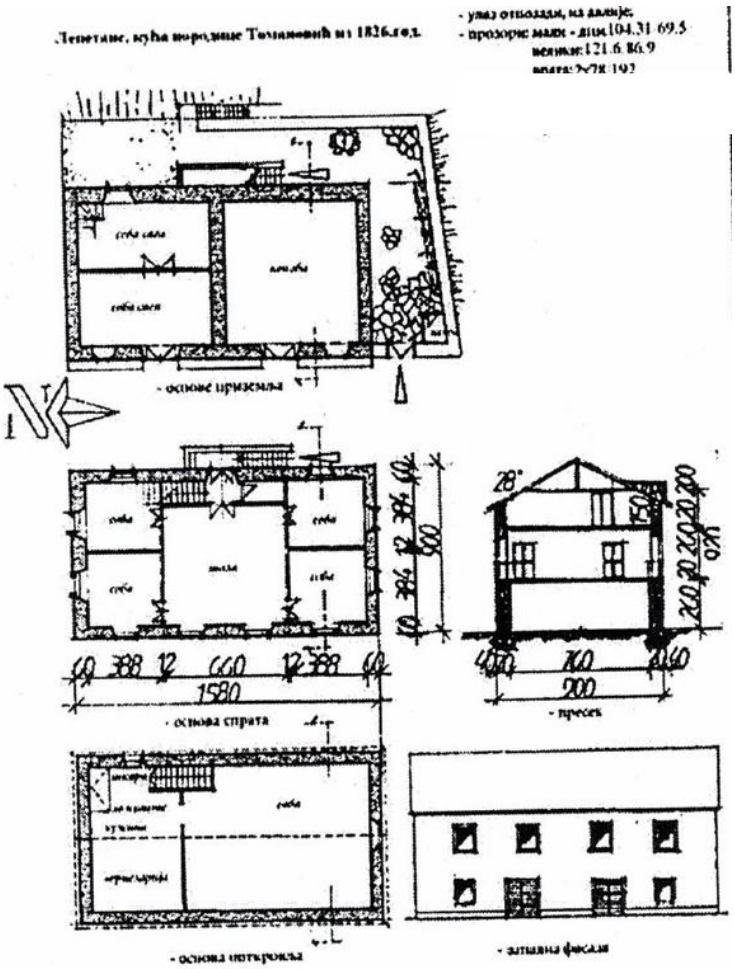
U prizemlju kuće se nalazi konoba,koja je služila,a i danas služi kao ostava za ribarski i radni materijal,skladištenje hrane i vina,ulja i sl.Prostor u konobi je popločan lijepom kamenom pločom iz obližnjeg kamenoloma Đurići kod Kamenara.
Zbog dužine objekta od 15.8 m,osnova konobe se dijeli na jednake polovine debelim kamenim zidom.U krajnjem lijevom uglu kuće nalaze se uzane stepenice koje povezuju konobu i sprat podizanjem drvenog kapka na podu "portela".Prostor pored stepeništa imao je i dimnjak,zvao se zimska kuhinja.

Na sprat se ulazi iz avlije pomoću spoljašnjih kamenih stepenica(skalina).Postavljene su uz sam objekat sa zadnje (istočne) strane kuće.
Preko solara(završni podest spoljašnjih kamenih stepeništa koji veže dvorište sa spratom) i dobro obezbjeđenih ulaznih vrata ulazi se u mali predprostor (portik).Tu se nalaze i stepenice koje vode u potkrovlje (šufit).
Od ulaznog hola pravo,sprat je organizovan po šemi palace "uno salone Quattro stanza",jedan salon i četiri sobe koje ga okružuju.
Salon je svečano ukrašen,dok se u ostale četiri sobe živjelo i spavalo.Jedna od soba (od ulaza desno) je sredinom 20-og vijeka pretvorena u kuhinju sa trpezarijom.

U potkrovlju se nalazila kuhinja (kužina), sa ognjištem i nekom vrstom trpezarije.Ostali prostor služio je za ostavljanje stvari neophodnih za pripremanje i loženje.U skorije vrijeme tavanski je prostor koristio i za stanovanje.
Da bi tavanski prostor i kuhinja dobili dovoljno svijetla,sa zadnje strane kuće postavljena je vidionica sa jednim prozorom (dogradnja na fasadi I krovu u obliku kalkana sa dvovodnim krovom), ispod koje se nalazi škafa (sudopera ili kameno korito sa propusnom rupom za pranje posuđa).

EKSTERIJER

Prednja fasada kuće urađena je od bolje obrađenog pravougaonog kamena.Slog zida debljine 70 cm je pravilan sa prevezom na jednu polovinu.Utopljen je i fugovan vrućim krečnim malterom.
Stilska obrada fasade svodi se na prozore i vrata koji su skladno ukomponovani na fasadi objekta.Ima na njoji simetrije i proporcije.
Dimenzija manjih prozorskih otvora u konobi iznosi 104.31/69.54,odnosa strana 3:2,a većih na spratu je 121.69/86.925,odnosa strana 7:5.Sastavni dio prozora konobe su rešetke od kovanog gvožđa (krajevi rešetki su utopljeni u olovo da ne bi rđali).Njihova glavna uloga bila je da zaštite ukućane od upada pljačkaša.
Vrata konobe su dvokrilna,od punog drveta,dobro su obezbjeđena i sa spoljne i sa unutrašnje strane,dimenzija 2x78/182.Ulazna vrata u kuću su dimenzija 2x57/192 i obojena su u zeleno.Svi prozori i vrata na kući uokvireni su pragovima od korčulanskog kamena sa modulo od ½ mletačke stope koja iznosi 17.4 cm.
Škure su obavezan element prozora u Boki.Karakteristične su zelene boje,od punog su drveta,bez pokretnih djelova.One štite drvenariju prozorskih okvira od jakih bura i kiša.Spoj zida i krova rješen je jednostavnim kamenim pločama (kotali) a krovni pokrivač je kanalica.



ANALIZA PLANSKE DOKUMENTACIJE VIŠEG REDA I SUSJEDNIH PODRUČJA

Prostorno urbanistički plan Opštine Tivat do 2020 godine usvojen je Odlukom o donošenju 01.07.2010.godine.
U PUP-u Tivat, DUP Lepetane je obilježen kao planska zona 1.2 u planskoj cjelini 1.Lepetane.

PC 1. Lepetane

Područje Lepetana smješteno je relativno izdvojeno u odnosu na preostali dio šireg gradskogpodručja Tivta, što rezultira time da pokazuje karakteristike ne samo prostorne, već i relativnefunkcionalne samostalnosti. Iz ovog je razloga u Lepetanima predvidjeno jače opremanjetrgovačko-uslužnim i turističkim sadržajima. Položaj Lepetana na pristaništu trajekta na linijiKamenari – Lepetane upućuje na dominantno tranzitni karakter ugostiteljsko-turističkeponude. Novi putni prelaz koji je predvidjen kao alternacija trajektnom prelazu, planirannešto južnije od granice obuhvata, još više će naglasiti prostorni integritet zone.
Plan predviđa prestrukturiranje postojeće vojne zone za potrebe turizma. Predviđena jeizgradnja manjeg hotela (60-80 ležaja), sa sportsko-rekreativnim programom i manji kamp(300 ležaja).
Urbanističko tehnički uslovi gradnje objekata i infrastrukture morajuzadovoljavati standarde zaštite šireg područja vodozahvata.
Nova stambena izgradnja koncentrisana je uz postojeća izgradjena područja, tako da sepretežno radi o interpolacijama u okviru postojećeg DUP-a i manje proširenje istog.

Naročitoje osjetljivo područje ambijentalne cjeline Lepetana koju je potrebno uređivati u skladu sapostavkama urbanističkog projekta revitalzacije.

Planirani oblik intervencije je

1c*- Održavanje i dogradnja pretežno dovršenih područja stambene gradnje niske gustine *(OD).

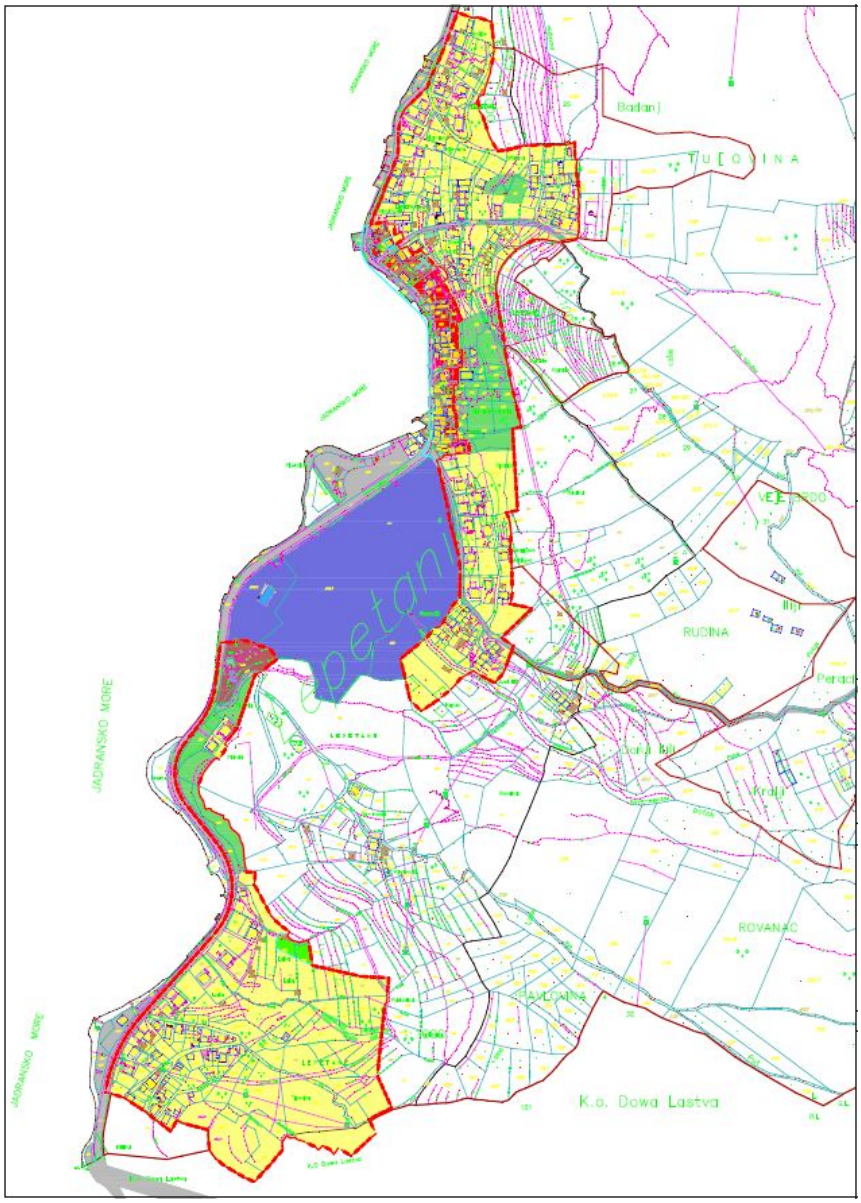
Ovaj oblik intervencije primenjivaće se u stambenim naseljima individualne gradnje, koja su pretežno izgrađena. Osnovna buduća namjena ovih područja ostaje stanovanje (gustina naseljenosti 80-150 stanovnika/ha, koeficijent izgrađenosti 0.8).

Intervencije održavanja i dogradnje određuju:
-održavanje i dogradnja infrastrukturne mreže,
-izgradnja sadržaja osnovne opskrbe na posebno za to određenim lokacijama – lokalni opskrbni centri ili površine mješovite namjene. Na ovim lokacijama omogućava se gradnja manjih proizvodnih objekata (mala privreda),
-uređivanje sportsko-rekreativnih sadržaja uz vodotoke i na posebno za to određenim lokacijama,
-održavanje i dogradnja stambenih objektata uz dozvoljenu izgrađenost građevinske parcele do 30% kod samostojećih objekata i do 40% kod dupleks kuća i kuća u nizu,
-nadgradnja i adaptacija potkrovlja za stanovanje ukoliko sanacija nosećeg konstruktivnog sistema objekta to dozvoljava,
-gabarit objekata prizemlja do prizemlje, 2 sprata i potkrovlje u zavisnosti od konfiguracije terena (terasasta gradnja),
-rušenje dotrajalih objekata i izgradnja novih kao interpolacija ili kao kompleksna rekonstrukcija manjih lokacija sa organizovanom stambenom gradnjom.

Preporočuje se da se privatna inicijativa stanovnika usmjeri na uredjenje javnih komunkiacija (ulice, staze), i uređenje javnih prostora u sklopu opskrbnih centara i uređenje predbašti sa ciljem unapređenja kvaliteta životne sredine u ovim područjima.

IzvodizPUP-a Opštine Tivat (do 2020. Godine)

Detaljnom namjenom površina za ovu plansku zonu supredvidjene površine za stanovanje malih gustina,gradsko zelenilo,proizvodno-komunalne djelatnosti i saobraćajne površine.



Površine za stanovanje su definisane u dvije kategorije: površine manje i srednje gustine stanovanja. **Manja gustina** stanovanja je gustina od 80 – 150 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja. **Srednja gustina** stanovanja je gustina od 150 – 250 stanovanika/ha bruto gustine stanovanja, a na pojedinim lokacijama značaja lokalnog čvorišta/repera dozvoljavaju se veće gustine stanovanja. U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i: prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti,objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Površine za **proizvodno-komunalne djelatnosti** su namijenjene privrednim preduzećima, komunalnim službama i servisima. Dozvoljeni su sljedeći objekti: proizvodni objekti, skladišta, otvorena stovarišta, javna preduzeća, objekti komunalne, telekomunikacijske, energetske i ostale infrastrukture.

Gradsko zelenilo, površine za pejzažno uređenje naselja i elementi sistema urbanog zelenila, klasifikuju se prema režimu korišćenja. Gradsko zelenilo javnog korišćenja obuhvata: parkove, park šume, zone rekreacije izmedju stambenih naselja, Lungo- mare, zelenilo uz saobraćajnicu, zelenilo na površinama centralnih djelatnosti i mješovite namjene. Gradsko zelenilo ograničenog korišćenja obuhvata: sportsko rekreativne površine, zelenilo u kompleksima stanovanja, školstva, kulture, turizma. Kategorija gradskog zelenila specijalne namjene se u planu namjena površina pojavljuje kao kategorija groblja.

IZVOD IZ -ANALIZE PEJZAŽNIH I KULTURNIH VRIJEDNOSTI ZA POTREBE IZRADE DUP-a LEPETANE

Smjernice zaštite

Procjenom uticaja na baštinu za Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora (2017) predlaže se :

na prostoru buffer/zaštitne/tampon zone mogućnost sprovođenja odredbi postojećih prostorno-planskih dokumenata i izdavanje akata za gradnju na osnovu važeće prostorno-planske dokumentacije, ali uz primjenu postupaka i procedura sprovođenja procjene uticaja na baštinu HIA, u skladu sa zaključcima i mjerama ovoga izvještaja.

Ukazuje se na potrebu da se zakonom definisane Studije zaštite kulturnih dobara izrađuju u skladu sa zakonskim odredbama, tj. da uz izuzetno kvalitetne opšte smjernice budu upotpunjene idetaljnim konzervatorskim uslovima.

Posebni uslovi zaštite pojedinih kategorija kulturnih dobara (buffer zona)

• Sačuvati u mogućoj mjeri naslijeđene karakteristike i vrijednosti predjela: strukturu naselja, obradive kultivisane površine, sakralne komplekse, komplekse zelenila i izgled obalnog pojasa.

• Preporučuje se unaprjeđenje poljoprivredne djelatnosti, kao najprirodnijeg oblika revitalizacije prostora. Vjekovnu tradiciju pretočiti u edukativne metode i pokrenuti proizvodnju na kultivisanimimanjima i prostorima na kojima je proizvodnja zaustavljena.

• Obnoviti ansamble stambene arhitekture sa stambenim i pomoćnim zgradama, originalnim elementima uređenja dvorišta i vrtova.

• U mjeri mogućeg obnavljati obradiva terasastaimanja sa ogradnim i potpornim zidovima, regulacijama potoka i putevima, koristeći tradicionalne tehnike i materijale.

• Pažljivim odabirom savremenih funkcija kompatibilnim sa izvornom arhitekturom i uz mjere konzervacije i restauracije revitalizovati gumna, mlinove i druge stare privredne objekte.

• Novogradnje zonirati na osnovu pažljive analize slobodnog prostora, u okviru novih stambenih zona i na lokacijama pogodnim za gradnju, po mogućnosti po obodu obradivih polja.

• Preporučuje se pažljivi tretman prilikom planiranja prostora na mjestima gdje postoje najvrjedniji stambeni ansambli u svrhu turističke valorizacije.

• Na prostoru gdje postoje stare grupacije kuća građene u rasponu od po više vijekova predvidjeti obnovu u duhu konzervatorskih načela.

• Predvidjeti mjere uklapanja izgleda postojećih novogradnji sa karakteristikama arhitekture područja.

• Preporučuje se obnavljanje elementa kulturnog pejzaža (međe, putevi, regulacija vodotokova) na mjestima gdje je usljed zapuštenosti i nedovoljnog održavanja pokriven nanosima i vegetacijom.

• Sačuvati u mjeri mogućeg postojeće komplekse zelenila.

• Obnoviti i održavati crkve koristeći tradicionalne tehnike i materijale.

• Sačuvati u mjeri mogućeg autentičnu strukturu sela u postojećim granicama (grupacije, kuće, staze…).

• Sačuvati i revitalizovati nasljeđe iz austrougarskog perioda (tvrđave, drugi fortifikacioni objekti,bistijerne, putevi).

• Sačuvati karakteristike obale.

• Snimiti sela, izraditi detaljnu dokumentaciju.

• Kroz analize i konzervatorski pristup dati predloge za gradnju novih objekata unutar postojeće matrice, slijedeći principe po kojima su nastale tradicionalne grupacije.
• Izraditi projekte sanacije postojećih majdana koji vizuelno i fizički devastiraju pejzaž i okolna naselja.
U **Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje Crne Gore** (2018) predvidjene su**cezure tj. zeleni koridori** kao neizostavan elemenat oblikovanja predjela. Ostavljanjem cezuraizmeđu građevinskih područja omogućava se prirodno povezivanje obale i zaleđa, Osim vizuelnihkvaliteta područja na ovaj način se omogućava i koridore za očuvanje biodiverziteta.
Cezure na pojedinim lokacijama obalnog područja ne isključuju u potpunosti izgradnju kao režim korišćenja zemljišta već je svode na minimalni nivo zauzetosti prostora pod objektom u odnosu nazelene površine i djelove prirodne vegetacije.
Imajući u vidu zatečene prirodne i kulturno istorijske odlike prostora Vrmca i Lepetana iste je potrebno očuvati a sve intervencije i izgradnju planirati vrlo pažljivo, na ograničenim područjima I sljedeći prirodne i nasljeđene datosti terena.
Osim svojom specifičnom građom, predio se odlikuje i odgovarajućom slikom koja je rezultat postojeće građe. Pojam pejzaž podrazumijeva sliku predjela. To je "sistem ekosistema" koji je nastao kao odraz ili poslijedica raznih uslova, odnosa i međudejstava: geološke podloge, reljefa,zemljišta, klime, erozivnih procesa, biljnog i životinjskog svijeta, antropogenih faktora i dr. uodredjenom vremenu i prostoru.

Opšte smjernice za zaštitu i unaprijeđenje prirodnih i kulturnih vrijednosti
-Plansko rješenje koncipirati na način da se sagledaju stvarni / realni prostorni uslovi i kapaciteti lokaliteta sa prirodnim vrijednostima.
-Kroz odgovarajuće tekstualne i grafičke priloge planske dokumentacije precizirati način sprovođenja planerskih rješenja koja se odnose na zaštitu, očuvanje i unaprjeđenje pejzaža.
-Maksimalnim uvažavanjem izvornih osobenosti prirodnog i stvorenog pejzaža predvidjeti mjere za spriječavanje aktivnosti koje bi mogle prouzrokovati promjenu njegovog značenja, svojstva, osobenosti i izgleda, a sve u cilju očuvanja njegovog integriteta, kulturno-istorijskih - ambijentalnih vrijednosti.
-Plansko rješenje koncipirati na način da prioritet bude očuvanje lokaliteta sa prirodnim vrijednostima, koji su ugroženi požarom i kojima prijeti opasnost da nestanu, kao i onima koji su ugroženi proširenjem kapaciteta planiranom gradnjom stambenih i turističkih objekata.
-Detaljnu razradu prostora u okviru cjeline bazirati na specifičnim karakteristikama terena, okruženju, zatečenom korišćenju prostora i zatečenoj vegetaciji.
-Kod razvoja i izgradnje turističkog kompleksa, za koje je pored smjestajnih kapaciteta potrebnoplanirati pripadajuće rekreativne sadržaje, zelenilo, interne komunikacije i sl. u zavisnosti odkategorije kompleksa, kapacitete maksimalno prilagoditi konfiguraciji terena i slobodnimvizurama ka moru; objekte je potrebno uklopiti u prirodno okruženje, što znači da planskorješenje ne smije konkurisati prirodnim cjelinama;
-Voditi računa o karakteristikama prepoznatljivosti nasljedjene gradnje u samom naselju Lepetane, naročito u dijelu koji se odnosi na veličinu pojedinačnih objekata, odnosu prema neposrednom okruženju i poštovanju principa usaglašenosti i stvaranja harmoničnih rješenja.
Akcenat treba staviti na arhitekturi, poštovanju morfologije terena, oblikovanju i odgovarajućem volumenu objekata (u svim selima na Vrmcu kuće su orijentisane prema dolini, pa se uočava nizanje zgrada po izohipsi);
-Uz posebne utilitarne (tehničke, funkcionalne) zahtjeve, volumen zgrade (njena veličina, odnosno gabarit) je u odnosu na prirodni ambijent prvi i osnovni kriterijum kojeg se trebaju

pridržavati planeri prilikom planiranja a potom i projektanti na ovom prostoru. Volumeni moraju biti u skladu sa ambijentom u kom se planiraju i ne smiju remetiti sliku kraja.
-Važan elemenat ambijenta su suvomeđe koje daju posebnu atraktivnost i prepoznatljivost ovom pejzažu i iste je potrebno u najvećoj mjeri očuvati i prezentovati.

Smjernice za zaštitu i unaprijeđenje pejzaža Vrmca i Lepetana

-u ovom pejzažnom području planirano je širenje građevinskih područja naselja, te izgradnja novih saobraćajnica;
-sve intervencije i izgradnju planirati vrlo pažljivo, na ograničenim područjima i poštujući prirodne i nasljeđene datosti terena;
-intervencije koje će se desile u pejzažu treba da očuvaju siluetu ovog dijela zaliva, u najmanjojmogućoj mjeri vizuelno degradiraju pejzaž i sačuvaju konturnu liniju pejzaža;
-sačuvati zeleni prodore sa strana naselja. Zelenim prodorima se povezuje cijeli zeleni sistem ujednu cjelinu i vrši se zaštita koridora biodiverziteta;
-prostor oko stambenih kuća urediti u skladu sa tradicionalnim načinom – odrine, pižuli, terase,podzidi, kamene ograde u kombinaciji sa zelenilom:
-očuvati tradicionalni način korišćenja zemljišta (povrtnjaci, maslinjaci, vodnjaci – agrumi, nar,smokva i sl.);
-pejzažno uređenje uskladiti sa karakterom predjela, kako ekološkim tako i ambijentalnim, krozočuvanje i unaprijeđenje dominantnih strukturnih elemenata prostora/lokacije (reljef, vegetacija, stvorene strukture) i upotrebu autohtonih bilnih vrsta (min 90%) i materijala. Zabranjuje se korišćenje invazivnih vrsta;
-prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovanja voditi računa o ukupnom prostorui vizurama koje taj prostor pruža;
-nove podzide i međe graditi u kamenom suvozidu, a ne u betonu. Ekološki efekat ovih konstrukcija srodan je efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja);
-sprovesti mjere suzbijanja alohtonih vrsta, prvenstveno kiseljaka (Ailanthus altisima) koji predstavlja prijetnju autohtonim ekosistemima;
-na postojećim objektima izvršiti vertikalno ozelenjavanje kao i sadnju penjačica na pergolama“odrinama”, čime će se stvoriti utisak ozelenjenosti čitavog prostora i poboljšati cjelokupankako vizuelan, tako I ekološki uticaj na prostor

Mjere zaštite

Mjere za zaštitu i unaprijeđenje pejzaža u zoni 2 DUP-a "Lepetane" - postojeći objekti

-Postojeće objekte rekonstruisati tako da arhitektonskim izrazom budu slični, primenjivati boje fasada karakteristične za ovo podneblje (bež, bijela) i djelimično oblagati kamenom, ukinuti dekoracije u vidu ukrasnih vijenaca, balustrada, plastika vrata i prozora.
-Glavne fasade zgrada zatečenog krupnog gabarita pretežno orjentisanih prema moru maskirati / zakloniti zelenilom čime se obezbjeđuje da frontalne / pristupne fasade budu utopljene u zelenilo (umanjuju se negativni efekti krupnih gabarita).
-Predlaže se uklanjanje dogradjenih dijelova objekata (terase, spoljna stepeništa...) koji prelaze regulacionu liniju ili remete ambijentalne vrijednosti.
-Na postojećim objektima izvršiti vertikalno ozelenjavanje fasada kao i sadnju penjačica na pergolama “odrinama”, čime će se stvoriti utisak ozelenjenosti čitavog prostora i poboljšati cjelokupan kako vizuelan, tako i ekološki uticaj na prostor;
-Prije izrade projektne dokumenacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.);

-Maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, posebno stara,reprezentativna stabla;
-Prostor oko stambenih kuća urediti u skladu sa tradicionalnim načinom – odrine, pižuli, terase, podzidi, kamene ograde u kombinaciji sa zelenilom;
-Očuvati tradicionalni način korišćenja zemljišta (povrtnjaci, maslinjaci, voćnjaci – agrumi, šipak, smokva i sl.);
-Pejzažno uređenje uskladiti sa karakterom predjela, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kroz očuvanje i unaprijeđenje dominantnih strukturnih elemenata prostora/lokacije (reljef, vegetacija, stvorene strukture) i upotrebu autohtonih biljnih vrsta (min 90%) i materijala. Zabranjuje se korišćenje invazivnih vrsta;
-Prilikom ozelenjavanja autohtono zelenilo treba da predstavlja prostornu matricu ovog područja;
-Nove podzide i međe graditi u kamenom suvozidu, a ne u betonu. Ekološki efekat ovih konstrukcija srodan je efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja);
-Izvršiti mjere sanacije i biološke rekultivacije degradiranih površina i klizišta, odnosno ozelenjavanje svih terena na nagibima iznad 20%, klizišta, plitkih erodiranih i degradiranih zemljišta.

Mjere za zaštitu i unaprijeđenje pejzaža u zoni 2 DUP-a "Lepetane" - planirani objekti

U cilju umanjenja negativnog vizuelnog efekta intervencija u prirodnom pejzažu Vrmca u fazi planiranja, a potom projektovanja i izgradnje, neophodno je sprovesti sljedeće mjere:
• Očuvati konturnu liniju pejzaža brda Vrmac - s tim u vezi predloženo je da se linija izgradnje zaustavi na izohipsi sa koje izgradnjom novih objekata konturnu liniju pejzaža brda Vrmac ne bi bila presječena).
• U najvećoj mogućoj mjeri obnoviti komplekse autohtonog zelenila kao prostornu matricu ovog područja (glavno obilježje ovog prostora).
• U cilju maksimalnog očuvanja prirodnog zelenog okvira predvidjeti ozelenjevanje autohtonom vegetacijom duž svih saobraćajnih koridora.
• U cilju obezbjeđenja neophodnih zelenih prodora među objektima, a imajući u vidu da se objektima mora obezbjediti i saobraćajni pristup i da će te prodore saobraćajnice značajno suziti, neophodno je detaljno planirati i osmisliti zaštitno zelenilo uz saobraćanice.
• Gabariti zgrada trebaju biti razdvojeni kako bi se obezbjedili neophodni zeleni prodori - u cilju ilustracije ovom analizom predloženog tipa stambene gradnje (reprezentativno rezidencijalno stanovanje) i ostvarenih rezultata na grafičkim prilozima prikazani su gabariti novih objekataodnosno zone gradnje.
• Razviti pješačku mrežu koja se prilagođava terenu kako bi se stvorila dinamika smjenjivanja otvorenih i zatvorenih prostora, vizura i denivelacija. Zelenim prodorima povezati cijeli zeleni sistem u jednu cjelinu i obezbjediti zaštitu koridora biodiverziteta.
• Saobraćajnu mrežu čine kolovoz, trotoar i putni pojas, a uz regulacionu liniju propisane su ograde u kamenu, po uzoru na suvomeđe, djelimično pokrivene zelenim puzavicama.
• S posebnom pažnjom planom treba definisati smjernice za pejzažno uređenje površina javne namjene (zelenilo uz saobraćajnice, pješačka ulica, skver) i specijalne namjene (zaštitni pojasevi).
• Preporučuje se obnavljanje, u najvećoj mogućoj mjeri, elemenata kulturnog pejzaža (međe, putevi, terasasti vrtovi kao vidikovci i dr. …).
• Slijedeći principe po kojima su nastale tradicionalne grupacije osmisliti nove savremene (interpretirati tradicionalnu autentičnu strukturu sela - grupacije kuća, tipologiju zgrade

/vile, komunikaciju – put, proširenje, stazu, …) komplekse urbano-ruralnog karaktera. Zgrade orijentisati prema moru; težiti nizanju zgrada po izohipsi.

• Gradnju planirati sa malim stepenom zauzetosti i koeficientom gradnje uz očuvanje i obnovu kvalitetnog zelenog/biljnog fonda značajne za estetske, likovno pejzažne i prirodne vrijednosti prostora.

• Uvažiti mjerila oblikovanja tradicionalnih primorskih ambijenata. U tom cilju površina novih urbanističkih parcela iznosi min 500m2; indeks zauzetosti zemljišta 0,30, indeks izgrađenosti max 0,8; max broj etaža sagledivih od strane mora su tri; prilagođavati se maksimalno konfiguraciji terena, te na padini ispoštovati pravilo pogleda na more;

• Arhitektonska rješenja osmisliti prema sljedećim principima: zgrade su autentične fizionomije i arhitektonskog izraza (krovovi, vijenci, balkoni, plastika vrata i prozora i sl.); objekti su slični, ujednačene spratnosti, razlika se pojavljuje u visini samo kao posljedica praćenja konfiguracije terena.

• Predvidjeti mjere kojima će se ublažiti povrede pejzaža nastale usled eksploatacije prostora – limitirati zatečeni kao i planirani kapacitet rezidencijalnih objekata i prateće infrastrukture.

• Eventualne solarne kolektore i druga manja tehnička postrojenja moguće je postaviti na dijelu lokacije manje vidljivosti (drugi pogledi) sa mora odnosno uvale (prirodna udubljenja terena), prije svega u slučaju kada, zbog potrebnih većih dimenzija ovih instalacija, nije moguće njhovo integrisanje u oblikovanju krovova fasada ili urbanog mobilijara.

Primjeri tipologije objekata koji bi se mogli primjeniti na novoplaniranom dijelu "zona 2" DUP-a

Lepetani:

***

Zbog specifične pozicije planiranog naselja "Zona 2" koje će u cijelosti biti moguće sagledati iz pravca sjevera od strane mora i sa manje brojnih vidikovaca sa suprotne obale, iz pravca sjeverai od strane Risanskog zaliva u kraćem intervalu, može se ocjeniti da isto ima ograničen negativanvizuelni uticaj na predio i izgrađenu sredinu naselja Lepetane i brda Vrmac, kao neposrednezaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora - vizuelna osa Verige. Naselje"Zona 2" nema uticaja na vizuelnu osu Risan – Krtoli jer je zaklonjeno padinom brda Vrmac nakojoj je smješteno izvorno naselje Lepetane, tradicionalna ambijentalna cjelina.

Preduzimanjem predviđenih mjera u cilju umanjenja negativnog efekta na zetečne vrijednosti pejzaža (vizuelne i prirodne), usljed izvedenih i planiranih intervencija u visokovrijednompejzažu, može se pretpostaviti da će vizuelni značaj naselja "Zona 2" biti umjeren. Naime,prostor će biti pažljivo tretiran planom u pogledu prostornog rasporeda (naselje zaustavljeno nanižim izohipsama brda Vrmac, reprezentativni rezidencijalni objekti na krupnim parcelama,manji kapacitet naselja sa koridorima javnih površina u bogatom zelenom okviru) I arhitektonskog oblikovanja (gabarit – limitirana zauzetost, osnova vile max 150m2, spratnostimax tri etaže – sagledane od strane mora bez obzira na nomenklaturu, oblik – svedeni kubusi I materijalizacija – savremena u kombinaciji sa upotrebom tradicionalnog materijala kamena).

ANALIZAUTICAJAKONTAKTNIHZONA

Namjena površina u zahvatu predmetnog planskog dokumenta je kompatabilna sa namjenama površina u susjednim planskim dokumentima, a posebno u kontaktnim zonama.

Namjena prostora u okruženju zahvata DUP-a " Lepetane" je :

-u zahvatu kontaktnog plana sa sjevero-istočne straneUP-a“Lepetane “ pretežna namjena je centralne djelatnosti,
-u zahvatu kontaktnog plana sa jugozapadne strane ,UP „Turistička zona Lepetani“ pretežna namjena je turizam ;

Ograničenja

- Neodgovarajući profil lokalnog puta Tivat-Kotor
- Slabo razvijena infrastrukturna mreža

Prednosti

- Položaj naselja uz saobraćajnicu i uz obalu
- Dobra saobraćajna povezanost.
- Mala gustina izgradjenosti u većem dijelu Plana

POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA

POSTOJEĆE STANJE		
Površina zahvata Plana(m2)		158,104.07
Površinahorizontalnog gabarita(m2)		14,001.22
BRGP(m2)		34,332.37
BRGP glavnih objekata		33,166.13
BRGP pomoćnih objekata		1,193.35
Prosječan stan(m2)		125
Broj stanova		265.33
Broj stanovnika		822
Gustina stanovanja		52st/ha
Indeks zauzetosti(na nivou zahvata)		0.09
Indeks izgradjenosti(na nivou zahvata)		0.22

TABELARNI PRIKAZ POSTOJEĆEG STANJA

POSTOJEĆE STANJE - ZONA 1								
BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	**POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) glavni objekat**	**POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Pomoćnog objekta**	**POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) ukupno**	**BRGP POVRŠINA (m²) glavnog objekta**	**BRGP POVRŠINA (m²) Pomoćnog objekta**	**BRGP POVRŠINA (m²) ukupno**	**SPRATNOST POSTOJEĆA**	**NAMJENA OBJEKTA**
	46,51		102,27	88,79		102,27	P	stanovanje
	42,28	13,48			13,48		P	pomocni objekat
1	217,84		263,06	653,52		698,74	P+2	stanovanje
1a		45,22			45,22		P	pomocni objekat
2	114,39		138,36	343,17		367,14	P+1+Pk	stanovanje
2a		23,97			23,97			pomocni objekat
3	41,65		65,62	83,30		109,26	P+1	stanovanje
		23,97			25,96		P	pomocni objekat
4	88,01		120,58	264,03		296,58	P+1+Pk	stanovanje
4a		32,57			32,55		P	pomocni objekat
5	92,19		126,28	276,57		310,66	P+1+Pk	stanovanje
		34,09			34,09		P	pomocni objekat
6	125,10		125,10	250,20		250,20	P+1	stanovanje
7	63,05		78,03	126,10		141,08	P+Pk	stanovanje
		14,98			14,98		P	pomocni objekat
8	120,02		120,02	487,66		487,66	P+2+Pk	stanovanje
9	68,89		68,89	206,67		206,67	P+1+Pk	stanovanje
10	124,43		124,43	373,29		373,29	S+P+2	stanovanje
11	148,55		175,11	445,65		472,21	P+1+Pk	stanovanje
11a		26,56			26,56		P	pomocni objekat
12	82,90		82,90	248,70		248,70	P+1+Pk	stanovanje
13	127,91		127,91	511,64		511,64	P+2+Pk	stanovanje
14	55,38		55,38	110,76		110,76	P+Pk	stanovanje
15	96,20		96,20	288,60		288,60	P+1+Pk	stanovanje
16	81,68		81,68	163,36		163,36	P+Pk	stanovanje

BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) ukupno	BRGP POVRŠINA (m²) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) ukupno	SPRATNOST POSTOJEĆA	NAMJENA OBJEKTA
17	106,51		106,51	426,04		426,04	P+3	stanovanje
18	87,58		112,20	262,74		311,98	P+2	stanovanje
18b		24,62			49,24		P+1	pomocni objekat
18	81,72		152,57	245,16		359,23	P+2	stanovanje
18a		43,22			86,44		P+1	pomocni objekat
18c		27,63			27,63		P	pomocni objekat
19	129,43		129,43	388,29		388,29	P+1+Pk	stanovanje
20	132,26		132,26	264,52		264,52	P+1	pomocni objekat
21	133,90		175,38	401,70		443,18	P+1+Pk	stanovanje
		41,48			41,48		P+1+Pk	pomocni objekat
22	163,35		163,35	326,70		326,70	P+3(TERASASTO)	stanovanje
23	81,66		116,30	244,98		279,62	P+1+Pk	stanovanje
		34,64			34,64		P	pomocni objekat
25	64,10		88,96	64,10		88,96	P	stanovanje
24		24,86			24,86		P	pomocni objekat
26	60,28		97,90	60,28		135,52	P	stanovanje
28	37,62			75,24			P+1	stanovanje
27	87,15		87,15	261,45		261,45	P+1+Pk	stanovanje
29	41,51		119,47	124,53		280,45	P+1+Pk	stanovanje
30	77,96			155,92			P+2	stanovanje
31	98,14		98,14	294,42		294,42	P+1+Pk	stanovanje
32	67,37		67,37	67,37		67,37	P	stanovanje
33	84,63		84,63	169,26		253,89	Su+P+1	stanovanje
34	79,94		79,94	239,82		239,82	P+1+Pk	stanovanje
35	56,88	17,54	74,42	170,64	17,54	188,18	P+2	stanovanje
	56,84		56,84	170,52		170,52	P+2	stanovanje

BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) ukupno	BRGP POVRŠINA (m²) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) ukupno	SPRATNOST POSTOJEĆA	NAMJENA OBJEKTA
36	103,27		103,27	309,81		309,81	S+P+Pk	stanovanje
	84,06		84,06	252,18		252,18	S+P+Pk	stanovanje
37	77,77		77,77	233,31		233,31	P+1+Pk	stanovanje
38	55,36		55,36	110,72		110,72	P+1	stanovanje
39	40,14		40,14	40,14		40,14	P	stanovanje
40	53,53		53,53	160,59		160,59	P+1+Pk	stanovanje
41	51,26		51,26	153,78		153,78	P+1+Pk	stanovanje
42	103,07		103,07	309,21		309,21	P+1+Pk	stanovanje
43	77,65		77,65	232,95		232,95	P+1+Pk	stanovanje
	116,43		116,43	116,43		116,43	P?	stanovanje
44	66,17		66,17	264,68		264,68	P+2+Pk	stanovanje
45	60,87		60,87	182,61		182,61	P+1+Pk	stanovanje
46	60,83		60,83	182,49		182,49	P+2	stanovanje
47	41,51		41,51	83,02		83,02	P+1	stanovanje
	40,45		40,45	80,90		80,90	P+1	stanovanje
48	40,43		40,43	121,29		121,29	P+1+Pk	stanovanje
	38,76		38,76	116,28		116,28	P+1+Pk	stanovanje
49	25,31		25,31	25,31		25,31	P	stanovanje
50	68,47		68,47	136,94		136,94	P+1	stanovanje
51	33,30		33,30	66,60		66,60	P+1	stanovanje
52	58,57		58,57	117,14		117,14	P+Pk	stanovanje
	28,90		28,90	28,90		28,90	P	stanovanje
53	70,25		70,25	140,50		140,50	P+1	stanovanje
	54,68		54,68	109,36		109,36	P+1	stanovanje

BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) ukupno	BRGP POVRŠINA (m²) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) ukupno	SPRATNOST POSTOJEĆA	NAMJENA OBJEKTA
54	76,29		126,52	152,58		202,81	P+1	stanovanje
		50,23			50,23		P	stanovanje
55	91,18		100,89	273,54		283,25	P+1+Pk	stanovanje
55a		9,71			9,71		P	pomocni objekat
56	102,81		123,09	308,43		328,71	P+1+Pk	stanovanje
56a		20,28			20,28		P	pomocni objekat
57	78,00		78,00	234,00		234,00	P+1+Pk	stanovanje
58	38,40		38,40	115,20		115,20	P+1+Pk	stanovanje
59	43,87		43,87	131,61		131,61	P+1+Pk	stanovanje
60	28,92		38,25	86,76		96,09	P+1+Pk	stanovanje
60a		9,33			9,33		P	pomocni objekat
61	92,17		177,53	276,51		361,87	P+1+Pk	stanovanje
		85,36			85,36		P	pomocni objekat
62	83,66		83,66	250,98		250,98	P+2	stanovanje
	179,48		179,48	358,96		358,96	? P+Pk	stanovanje
	28,66		28,66	28,66		28,66	?P	stanovanje
	79,45		79,45	79,45		79,45	P	stanovanje
	94,36		94,36	94,36		94,36	P	stanovanje
	19,82		19,82	19,82		19,82	P	stanovanje
63	35,27		35,27	70,54		70,54	P+1	stanovanje
64	118,47		118,47	355,41		355,41	S+P+1	stanovanje
65	125,7		125,70	377,10		377,10	P+1+Pk	stanovanje
66	186,59		186,59	559,77		559,77	P+1+Pk	vjerski objekat
67	101,27		101,27	202,54		202,54	P+Pk	stanovanje
68	151,78		151,78	455,34		455,34	P+2	stanovanje

BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) ukupno	BRGP POVRŠINA (m²) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) ukupno	SPRATNOST POSTOJEĆA	NAMJENA OBJEKTA
69	66,74		66,74	66,74		66,74	P	stanovanje
72	157,74		169,18	473,22		484,66	P+1+Pk	stanovanje
		11,44			11,44			pomocni objekat
73	110,19		126,35	220,38		231,82	P+1	stanovanje
		16,16			11,44			pomocni objekat
74	135,13		135,13	405,39		405,39	P+1+Pk	stanovanje
75	62,07		77,93	124,14		140,00	P+1	stanovanje
		15,86			15,86			pomocni objekat
76	102,43		102,43	307,29		307,29	P+2	stanovanje
77	164,92		164,92	659,68		659,68	P+2+Pk	stanovanje
78	72,23		72,23	216,69		216,69	P+1+Pk	stanovanje
79	106,85		106,85	320,55		320,55	P+2	stanovanje
80	88,91		88,91	177,82		177,82	P+1+	stanovanje
81	91,97		91,97	91,97		91,97	P	stanovanje
82	143,95		143,95	575,80		575,80	P+2+Pk	stanovanje
83	105,89		105,89	211,78		211,78	P+1	stanovanje
84	99,33		99,33	297,99		309,43	P+1+Pk	stanovanje
		17,91			11,44			pomocni objekat
85	26,89		26,89	26,89		26,89	P	stanovanje
86,87	109,38		109,38	218,76		287,18	P+1	stanovanje
88		68,42			68,42			pomocni objekat
89	52,23		52,23	156,69		156,69	P+2	stanovanje

BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) ukupno	BRGP POVRŠINA (m²) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) ukupno	SPRATNOST POSTOJEĆA	NAMJENA OBJEKTA
91	77,80		77,80	77,80		89,24	P	stanovanje
91a		30,33			11,44			pomocni objekat
	79,26		79,26	79,26		79,26	P	stanovanje
90	62,15		70,96	186,45		195,26	P+1+Pk	stanovanje
		8,81			8,81			pomocni objekat
92	79,00		79,00	237,00		237,00	P+1+Pk	stanovanje
93	75,15		75,15	75,15		75,15	P	stanovanje
94	88,18		88,18	176,36		176,36	P+1	stanovanje
94	121,42		121,42	242,84		242,84	P+1	stanovanje
			9.608,82	**22.969,03**	**812,40**	**23.866,06**		

POSTOJEĆE STANJE - ZONA 2								
BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	**POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) glavni objekat**	**POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Pomoćnog objekta**	**POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) ukupno**	**BRGP POVRŠINA (m²) glavnog objekta**	**BRGP POVRŠINA (m²) Pomoćnog objekta**	**BRGP POVRŠINA (m²) ukupno**	**SPRATNOST POSTOJEĆA**	**NAMJENA POVRŠINA**
1	119,10		179,87	119,10		179,87	P	KOMUNALNA SLUŽBA
		60,77			60,77			
2	159,94		208,00	319,88		367,94	P+1	stanovanje
		48,06			48,06			pomocni objekat
3	110,55		110,55	331,65		331,65	P+2	stanovanje
4	118,44		137,24	355,32		374,12	P+1+Pk	stanovanje
4a		18,80			18,80		P	pomocni objekat
5	150,97		168,56	452,91		470,50	P+2	stanovanje
		17,59			17,59			pomocni objekat
6	180,00		180,00	540,00		540,00	P+1+Pk	stanovanje
7	215,75		215,75	431,50		431,50	P+1+	stanovanje
8	183,26		183,26	549,78		549,78	P+2	stanovanje
9	186,20		186,20	558,60		558,60	P+1+Pk	stanovanje
9a,b,c,d		111,74			111,74		P	pomocni objekat
10	56,74		70,73	113,48		127,47	P+Pk	stanovanje
		13,99			13,99			pomocni objekat
11	71,25		71,25	142,50		142,50	P+1	stanovanje
13	82,59		82,59	165,18		165,18	P+1+	stanovanje
14	103,79		103,79	311,37		311,37	P+2	stanovanje
15	85,12		85,12	255,36		255,36	P+2	stanovanje
16	54,35		54,35	163,05		163,05	P+2	stanovanje
17	57,73		57,73	115,46		115,46	P+1	stanovanje
18	60,85		60,85	60,85		60,85	Po+P	stanovanje

BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) ukupno	BRGP POVRŠINA (m²) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) ukupno	SPRATNOST POSTOJEĆA	NAMJENA POVRŠINA
19	73,98	8,18	82,16	221,94	8,18	230,12	P+2	stanovanje i pom.ob.
20	39,53		39,53	79,06		79,06	P+1	stanovanje
	27,69		27,69	27,69		27,69	P	stanovanje
	26,38		26,38	26,38		26,38	P	stanovanje
21	56,09		56,09	112,18		112,18	P+1	stanovanje
22	76,40		76,40	305,60		305,60	P+3	stanovanje
23	83,29		83,29	333,16		333,16	P+3	stanovanje
24	54,99		54,99	164,97		164,97	P+1+Pk	stanovanje
	44,88		44,88	134,64		134,64	P+1+Pk	stanovanje
25	107,53		134,33	322,59		349,39	P+2	stanovanje
25a		26,80			26,80		P	pomocni objekat
26	53,13		53,13	106,26		106,26	P+1	stanovanje
27	110,34		110,34	331,02		331,02	P+2	stanovanje
28	61,32		61,32	122,64		122,64	P+1	stanovanje
29	100,34		100,34	301,02		301,02	P+2	stanovanje
30	37,19	20,61	57,80	74,38	18,56	92,94	P+1+	stanovanje i pom.ob.
31	38,58		38,58	77,16		77,16	P+1+	stanovanje
32	23,24		23,24	69,72		69,72	P+1+Pk	stanovanje
	23,22		23,22	69,66		69,66	P+1+Pk	stanovanje
33	28,10	18,56	46,66	56,20	18,56	74,76	P+1	stanovanje i pom.ob.
	82,00		82,00	164,00		164,00	P+1	stanovanje
34	101,72		101,72	305,16		305,16	P+2	stanovanje
35	75,18		75,18	75,18		75,18	P	stanovanje
36	51,35		51,35	51,35		51,35	P	stanovanje

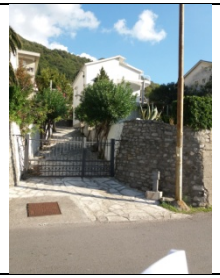
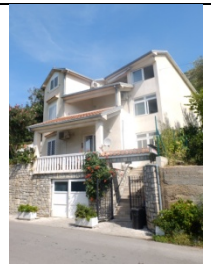
BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) ukupno	BRGP POVRŠINA (m²) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) ukupno	SPRATNOST POSTOJEĆA	NAMJENA POVRŠINA
37	80,88		80,88	242,64		242,64	P+1+Pk	stanovanje
38	32,51		32,51	97,53		97,53	P+1+Pk	stanovanje
39	86,10		86,10	172,20		172,20	P+1	stanovanje
40	91,43	37,90	129,33	182,86	37,90	220,76	P+1	stanovanje i pom.ob.
42	57,08		57,08	114,16		114,16	P+1	stanovanje
43	140,27		140,27	420,81		420,81	P+2	stanovanje
44	143,00		143,00	269,00		269,00	Su+P+2	stanovanje
45	53,59		53,59	53,59		53,59	P	stanovanje
46	63,18		63,18	126,36		126,36	P+1	stanovanje
			4.392,40	**10.197,10**	**380,95**	**10.466,31**		

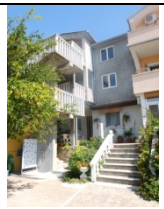
POSTOJEĆE STANJE - UKUPNO -

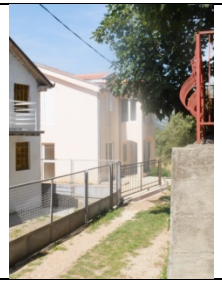
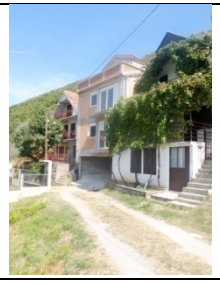
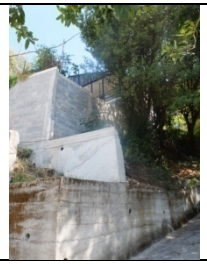
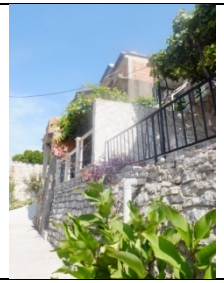
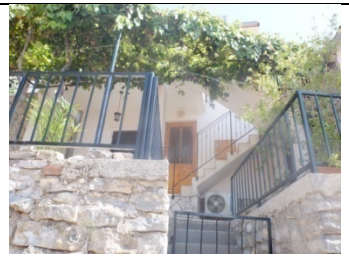
			POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) ukupno	BRGP POVRŠINA (m²) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) ukupno		
			14.001,22	**33.166,13**	**1.193,35**	**34.332,37**		

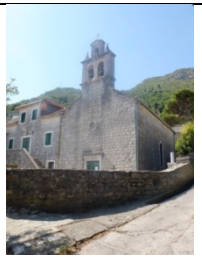
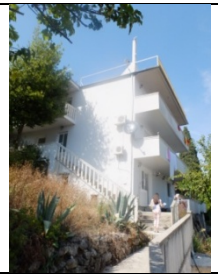
FOTODOKUMENTACIJA

ZONA 1

Objekat 1	Objekat 2	Objekat 3	Objekat 4	Objekat 5
Objekat 6	Objekat 7	Objekat 8	Objekat 9	Objekat 10
				
Objekat 11	Objekat 12	Objekat 13	Objekat 14	Objekat 15
Objekat 16	Objekat 17	Objekat 18	Objekat 19	Objekat20

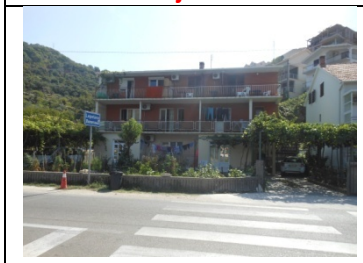
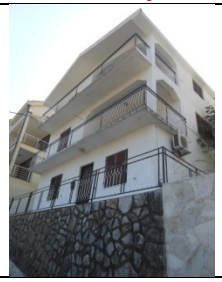
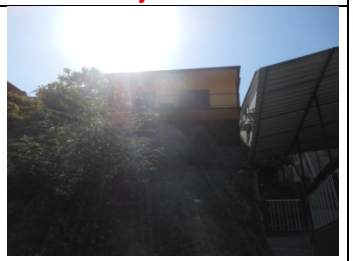
Objekat 21	**Objekat 22**	**Objekat 23**	**Objekat 24**	**Objekat 25**
Objekat 26	**Objekat 27**	**Objekat 28**	**Objekat 29**	**Objekat 30**
				
Objekat 31	**Objekat 32**	**Objekat 33**	**Objekat 34**	**Objekat 35**
Objekat 36	**Objekat 37**	**Objekat 38**	**Objekat 39**	**Objekat 40**

				
Objekat 41	**Objekat 42**	**Objekat 43**	**Objekat 44**	**Objekat45**
				
Objekat 46	**Objekat 47**	**Objekat 48**	**Objekat 49**	**Objekat50**
Objekat 51	**Objekat 52**	**Objekat 53**	**Objekat 54**	**Objekat55**
				
Objekat 56	**Objekat 57**	**Objekat 58 I 59**	**Objekat 60**	**Objekat61**

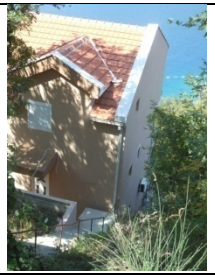
				
Objekat 62	**Objekat 63**	**Objekat 64**	**Objekat 65**	**Objekat66**
				
Objekat 67	**Objekat 68**	**Objekat 69**	**Objekat 70 I 71**	**Objekat 72**
Objekat 73	**Objekat 74**	**Objekat 75**	**Objekat 76**	**Objekat 77**
Objekat 78	**Objekat 79**	**Objekat 80**	**Objekat 81**	**Objekat 82**

Objekat 83	**Objekat 84**	**Objekat 85**	**Objekat 86 I 87**	**Objekat 88 I 88a**
Objekat 89	**Objekat 90**	**Objekat 91 i 91a**	**Objekat 92**	**Objekat 93**
Objekat 94				

ZONA 2

Objekat 1	Objekti 1a,1b I 1c	Objekat 2,2a,2b	Objekat 3	Objekat4,4a
				
Objekat 5	Objekat 6	Objekat 7	Objekat 8	Objekat 9
Objekat 9a,9b,9c,9d	Objekat 10	Objekat 11	Objekat 12	Objekat 13
				
Objekat 14	Objekat 15	Objekat 16	Objekat 17	Objekat18

Objekat 19	**Objekat 19a**	**Objekat 20**	**Objekat 21**	**Objekat 22**
Objekat 23	**Objekat 24**	**Objekat 25**	**Objekat 25a**	**Objekat 26**
Objekat 27	**Objekat 28**	**Objekat 29**	**Objekat 30 I 31**	**Objekat 32**

				
Objekat 33	**Objekat 34**	**Objekat 35**	**Objekat 36**	**Objekat 37**
Objekat 38	**Objekat 39**	**Objekat 40 I 40a**	**Objekat 42**	**Objekat 43**
Objekat 44,45	**Objekat 46**			

3.OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

DUP-om „Lepetane“ definisani su **opšti ciljevi**:

- Očuvanje i unapređenje kulturnih i prirodnih vrijednosti prostora i njihovo usklađivanje sa stvorenim elementima sredine.
- Poboljšanje kvaliteta sredine i opremljenosti u okviru već izgrađenih zona.
- Definisanje cjelina i određivanje prioriteta intervencija u cilju planskog usmjeravanja unapređenja i razvoja prostora.
- Stvaranje uslova za rekonstrukciju i revitalizaciju tradicionalnih stambenih grupacija.
- Poštovanje tradicionalnog načina izgradnje i sklopa naselja koliko god je to moguće uz primjenu savremenih uslova i metoda građenja.
- Prilagođavanje nove izgradnje nasljeđenim principima i modelima.
- Organizovanje saobraćajne mreže koja će obezbjediti funkcionisanje tkiva uz maksimalnu zaštitu životne sredine, a u skladu sa namjenom prostora i organizacijom funkcija u njemu.
- Brže rješavanje problema nedovoljne infrastrukturne opremljenosti stvaranjem preduslova za njenu izgradnju (koncentracija stanovanja i ostalih funkcija).

Plansko rješenje DUP -a“Lepetane” zasnovanoje na sljedećim **posebnim ciljevima**:

- Ispoštovati smjernice definisane PUP-om
- Funkcionalno unapređenje područja postići mjerama sanacije i rekonstrukcije;
- Pretežnu namjenu stanovanja dopuniti sadržajima kulture, zanatstva, ugostiteljstva i turizma;
- Maksimalno poštovati postojeću, zatečenu parcelaciju a preparcelaciju sprovoditi uz uvažavanje interesa svih strana;
- Regulisati interni kolski i pješački saobraćaj i povezati ga u šemu saobraćaja planiranu PUP-om;
- Obezbijediti neometano odvijanje pješačko kretanje;
- Obezbijedjiti adekvatnu mrežu infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetika i telekomunikacije) kako bi se stvorili potrebni preduslovi za nesmetani razvoj;
- Obezbjediti neophode mjere i zadovoljiti potrebe u pogledu sanitarno-tehničkih uslova (prečišćavanje otpadnih voda i dr.) a u cilju zaštite životne sredine;

Pogušćavanje izgradnje nastaviće se i u ovom planskom periodu isadržajno opremanje i građevinsko i funkcionalno kompletiranje naselja u skladu sa potrebama vremena,što će omogućiti zadržavanje broja stalnih stanovnika kao i povećanje broja korisnika prostora.

4.PLAN

KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA

Planski koncept je formiran na način da obezbijedi smanjenje stvorenih konflikata i stvori mogućnost da ovaj prostor dobije pravi značaj kao samostalna cjelina tj kao lokalni centar urbanog značaja koji funkcioniše u toku cijele godine.
Pri tom se vodilo računa o tome da se primjeni kriterijum jednoobrazne ili slične namjene površina kao jedinstvenog režima uređenja predmetnog prostora u široj zoni.

Osnovni cilj izrade DUP-a je pravilno usmjeravanje razvoja grada u smislu njegove afirmacije i socijalne integracije stanovništva, a to se može postići na sljedeći način:

- Unapređenjem urbane strukture grada;
- Unapređenjem kvaliteta životne sredine uz korišćenje postojeće infrastrukturne opreme, tj. njene dogradnje;
- Očuvanjem I proširenjem zona za infrastrukturu;
- Interpolacijom novih objekata u funkciji stanovanja ;
- Obezbjeđivanjem fonda uslužnih djelatnosti;

Ovo plansko rješenje se nastavlja na prethodno rješenje kojim je započeto planiranje zone stanovanja,koja se ovim planom proširuje u skladu sa namjenom iz PUP-a Tivat.
Plan čine dvije planske zone koje su prostorno razdvojene,ali koje se u urbanističkom smislu tretiraju na jedinstven načn.

Za potrebe izrade DUP-a Lepetane je urađena je i Anliza kulturnih i pezažnih vrijednosti koja je predložila plansko rješenje za novoformirane urbanističke parcele u zoni 2 koja je postala sastavni dio ovog planskog dokumenta.

Namjena površina

Predlog namjena površina za zahvat koji se obrađuje ovim planskim dokumentom je sljedeći:
- površine za stanovanje male gustine,
- površine za turizam T3,
- površine za gradsko zelenilo,
- površine za komunalnu infrastrukturu
- površine saobraćajne infrastrukture i
- površine ostale infrastrukture.

SEPARAT SA URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA

PLAN

PROSTORNI I URBANISTIČKI POKAZATELJI

				POSTOJEĆE STANJE-ZONA 1									PLANIRANO STANJE-ZONA 1					
BROJ URBANISTIČKE PARCELE	PODPARCELE	POVRŠINA UP	POVRŠINA PODPARCELE	BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) Pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) ukupno	BRGP POVRŠINA (m^2) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) ukupno	SPRATNOST-POSTOJEĆA	BR. ETAŽA GLAVNOG OBJEKTA	Max povrsina horizontalnog gabarita	Bruto građevinska povrsina objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MAX SPRATNOST	NAMJENA POVRŠINA
1	/	503,17	/		46,51		102,27	88,79		102,27	P	1	201,27	402,54	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
					42,28	13,48			13,48		P	1						
2	/	600,28	/										240,11	480,22	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
3	/	540,02	/	1	217,84		263,06	653,52		698,74	P+2	3	263,06	698,74	0,49	1,29	P+2	SMG
				1a		45,22			45,22		P							
4	/	390,45	/										156,18	312,36	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
5	/	1264,71	/	2	114,39		138,36	343,17		367,14	P+1+Pk	3	500,00	500,00	0,40	0,40	P+2+Pk	SMG
				2a		23,97			23,97									
6	/	224,81	/	3	41,65		65,62	83,30		109,26	P+1	2	89,92	179,85	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
						23,97			25,96		P							
7	/	201,17	/										80,47	160,94	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
8	/	309,33	/	4	88,01		120,58	264,03		296,58	P+1+Pk	3	123,73	296,58	0,40	0,96	P+1+Pk	SMG
				4a		32,57			32,55		P							
9	/	334,56	/	5	92,19		126,28	276,57		310,66	P+1+Pk	3	133,82	310,66	0,40	0,93	P+1+Pk	SMG
						34,09			34,09		P							
10	/	895,48	/	6	125,10		125,10	250,20		250,20	P+1	2	358,19	500,00	0,40	0,56	P+2+Pk	SMG
11	/	252,45	/	7	63,05		78,03	126,10		141,08	P+Pk	2	100,98	201,96	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
						14,98			14,98		P							
12	/	744,81	/	11	148,55		175,11	445,65		472,21	P+1+Pk	3	297,92	500,00	0,40	0,67	P+2+Pk	SMG
				11a		26,56			26,56		P							
13	/	279,89	/										111,96	223,91	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
14	/	277,11	/										110,84	221,69	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
15	/	270,23	/										108,09	216,18	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
16	/	401,50	/	8	120,02		120,02	487,66		487,66	P+2+Pk	4	160,60	487,66	0,40	1,21	P+2+Pk	SMG
17	/	304,52	/	10	124,43		124,43	373,29		373,29	S+P+2	3	124,43	373,29	0,41	1,23	S+P+2	SMG
18	/	433,38	/	9	68,89		68,89	206,67		206,67	P+1+Pk	3	173,35	346,70	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
19	/	659,72	/	12	82,90		82,90	248,70		248,70	P+1+Pk	3	263,89	500,00	0,40	0,76	P+2+Pk	SMG
20	/	337,11	/										134,84	269,69	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG

				POSTOJEĆE STANJE-ZONA 1									PLANIRANO STANJE-ZONA 1					
BROJ URBANISTIČKE PARCELE	PODPARCELE	POVRŠINA UP	POVRŠINA PODPARCELE	BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) Pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) ukupno	BRGP POVRŠINA (m^2) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) ukupno	SPRATNOST-POSTOJEĆA	BR. ETAŽA GLAVNOG OBJEKTA	Max povrsina horizontalnog gabarita	Bruto građevinska povrsina objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MAX SPRATNOST	NAMJENA POVRŠINA
21	/	311,57	/	13	127,91		127,91	511,64		511,64	P+2+Pk	4	127,91	511,64	0,41	1,64	P+2+Pk	SMG
22	/	235,11	/	15	96,20		96,20	288,60		288,60	P+1+Pk	3	96,20	288,60	0,41	1,23	P+1+Pk	SMG
23	/	289,02	/										115,61	231,22	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
24	/	303,30	/										121,32	242,64	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
25	/	310,00	/	17	106,51		106,51	426,04		426,04	P+3	4	124,00	426,04	0,40	1,37	P+3	SMG
26	/	346,00	/										138,40	276,80	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
27	/	357,16	/										142,86	285,73	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
27a	/	377,64	/										151,06	302,11	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
28*	/	234,30	/	18	87,58		112,20	262,74		311,98	P+2	3	112,20	311,98	0,48	1,33	P+2	SMG
				18b		24,62			49,24		P+1	1						
29*	/	615,78	/	18	81,72		152,57	245,16		359,23	P+2	3	152,57	359,23	0,25	0,58	P+2	SMG
				18a		43,22			86,44		P+1							
				18c		27,63			27,63		P							
30*	/	346,14	/	19	129,43		129,43	388,29		388,29	P+1+Pk	3	129,43	388,29	0,37	388,29	P+1+Pk	SMG
30a	/	643,79	/										257,52	500,00	0,40	0,78	P+2+Pk	SMG
31	/	199,93	/	27	87,15		87,15	261,45		261,45	P+1+Pk	3	87,15	261,45	0,44	1,31	P+1+Pk	SMG
32	/	178,21	/	26	60,28		97,90	60,28		135,52	P	1	97,90	142,57	0,55	0,80	P+1	SMG
				28	37,62			75,24			P+1	2						
33	/	368,00	/	29	41,51		119,47	124,53		280,45	P+1+Pk	3	147,20	294,40	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
				30	77,96			155,92			P+2	2						
34	/	216,16	/	31	98,14		98,14	294,42		294,42	P+1+Pk	3	98,14	294,42	0,45	1,36	P+1+Pk	SMG
35	/	226,76	/	32	67,37		67,37	67,37		67,37	P	1	90,70	181,41	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
36	/	453,40	/	16	81,68		81,68	163,36		163,36	P+Pk	2	181,36	362,72	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
37	/	645,74	/										258,30	500,00	0,40	0,77	P+2+Pk	SMG
38	38a	317,17	166,55	36	103,27		103,27	309,81		309,81	S+P+Pk	3	103,27	309,81	0,62	1,86	S+P+Pk	SMG
	38b		150,62		84,06		84,06	252,18		252,18	S+P+Pk	3	84.O6	252,18	0,56	1,67	S+P+Pk	SMG
39	39a	285,43	143,15	35	56,88	17,54	74,42	170,64	17,54	188,18	P+2	3	74,42	188,18	0,52	1,31	P+2	SMG
	39b		142,28		56,84		56,84	170,52		170,52	P+2	3	56,84	170,52	0,40	1,20	P+2	SMG

				POSTOJEĆE STANJE-ZONA 1									PLANIRANO STANJE-ZONA 1					
BROJ URBANISTIČKE PARCELE	PODPARCELE	POVRŠINA UP	POVRŠINA PODPARCELE	BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) Pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) ukupno	BRGP POVRŠINA (m^2) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) ukupno	SPRATNOST-POSTOJEĆA	BR. ETAŽA GLAVNOG OBJEKTA	Max povrsina horizontalnog gabarita	Bruto građevinska povrsina objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MAX SPRATNOST	NAMJENA POVRŠINA
40	40a	287,92	144,66	34	79,94		79,94	239,82		239,82	P+1+Pk	3	79,94	239,82	0,55	1,66	P+1+Pk	SMG
	40b		147,23	33	70,00		70,00	153,00		153,00	Su+P+Pk	3	70,00	153,00	0,48	1,04	Su+P+Pk	SMG
41	/	529,95	/	25	64,10		88,96	64,10		88,96	P	1	211,98	423,96	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
				24		24,86			24,86		P							
42	/	339,25	/										135,70	271,40	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
43	/	369,61	/	20	132,26		132,26	264,52		264,52	P+1	2	147,84	295,69	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
44	/	414,13	/	21	136,21		136,21	355,72		355,72	P+1+Pk	3	136,21	355,72	0,33	0,86	P+1+Pk	SMG
45	/	566,40	/	22	163,35		163,35	326,70		326,70	P+3 (TERASASTO)	2	226,56	453,12	0,40	0,80	P+3	SMG
46	/	307,46	/	23	81,66		116,30	244,98		279,62	P+1+Pk	3	122,98	279,62	0,40	0,91	P+1+Pk	SMG
						34,64			34,64		P							
47	/	971,86	/										388,74	500,00	0,40	0,51	P+2+Pk	SMG
48	/	387,74	/										155,10	310,19	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
49	/	400,54	/	37	77,77		77,77	233,31		233,31	P+1+Pk	3	160,22	320,43	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
50	/	292,22	/										116,89	233,78	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
51	/	300,73	/										120,29	240,58	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
52	/	346,52	/	38	55,36		55,36	110,72		110,72	P+1	2	138,61	277,22	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
53	/	311,21	/										124,48	248,97	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
54	/	202,86	/										81,14	162,29	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
55	/	203,99	/										81,60	163,19	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
56	/	151,55	/	39	40,14		40,14	40,14		40,14	P	1	60,62	121,24	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
57	57a	222,23	102,22	40	53,53		53,53	160,59		160,59	P+1+Pk	3	53,53	160,59	0,52	1,57	P+1+Pk	SMG
	57b		120,10	41	51,26		51,26	153,78		153,78	P+1+Pk	3	51,26	153,78	0,43	1,28	P+1+Pk	SMG
58	/	225,86	/	42	103,07		103,07	309,21		309,21	P+1+Pk	3	103,07	309,21	0,46	1,37	P+1+Pk	SMG
59	/	248,02	/										99,21	198,42	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
60	/	375,99	/										150,40	300,79	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG

				POSTOJEĆE STANJE-ZONA 1									PLANIRANO STANJE-ZONA 1					
BROJ URBANISTIČKE PARCELE	PODPARCELE	POVRŠINA UP	POVRŠINA PODPARCELE	BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) Pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) ukupno	BRGP POVRŠINA (m^2) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) ukupno	SPRATNOST-POSTOJEĆA	BR. ETAŽA GLAVNOG OBJEKTA	Max povrsina horizontalnog gabarita	Bruto građevinska povrsina objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MAX SPRATNOST	NAMJENA POVRŠINA
61	/	217,32	/	51	33,30		33,30	66,60		66,60	P+1	2	86,93	173,86	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
62	/	263,43	/										105,37	210,74	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
63	/	215,86	/	50	68,47		68,47	136,94		136,94	P+1	2	86,34	172,69	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
64	/	148,20	/										51,87	103,74	0,35	0,70	P+2+Pk	SMG
65	/	173,60	/	43	77,65		77,65	232,95		232,95	P+1+Pk	3	77,65	232,95	0,45	1,34	P+1+Pk	SMG
66	/	191,39	/		116,43		116,43	116,43		116,43	P?	1	116,43	153,11	0,61	0,80	P+2+Pk	SMG
67	/	94,54	/	52	58,57		58,57	117,14		117,14	P+Pk	2	58,57	117,14	0,62	1,24	P+Pk	SMG
68	/	304,65	/		28,90		28,90	28,90		28,90	P	1	121,86	243,72	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
69	/	153,16	/	44	66,17		66,17	264,68		264,68	P+2+Pk	4	66,17	264,68	0,43	1,73	P+2+Pk	SMG
70	/	143,96	/	45	60,87		60,87	182,61		182,61	P+1+Pk	3	60,87	182,61	0,42	1,27	P+1+Pk	SMG
71	/	219,39	/	49	25,31		25,31	25,31		25,31	P	1	87,76	175,51	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
72	/	322,18	/										128,87	257,74	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
73	/	202,13	/	46	60,83		60,83	182,49		182,49	P+2	3	80,85	182,49	0,40	0,90	P+2	SMG
74	74a	167,34	81,68	47	41,51		41,51	83,02		83,02	P+1	2	41,51	83,02	0,51	1,02	P+1	SMG
	74b		85,66		40,45		40,45	80,90		80,90	P+1	2	40,45	80,90	0,47	0,94	P+1	SMG
75	75a	150,36	79,89	48	40,43		40,43	121,29		121,29	P+1+Pk	3	40,43	121,29	0,51	1,52	P+1+Pk	SMG
	75b		70,46		38,76		38,76	116,28		116,28	P+1+Pk	3	38,76	116,28	0,55	1,65	P+1+Pk	SMG
76	76a	287,52	137,48	53	70,25		70,25	140,50		140,50	P+1	2	70,25	140,50	0,51	1,02	P+1	SMG
	76b		150,16		54,68		54,68	109,36		109,36	P+1	2	60,06	120,13	0,40	0,80	P+1	SMG
77	/	330,73	/										132,29	264,58	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
78	/	292,18	/										116,87	233,74	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
79	/	548,39	/	54	76,29		126,52	152,58		202,81	P+1	2	219,36	438,71	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
			/			50,23			50,23		P							
80	/	320,71	/	55	91,18		100,89	273,54		283,25	P+1+Pk	3	128,28	283,25	0,40	0,88	P+1+Pk	SMG
			/	55a		9,71			9,71		P							

				POSTOJEĆE STANJE-ZONA 1									PLANIRANO STANJE-ZONA 1					
BROJ URBANISTIČKE PARCELE	PODPARCELE	POVRŠINA UP	POVRŠINA PODPARCELE	BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) Pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) ukupno	BRGP POVRŠINA (m^2) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) ukupno	SPRATNOST-POSTOJEĆA	BR. ETAŽA GLAVNOG OBJEKTA	Max povrsina horizontalnog gabarita	Bruto građevinska povrsina objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MAX SPRATNOST	NAMJENA POVRŠINA
81	/	1082,72	/	56	102,81		123,09	308,43		328,71	P+1+Pk	3	433,09	500,00	0,40	0,46	P+2+Pk	SMG
			/	56a		20,28			20,28		P							
82	/	130,86	/	57	78,00		78,00	234,00		234,00	P+1+Pk	3	78,00	234,00	0,60	1,79	P+1+Pk	SMG
83	83a	273,54	77,13	58	38,40		38,40	115,20		115,20	P+1+Pk	3	38,40	115,20	0,50	1,49	P+1+Pk	SMG
	83b		86,24	59	43,87		43,87	131,61		131,61	P+1+Pk	3	43,87	131,61	0,51	1,53	P+1+Pk	SMG
	83c		110,12	60	28,92		38,25	86,76		96,09	P+1+Pk	3	44,05	96,09	0,40	0,87	P+1+Pk	SMG
				60a		9,33			9,33		P							
84	/	350,72	/	65	125,7		125,70	377,10		377,10	P+1+Pk	3	140,29	377,10	0,40	1,08	P+1+Pk	SMG
85	/	321,92	/										128,77	257,54	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
86	/	347,22	/	64	118,47		118,47	355,41		355,41	S+P+1	3	138,89	355,41	0,40	1,02	S+P+1	SMG
87	/	569,34	/	66	186,59		186,59	559,77		559,77	P+1+Pk	3	227,74	559,77	0,40	0,98	P+1+Pk	VO
88	/	245,47	/	67	101,27		101,27	202,54		202,54	P+Pk	2	101,27	202,54	0,41	0,83	P+Pk	SMG
89	/	173,76	/	63	35,27		35,27	70,54		70,54	P+1	2	69,50	139,01	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
90	/	186,50	/	62	83,66		83,66	250,98		250,98	P+2	3	83,66	250,98	0,45	1,35	P+2	SMG
91	/	621,53	/		179,48		179,48	358,96		358,96	P+Pk	2	248,61	497,22	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
92	/	252,13	/		28,66		28,66	28,66		28,66	?P	1	100,85	201,70	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
93	/	547,04	/		79,45		79,45	79,45		79,45	P	1	218,82	437,63	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
94	/	395,67	/		94,36		94,36	94,36		94,36	P	1	158,27	316,54	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
95	/	163,55	/		19,82		19,82	19,82		19,82	P	1	65,42	130,84	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
96	/	609,00	/	61	92,17		177,53	276,51		361,87	P+1+Pk	3	243,60	487,20	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
						85,36			85,36		P							
97	/	547,71	/	68	151,78		151,78	455,34		455,34	P+2	3	219,08	455,34	0,40	0,83	P+2	SMG
98	/	539,98	/	69	66,74		66,74	66,74		66,74	P	1	66,74	200,22	0,12	0,37	P+1+Pk	SMG
99	/	950,74	/	72	157,74		169,18	473,22		484,66	P+1+Pk	3	169,18	484,66	0,18	0,51	P+1+Pk	SMG
						11,44			11,44									
100	/	508,41	/	73	110,19		126,35	220,38		231,82	P+1	2	126,35	379,05	0,25	0,75	P+1+Pk	SMG
						16,16			11,44									

				POSTOJEĆE STANJE-ZONA 1									PLANIRANO STANJE-ZONA 1					
BROJ URBANISTIČKE PARCELE	PODPARCELE	POVRŠINA UP	POVRŠINA PODPARCELE	BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) Pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) ukupno	BRGP POVRŠINA (m^2) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) ukupno	SPRATNOST-POSTOJEĆA	BR. ETAŽA GLAVNOG OBJEKTA	Max povrsina horizontalnog gabarita	Bruto građevinska povrsina objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MAX SPRATNOST	NAMJENA POVRŠINA
101	/	398,51	/	74	135,13		135,13	405,39		405,39	P+1+Pk	3	135,13	405,39	0,34	1,02	P+1+Pk	SMG
102	/	454,66	/	75	62,07	15,86	77,93	124,14	15,86	140,00	P+1	2	77,93	233,79	0,17	0,51	P+1+Pk	SMG
103	/	603,66	/	76	102,43		102,43	307,29		307,29	P+2	3	102,43	307,29	0,17	0,51	P+2	SMG
104	/	830,82	/	77	164,92		164,92	659,68		659,68	P+2+Pk	4	164,92	**659,68**	0,20	0,79	P+2+Pk	SMG
105	/	573,53	/	79	106,85		106,85	320,55		320,55	P+2	3	106,85	320,55	0,19	0,56	P+2	SMG
106	/	530,08	/	82	143,95		143,95	575,80		575,80	P+2+Pk	4	143,95	575,80	0,27	1,09	P+2+Pk	SMG
107	/	483,90	/	83	105,89		105,89	211,78		211,78	P+1	2	105,89	317,67	0,22	0,66	P+1+Pk	SMG
108	/	491,86	/	78	72,23		72,23	216,69		216,69	P+1+Pk	3	72,23	216,69	0,15	0,44	P+1+Pk	SMG
109	/	254,37	/	80	88,91		88,91	177,82		177,82	P+1+	2	88,91	203,50	0,35	0,80	P+1+Pk	SMG
110	/	208,88	/	81	91,97		91,97	91,97		91,97	P	1	91,97	167,10	0,44	0,80	P+1	SMG
111	/	486,31	/	84	99,33	17,91	99,33	297,99	11,44	309,43	P+1+Pk	3	99,33	309,43	0,20	0,64	P+1+Pk	SMG
112	/	54,67	/	85	26,89		26,89	26,89		26,89	P	1	26,89	26,89	0,49	0,49	P	SMG
113	/	507,29	/	86,87	109,38		109,38	218,76		287,18	P+1	2	109,38	328,14	0,22	0,65	P+1+Pk	SMG
				88		68,42			68,42									
114	/	354,41	/	91	77,80		77,80	77,80		89,24	P	1	77,80	233,40	0,22	0,66	P+1+Pk	SMG
				91a		30,33			11,44									
115	/	157,53	/	89	52,23		52,23	156,69		156,69	P+2	3	52,23	156,69	0,33	0,99	P+2	SMG
116	/	469,61	/		79,26		79,26	79,26		79,26	P	1	79,26	237,78	0,17	0,51	P+1+Pk	SMG
117	/	349,51	/	90	62,15	8,81	70,96	186,45	8,81	195,26	P+1+Pk	3	70,96	195,26	0,20	0,56	P+1+Pk	SMG
118	/	417,07	/	92	79,00		79,00	237,00		237,00	P+1+Pk	3	79,00	237,00	0,19	0,57	P+1+Pk	SMG
119	/	443,81	/	93	75,15		75,15	75,15		75,15	P	1	75,15	225,45	0,17	0,51	P+1+Pk	SMG
120	/	287,17	/	94	88,18		88,18	176,36		176,36	P+1	2	88,18	229,74	0,31	0,80	P+1+Pk	SMG

				POSTOJEĆE STANJE-ZONA 1									PLANIRANO STANJE-ZONA 1					
BROJ URBANISTIČKE PARCELE	PODPARCELE	POVRŠINA UP	POVRŠINA PODPARCELE	BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) Pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) ukupno	BRGP POVRŠINA (m^2) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) ukupno	SPRATNOST-POSTOJEĆA	BR. ETAŽA GLAVNOG OBJEKTA	Max povrsina horizontalnog gabarita	Bruto građevinska povrsina objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MAX SPRATNOST	NAMJENA POVRŠINA
121	/	807,95	/	94	121,42		121,42	242,84		242,84	P+1	2	121,42	364,26	0,15	0,45	P+1+Pk	SMG
UPZ1	/	112,64	/															PUJ
UPZ2	/	33,84	/															PUJ
UPZ3	/	1530,92	/															PUJ
UPZ4	/	311,27	/															PUS
UPZ5	/	34,32	/															PUJ
UPZ6	/	94,79	/															PUJ
UPZ7	/	457,40	/															PUJ
UPZ8	/	12432,65	/															PUS
UPZ9	/	204,99	/															PUJ
UPZ10	/	1031,77	/															PUJ
UPZ11	/	4607,05	/															PUJ
UPZ12	/	618,95	/															PUJ
UPTS1	/	39,31	/															IOE
		68182	**1996**				**9.500**	**22.796**	**770,92**	**23.567**			**16.746**	**37.552**	0,25	0,55		

				POSTOJEĆE STANJE-ZONA 2									PLANIRANO STANJE-ZONA 2					
BROJ URBANISTIČKE PARCELE	PODPARCELE	POVRŠINA UP	POVRŠINA PODPARCELE	BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) Pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) ukupno	BRGP POVRŠINA (m^2) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) ukupno	SPRATNOST-POSTOJEĆA	BR. ETAŽA GLAVNOG OBJEKTA	Max povrsina horizontalnog gabarita	Bruto građevinska povrsina objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MAX SPRATNOST	NAMJENA POVRŠINA
122	/	2579,46	/	1	119,10		179,87	119,10		179,87	P	1	500,00	500,00	**0,19**	**0,19**	P+2+Pk	IOH
						60,77			60,77									
123	/	533,12	/	2	159,94		208,00	319,88		367,94	P+1	2	213,25	426,50	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
						48,06			48,06									
124	/	477,14	/	3	110,55		110,55	331,65		331,65	P+2	3	190,86	381,71	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
125	/	330,58	/										132,23	264,46	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
126	/	806,49	/	10	56,74		70,73	113,48		127,47	P+Pk	2	322,60	500,00	0,40	**0,62**	P+2+Pk	SMG
						13,99			13,99									
127	/	559,88	/										223,95	447,90	0,40	0,80	P+2+Pk	T3
128	/	374,91	/	9	186,20		186,20	558,60		558,60	P+1+Pk	3	558,60	558,60	1,49	1,49	P+1+Pk	SMG
129	/	689,68	/										144,00	432,00	0,21	0,63	Su+P+1	SMG
130	/	1119,81	/	9a,b,c,d		111,74	111,74		111,74	111,74	P	1	447,92	500,00	0,40	0,45	P+2+Pk	T3
131	/	963,48	/	8	183,26		183,26	549,78		549,78	P+2	3	385,39	549,78	0,40	0,57	P+2+Pk	SMG
132	/	707,25	/	11	71,25			142,50			P+1	2	282,90	500,00	0,40	0,71	P+2+Pk	T3
133	/	732,93	/										144,00	432,00	0,20	0,59	Su+P+1	SMG
134	/	772,48	/										144,00	432,00	0,19	0,56	Su+P+1	SMG
135	/	846,40	/	6	180,00		180,00	540,00		540,00	P+1+Pk	3	180,00	540,00	0,21	0,64	P+1+Pk	SMG
136	/	1565,00	/	7	215,75		215,75	431,50		431,50	P+1+	2	500,00	500,00	0,32	0,32	P+2+Pk	T3
137	/	618,53	/										144,00	432,00	0,23	0,70	Su+P+1	SMG
138	/	588,18	/	5	150,97		168,56	452,91		470,50	P+2	3	235,27	470,54	0,40	0,80	P+2	SMG
						17,59			17,59									
139	/	356,76	/	4	118,44		137,24	355,32		374,12	P+1+Pk	3	142,70	374,12	0,40	1,05	P+1+Pk	SMG
				4a		18,80			18,80		P							
140	/	395,37	/										100,00	300,00	0,25	0,76	Su+P+1	SMG
141	/	337,90	/										77,50	232,50	0,23	0,69	Su+P+1	SMG
158	/	359,42	/										100,00	300,00	0,28	0,83	Su+P+1	SMG
159	/	393,94	/	21	56,09		56,09	112,18		112,18	P+1	2	157,58	315,15	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG

				POSTOJEĆE STANJE-ZONA 2									PLANIRANO STANJE-ZONA 2					
BROJ URBANISTIČKE PARCELE	PODPARCELE	POVRŠINA UP	POVRŠINA PODPARCELE	BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) Pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) ukupno	BRGP POVRŠINA (m^2) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) ukupno	SPRATNOST-POSTOJEĆA	BR. ETAŽA GLAVNOG OBJEKTA	Max povrsina horizontalnog gabarita	Bruto građevinska povrsina objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MAX SPRATNOST	NAMJENA POVRŠINA
160	/	285,95	/	22	76,40		76,40	305,60		305,60	P+3	4	114,38	305,60	0,40	1,07	P+2+Pk	SMG
161	/	246,61	/										64,00	192,00	0,26	0,78	Su+P+1	SMG
162	/	271,91	/	23	83,29		83,29	333,16		333,16	P+3	4	108,76	333,16	0,40	0,80	P+3	SMG
163	163a	404,34	158,98	24	54,99		54,99	164,97		164,97	P+1+Pk	3	63,59	164,97	0,40	1,04	P+1+Pk	SMG
	163b		245,24		44,88		44,88	134,64		134,64	P+1+Pk	3	98,10	196,19	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
164	/	292,23	/	36	51,35		51,35	51,35		51,35	P	1	116,89	233,78	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
165	/	354,91	/	25	107,53		134,33	322,59		349,39	P+2	3	141,96	349,39	0,40	0,80	P+2	SMG
				25a		26,80			26,80		P							
166	/	359,14	/	26	53,13		53,13	106,26		106,26	P+1	2	143,66	287,31	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
167	167a	305,68	164,29	32	23,24		23,24	69,72		69,72	P+1+Pk	3	65,72	131,43	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
	167b		141,39		23,22		23,22	69,66		69,66	P+1+Pk	3	56,56	113,11	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
168	168a	334,76	166,04	33	28,10	18,56	46,66	56,20	18,56	74,76	P+1	2	66,42	132,83	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
	168b		168,71		82,00		82,00	164,00		164,00	P+1	2	82,00	164,00	0,49	0,97	P+1	SMG
169	/	301,08	/	34	101,72		101,72	305,16		305,16	P+2	3	120,43	305,16	0,40	1,01	P+2	SMG
170	/	264,64	/	37	80,88		80,88	242,64		242,64	P+1+Pk	3	105,86	242,64	0,40	0,92	P+1+Pk	SMG
171	/	235,82	/	38	32,51		32,51	97,53		97,53	P+1+Pk	3	94,33	188,66	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
172	172a	277,64	138,27	30	37,19	20,61	57,80	74,38	18,56	92,94	P+1+	2	57,80	110,62	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
	172b		139,30	31	38,58		38,58	77,16		77,16	P+1+	2	55,72	111,44	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
173	/	239,47	/										95,79	191,58	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
174	/	348,91	/										64,00	192,00	0,18	0,55	Su+P+1	SMG
175	/	250,57	/										100,23	200,46	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
176	/	310,21	/	46	63,18		63,18	126,36		126,36	P+1	2	124,08	248,17	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
177	/	252,09	/	45	53,59		53,59	53,59		53,59	P	1	100,84	201,67	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
178	/	352,45	/	43	140,27		140,27	420,81		420,81	P+2	3	140,98	420,81	0,40	1,19	P+2	SMG
179	/	186,09	/	44	143,84		143,84	269,00		269,00	Su+P+2	4	143,84	269,00	0,77	1,45	Su+P+2	SMG
180	/	272,21	/	42	57,08		57,08	114,16		114,16	P+1	2	108,88	217,77	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG

				POSTOJEĆE STANJE-ZONA 2									PLANIRANO STANJE-ZONA 2					
BROJ URBANISTIČKE PARCELE	PODPARCELE	POVRŠINA UP	POVRŠINA PODPARCELE	BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) Pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) ukupno	BRGP POVRŠINA (m^2) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) ukupno	SPRATNOST-POSTOJEĆA	BR. ETAŽA GLAVNOG OBJEKTA	Max povrsina horizontalnog gabarita	Bruto građevinska povrsina objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MAX SPRATNOST	NAMJENA POVRŠINA
181	/	267,91	/	39	86,10		86,10	172,20		172,20	P+1	2	107,16	214,33	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
182	/	360,51	/	40	91,43	37,90	129,33	182,86	37,90	220,76	P+1	2	144,20	288,41	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
183	/	358,88	/	29	100,34		100,34	301,02		301,02	P+2	3	143,55	301,02	0,40	0,84	P+2	SMG
184	/	256,46	/	13	82,59		82,59	165,18		165,18	P+1+	2	102,58	205,17	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
185	/	326,65	/	14	103,79		103,79	311,37		311,37	P+2	3	130,66	311,37	0,40	0,95	P+2	SMG
186	/	289,45	/	15	85,12		85,12	255,36		255,36	P+2	3	115,78	255,36	0,40	0,88	P+2	SMG
187	/	298,22	/	27	110,34		110,34	331,02		331,02	P+2	3	119,29	331,02	0,40	1,11	P+2	SMG
188	188a	257,64	133,69	16	54,35		54,35	163,05		163,05	P+2	3	57,80	163,05	0,40	1,22	P+2	SMG
	188b		123,94	17	57,73		57,73	115,46		115,46	P+1	2	57,80	115,46	0,40	0,93	P+1	SMG
189	/	120,17	/	28	61,32		61,32	122,64		122,64	P+1	2	61,32	122,64	0,51	1,02	P+1	SMG
190	/	264,69	/	18	60,85		60,85	60,85		60,85	Po+P	1	105,88	211,75	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
191	/	263,26	/	19	73,98	8,18	82,16	221,94	8,18	230,12	P+2	3	105,30	230,12	0,40	0,87	P+2	SMG
192	/	54,22	/	20	39,53		39,53	79,06		79,06	P+1	2	39,53	79,06	0,73	1,46	P+1	SMG
193	/	403,49	/		27,69		27,69	27,69		27,69	P	1	161,40	322,79	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
194	/	182,13	/										72,85	145,70	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
195	/	317,95	/		26,38		26,38	26,38		26,38	P	1	127,18	254,36	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
196	/	280,98	/	35	75,18		75,18	75,18		75,18	P	1	112,39	224,78	0,40	0,80	P+2+Pk	SMG
197	/	1.557,08	/										195,00	500,00	0,13	0,32	Su+P+1	SMG
198	/	795,30	/										195,00	500,00	0,25	0,63	Su+P+1	SMG
199	/	1.133,35	/										195,00	500,00	0,17	0,44	Su+P+1	SMG
200	/	1.386,34	/										195,00	500,00	0,14	0,36	Su+P+1	SMG
201	/	1.245,91	/										195,00	500,00	0,16	0,40	Su+P+1	SMG
202	/	1.085,50	/										195,00	500,00	0,18	0,46	Su+P+1	SMG

				POSTOJEĆE STANJE-ZONA 2									PLANIRANO STANJE-ZONA 2					
BROJ URBANISTIČKE PARCELE	PODPARCELE	POVRŠINA UP	POVRŠINA PODPARCELE	BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) Pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) ukupno	BRGP POVRŠINA (m^2) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) ukupno	SPRATNOST-POSTOJEĆA	BR. ETAŽA GLAVNOG OBJEKTA	Max povrsina horizontalnog gabarita	Bruto građevinska povrsina objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MAX SPRATNOST	NAMJENA POVRŠINA
203	/	830,61	/										192,00	500,00	0,23	0,60	Su+P+1	SMG
204	/	1.031,23	/										192,00	500,00	0,19	0,48	Su+P+1	SMG
205	/	1.340,06	/										192,00	500,00	0,14	0,37	Su+P+1	SMG
206	/	838,69	/										195,00	500,00	0,23	0,60	Su+P+1	SMG
207	/	864,30	/										195,00	500,00	0,23	0,58	Su+P+1	SMG
208	/	1.417,30	/										192,00	500,00	0,14	0,35	Su+P+1	SMG
209	/	1.212,72	/										192,00	500,00	0,16	0,41	Su+P+1	SMG
210	/	1.133,83	/										192,00	500,00	0,17	0,44	Su+P+1	SMG
211	/	606,93	/										144,00	432,00	0,24	0,71	Su+P+1	SMG
212	/	597,18	/										144,00	432,00	0,24	0,72	Su+P+1	SMG
213	/	626,92	/										144,00	432,00	0,23	0,69	Su+P+1	SMG
214	/	729,39	/										144,00	432,00	0,20	0,59	Su+P+1	SMG
215	/	1.160,09	/										192,00	500,00	0,17	0,43	Su+P+1	SMG
216	/	901,22	/										120,00	360,00	0,13	0,40	Su+P+1	SMG
217	/	1.202,34	/										192,00	500,00	0,16	0,42	Su+P+1	SMG
218	/	991,53	/										195,00	500,00	0,20	0,50	Su+P+1	SMG
219		1.009,55											195,00	500,00	0,19	0,50	Su+P+1	
UPZ13	/	715,20	/										/	/	/	/	/	PUS
UPZ14	/	3027,69	/										/	/	/	/	/	PUS
UPZ15	/	5959,43	/										/	/	/	/	/	PUS
UPZ16	/	526,45	/										/	/	/	/	/	PUJ
UPZ17	/	2026,70	/										/	/	/	/	/	PUJ

				POSTOJEĆE STANJE-ZONA 2									PLANIRANO STANJE-ZONA 2					
BROJ URBANISTIČKE PARCELE	PODPARCELE	POVRŠINA UP	POVRŠINA PODPARCELE	BROJ POSTOJEĆEG OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) Pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m^2) ukupno	BRGP POVRŠINA (m^2) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) Pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m^2) ukupno	SPRATNOST-POSTOJEĆA	BR. ETAŽA GLAVNOG OBJEKTA	Max povrsina horizontalnog gabarita	Bruto građevinska povrsina objekta	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MAX SPRATNOST	NAMJENA POVRŠINA
UPZ18	/	137,08	/										/	/	/	/	/	PUJ
UPZ19	/	55,18	/										/	/	/	/	/	PUJ
UPZ20	/	142,22	/										/	/	/	/	/	PUJ
UPZ21	/	686,06	/										/	/	/	/	/	PUJ
UPZ22	/	216,16	/										/	/	/	/	/	PUJ
UPZ23	/	743,70	/										/	/	/	/	/	PUJ
UPZ24	/	226,14	/										/	/	/	/	/	PUJ
UPZ25	/	6520,60	/										/	/	/	/	/	PUS
UPZ26	/	331,72	/										/	/	/	/	/	PUJ
UPZ27	/	350,12	/										/	/	/	/	/	PUJ
UPZ28	/	556,11	/										/	/	/	/	/	PUJ
UPTS2	/	39,31	/															IOE
UPTS1	/	50,68	/															IOE
		72566	**1580**				**4434**	**10197**	**381**	**10436**			**13708**	**29757**	0,19	0,41		

URBANISTIČKI POKAZATELJI **PLANIRANOG** STANJA

TABELA 2

PLANIRANO STANJE	
Površina zahvata Plana(m2)	158,104.97
Površina urbanističkih parcela(m2)	140,932.84
Površina urbanističkih parcela sa postojećim/planiranim objektima(m2)	97,241.69
Površina urbanističkih parcela u okviru namjene stanovanje malih gustina	89,900.16
Površina urbanističkih parcela u okviru namjene turizam T3	3951.94
Površina urbanističke parcele za vjerske objekte	569.34
Površina urbanističke parcele za objekte hidrotehničke infrastrukture	2,579.46
Površina urbanističkih parcela za trafostanice	129.30
Površina parcela za zelenilo	43,691.15
Površina prizemlja(m2)	33,299.49
BRGP(m2)	66,887.93
BRGP-u okviru namjene SMG	64,096.53
BRGP-Stanovanje(m2)(90% BGP SMG)	57,686.88
Poslovanje(10% SMG+10% T3+20% IOH)	6,693.19
Prosječan stan(m2)	125
Broj stanova	462
Broj stanovnika(70% stalnih-1002,30%turista-529)	1432
Gustina stanovanja u odnosu na zahvat	91 st/ha
Gustina stanovanja u odnosu na površinu namjenjenu SMG	159 st/ha
Gustina stanovanja stalnih stanovnika u odnosu na SMG	111st/ha
Indeks zauzetosti (na nivou UP planiranih za gradnju)	0.32
Indeks izgradjenosti(na nivou UP planiranih za gradnju)	0.69
Indeks zauzetosti(na nivou zahvata)	0.19
Indeks izgradjenosti(na nivou zahvata)	0.41

Napomena:

Ukoliko podrumske suterenske etaže, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta za parkinge unutar parcele i kao takve rastereću javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.
U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina *magacini, ostave, poslovni prostori (član 111 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine)*

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

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

Parcelacija i regulacija

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

Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice ili sa pješačkih komunikacija.
Na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

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

Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na osovinu saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Tekstualno je dato pojašnjenje koje se odnosi na udaljenost od susjeda dok je linija prema saobraćajnici obavezujuća.

Građevinska linija prikazana na grafičkim prilozima koja prelazi postojeće objekte se odnosi na novu gradnju na urbanističkim parcelama, i ista ne ruši postojeće objekte. Nadgradnju i dogradnju objekta, vezati za postojeći objekat po planskim parametrima.

Građevinska linija podzemne etažemože biti do min. 1,00m do susjedne parcele.

Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je na min. 2,0m .

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja, predmetnog prostora.
Prema urbanističkim parametarima i uslovima iz ovog Plana mogu se izdavati Urbanističko-tehnički uslovi za svaku urbanističku parcelu.

Urbanističke parcele se definišu gradjevinskom i regulacionom linijom,spratnošću,namjenom objekta kao i indeksima zauzetosti i izgradjenosti.

OPŠTI URBANISTIČKO –TEHNIČKI USLOVI

ZONA STANOVANJA MALE GUSTINE

POSTOJEĆI OBJEKTI

1.Smjernice za urbanističke parcele sa postojećim objektima koji su prekoračili parametre date ovim Planom

U tabeli su označeni crvenom bojom prekoračeni urbanistički parametri, dati ovim planom,a prepoznati su na osnovu dostupnih podataka,geodetske podloge i spratnosti objekta prepoznate na terenu.
Predmetni objekti se zadržavaju u postojećem, horizontalnom i vertikalnom, gabaritu sa mogućnošću rekonstrukcije u postojećim gabaritima, adaptacije i tekućeg održavanja,izuzev u slučajevima kada se postojeći objekat nalaze na urbanističkim parcelama sa ograničenjem(postojanje dalekovoda ili je objekat uzoni zaštite vodoizvorišta Plavda) i kada je potrebno ispoštovati smjernice u zavisnosti od vrste ograničenja.

Građevinske linije date u grafičkom prilogu na parcelama sa postojećim objektima aktiviraju se u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog.

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 opštim smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata za porodično stanovanje.

2.Smjernice za urbanističke parcele sa postojećim objektima koji nisu prekoračili parametre date ovim Planom

U zoni DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

Kada je postojeći indeks zauzetosti veći od Planom zadatog, nije dozvoljena dogradnja, a dozvoljava se nadgradnja objekta iznad postojećeg gabarita, uz uslov da se ispoštuje maksimalna BGP.

Izuzetak su postojeći objekti koji se nalaze na urbanističkim parcelama sa ograničenjem na kojima se prije svake intervencije moraju ispoštovati smjernice u zavisnosti od vrste ograničenja.

- Maksimalna BGP pod objektom i BGP objekta data je u tabeli.
- Građevinske linije date u grafičkom prilogu na parcelama sa postojećim objektima aktiviraju se u slučajevima dogradnje ili rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog.
- Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.
- Građevinska linija dogradnje prema susjednoj urbanističkoj parceli je na min 2,00m, izuzetno ovo odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda.
- Površina podrumske i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.
- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena za poslovanje.
- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu Plana.

Projektnom dokumentacijom će se precizirati najpovoljnije mjesto i veličina 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 **2,0** m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda i u slučajevima kada je granica urbanističke parcele uz pješačku stazu.

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.

Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele. Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom.

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 opštim smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata porodičnog stanovanja.

3.Smjernice za postojeće objekte na urbanističkim parcelama UP 28,UP29 i UP 30

Objekti na urbanističkim parcelama 28,29 i 30 su prepoznati kao arhitektonski vrijedni objekti,tako da se ovim planskim rješenjem zadržavaju u postojećem, horizontalnom i vertikalnom, gabaritu sa mogućnošću rekonstrukcije i adaptacije prema konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

PLANIRANI OBJEKTI U ZONI 1

U skladu sa preporukom iz Programskog zadatka korišćeni su opšti urbanistički uslovi iz DUP-a Lepetane iz 2007.godine , usklađeni sa planskim rješenjem i smjernicama iz PUP-a Tivat.

U zoni porodičnog stanovanja mogu se graditi i objekti porodičnog stanovanja, kao i objekti uključeni u turističku ponudu (vile, apartmani…).

Uz objekte stanovanja mogu se graditi pomoćni objekti i određene vrste poslovnog prostora ukoliko ne predstavljaju izvor zagađenja, a koji sa stambenim objektom čine stambenu i ekonomsku cjelinu.

Ne planira se izgradnja montažnih objekata nego isključivo čvrsta gradnja od savremenih materijala i u arhitektonskoj formi ambijenta predmetne lokacije.

U okviru parcele, gdje za to postoje uslovi, obezbjediti prostor za parkiranje ili garažiranje vozila, i to onoliko koliko objekat ima stambenih jedinica.

Svakom objektu treba obezbijediti kolski ili pješački prilaz.

Neposredni prilaz sa građevinske parcele na javnu saobraćajnicu definisan je građevinskom linijom na grafičkim prilozima plana,kaoi koordinatama karakterističnih tačaka.

Maksimalna površina pod objektom definisana je indeksom zauzetosti 0.4 za parcele manje od 625 m2 i površinom od 250 m2 za parcele veće od 625 m2.
Maksimalna bruto površina objekta definisana je indeksoma izgrađenosti 0.8 za parcele manje od 625 m2 i površinom od 500 m2 za parcele veće od 625 m2.

U okviru jednog stambenog objekta može se planirati najviše 4 stambene jedinice.

Minimalna udaljenost objekta od granice sa susjednom parcelom, u slučaju da se na susjednoj parceli nalazi objekat ili se planira gradnja, ne smije biti manja od 2,0 m.
U slučaju da se na susjednoj parceli ne nalazi objekat, niti se planira izgradnja, udaljenost objekta od granice parcele je minimalno 1,5 m.
Spratnost objekata

tip objekta	max. spratnost
stambeni objekti - na ravnom terenu - na nagnutom terenu	 P+2+Pk S+P+1+Pk
pomoćni i mali poslovni objekti	**1. P**
turistički objekti (vile, pansioni…)	**2. isto kao stambeni**

Međusoban odnos objekta u pogledu na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije, podrazumijeva pravo na pogled objekta u zaledju.

Horizontalni i vertikalni gabariti objekta, oblikovanje fasada i krovišta, kao i upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. Preporučuje se gradnja objekata na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.

Treba izvoditi kosa krovišta, pokrivena kanalicom ili »mediteran« crijepom, nagiba između 21 i 26º.

Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane »ublaženom« bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom i kamena (tradicionalni pravougaoni slog).

Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima. Stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa viđenica. Nije dozvoljeno formiranje balkona u potkrovlju, kao ni otvori tipa »francuski prozor«.

Krovovi se izvode na dvije ili četiri vode ili kao složeni, pokriveni kanalicom ili »mediteran« crijepom, nagiba 21-26 º, osim za pomoćne objekte, čiji se krov koristi kao terasa glavnog objekta.

Duža strana objekta mora pratiti smijer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smijer dužeg dijela objekta.

Denivelisani teren treba koristiti za postavljanje pomoćnih sadržaja u suterenu (ili na međuspratu), koji moraju biti u sklopu jedinstvenog gabarita.

U sklopu svih planiranih individualnih objekata obavezno je planirati garažni prostor u podrumskoj etaži, čija prenamjena u bilo kakav drugi sadržaj nije dozvoljena. Površina ove etaže ne ulazi u ukupni indeks izgrađenosti.

Izgradnja garaža odvojenih od postojećeg gabarita objekta, moguća je ukoliko garažu nije moguće uklopiti uz osnovni gabarit iz funkcionalnih i arhitektonskih razloga.
U tim slučajevima, objekat garaže i postojeći objekat treba spojiti ogradnim kamenim zidom i formirati unutrašnje dvorište.
Objekat garaže, ogradni zid sa kapijom u arhitektonskom smislu, treba ukomponovati sa postojećim objektom.
Na strmim terenima postoji mogućnost postavljanja garaže na regulacionoj liniji, ukoliko nije moguća njena izgradnja u dubini terena, te ako nekim drugim propisima nije drugačije određeno.Ovako postavljen objekat ne smije narušavati preglednost na tom dijelu i njeno korišćenje ne smije ugrožavati javni saobraćaj.

Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti izgrađeni od kamena. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3m. Objekat se terasasto uklapa u teren.

Parcela je ograđena zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde, v = 40 – 60 cm i željezne (kovane) ograde, v = 90 – 110 cm. Maksimalna visina ograde iznosi 150 cm. Terase su ograđene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkrivanje terasa pergolama. Drvene i žičane ograde nisu dozvoljene.

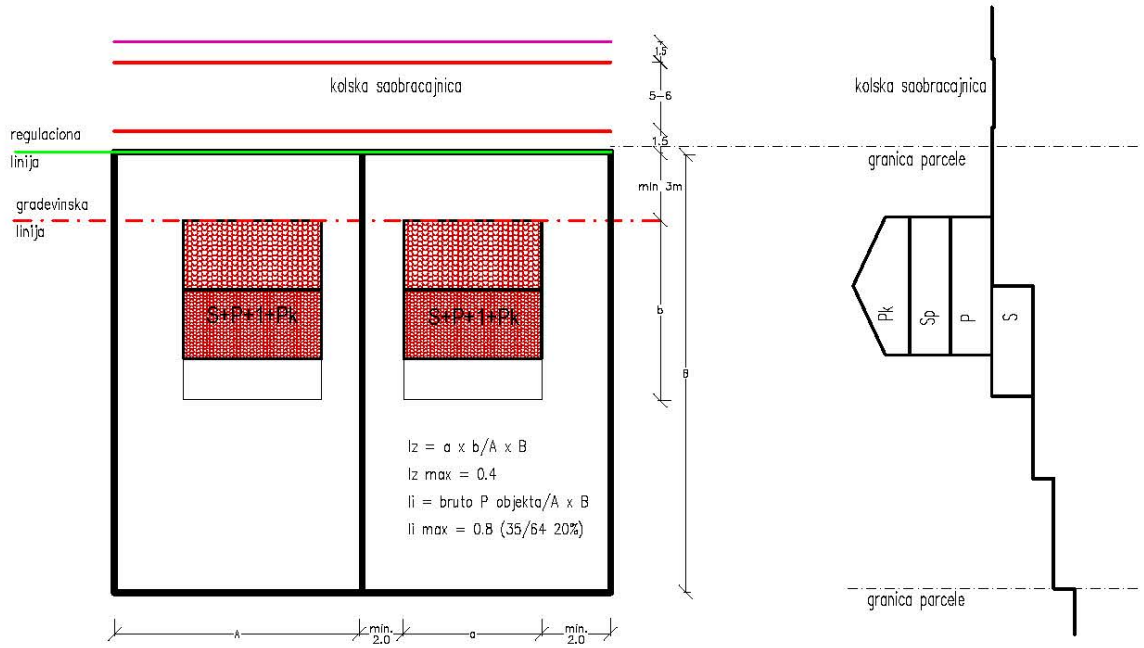
Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama.

U zavisnosti od pozicije parcele i nagiba terena dati su opšti urbanističko-tehnički uslovi na crtezima 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7a, 7b, 8 i 9.

CRTEZ 1

SAMOSTALNI INDIVIDUALNI OBJEKAT NA NAGNUTOM TERENU

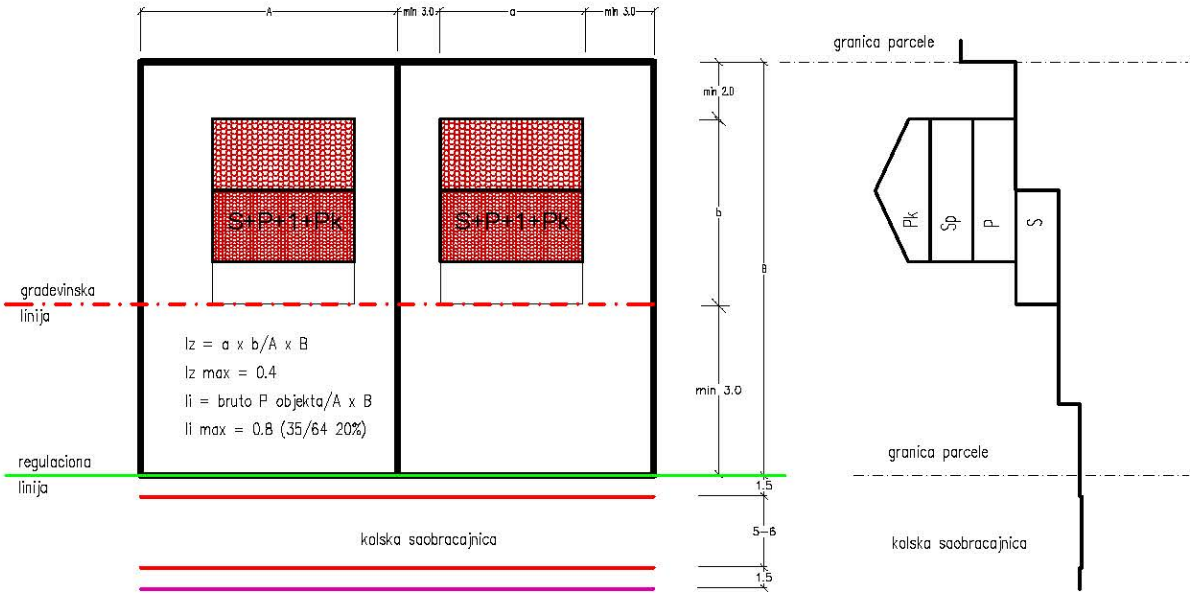
PARCELA JE ISPOD PUTA



- parcela je ograđena zidanom kamenom ili zivom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde, v = 40-60 cm i željezne (kovane ograde, v = 90-110 cm;
- max visina ograde je 150 cm;
- drvene i žičane ograde nisu dozvoljene;
- parcela je terasasto nivelisana sa podzidima od kamena;
- objekat se terasasto uklapa u teren;
- obavezna je izrada kamenih potpornih zidova, vidljivih sa javne povrsine;
- najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3 m;
- broj stambenih jedinica po etaži: jedan;
- max spratnost objekta S+P+1+Pk, S+P+2;
- max visina nadzitka u potkrovlju - 120 cm;
- garaža se nalazi u sklopu objekta;
- objekat je od kamena (tradicionalni - pravougaoni slog) ili omalterisan i obojen "ublaženom" bijelom ili svjetlijim pastelnim tonovima;
- krovišta izvoditi na dvije i cetiri vode, a moguca su i složena krovišta, krovni pokrivač primjeren podneblju, nagib od 21 - 26 stepeni ;
- etaže potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima, kao i krovnim prozorima tipa: viđenice, lukjerne i lezeci; isključuje se formiranje balkona i otvora tipa "francuski prozor" na ovim etažama;
- balkoni sa konzolnom konstrukcijom nisu ;
- terase su ograđene zidanom kamenom sa pizulima, ukoliko je to potrebno;
- metalne ograde nisu predviđene;
- terase se natkrivaju drvenim pergolama;
- maksimalno sačuvati postojeće zelenilo na parceli;
- ozelenjavanje vršiti autohtonim (domaćim) vrstama;

CRTEZ 2

SAMOSTALNI INDIVIDUALNI OBJEKAT NA TERENU NAGIBA > 25°
PARCELA JE IZNAD PUTA

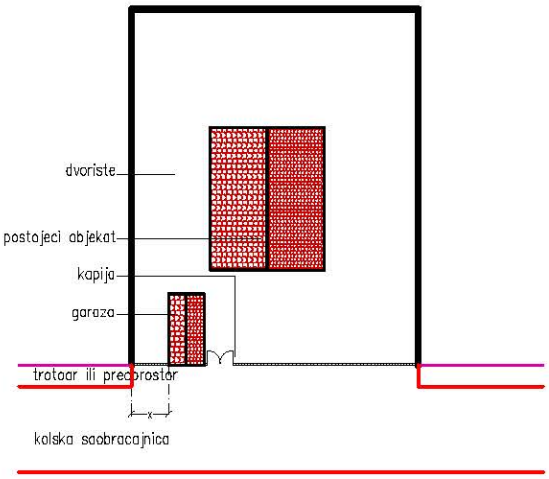


- parcela je ograđena zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde, v = 40-60 cm i željezne (kovane ograde, v = 90-110 cm;
- max visina ograde je 150 cm;
- drvene i žičane ograde nisu dozvoljene;
- parcela je terasasto nivelisana sa podzidima od kamena;
- objekat se terasasto uklapa u teren;
- obavezna je izrada kamenih potpornih zidova, vidljivih sa javne površine;
- najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3 m;
- broj stambenih jedinica po etaži: jedan;
- max spratnost objekta S+P+1+Pk, S+P+2;
- max visina nadzitka u potkrovlju - 120 cm;
- garaža se nalazi u sklopu objekta;
- objekat je od kamena (tradicionalni - pravougaoni slog) ili omalterisan i obojen "ublaženom" bijelom ili svjetlijim pastelnim tonovima;
- krovišta izvoditi na dvije i četiri vode, a moguća su i složena krovišta, krovni pokrivač primjeren podneblju, nagib od 21 - 26 stepeni ;
- etaže potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima, kao i krovnim prozorima tipa: viđenice, lukjerne i lezeci; isključuje se formiranje balkona i otvora tipa "francuski prozor" na ovim etažama;
- balkoni sa konzolnom konstrukcijom nisu ;
- terase su ograđene zidanom kamenom sa pizulima, ukoliko je to potrebno;
- metalne ograde nisu predviđene;
- terase se natkrivaju drvenim pergolama;
- maksimalno sačuvati postojeće zelenilo na parceli;
- ozelenjavanje vršiti autohtonim (domaćim) vrstama;

CRTEZ 3

POSTAVLJANJE GARAŽE NA DENIVELISANOM TERENU

PARCELA JE ISPOD PUTA

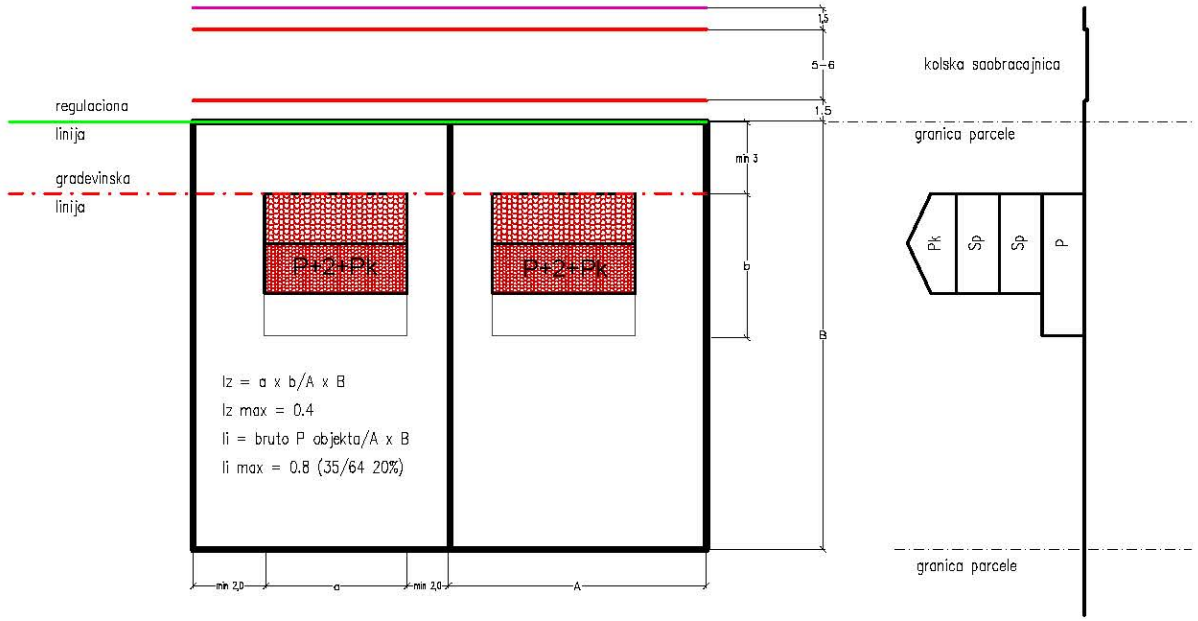


- x=1,50 m; ukoliko se na susjednoj parceli nalazi objekat ili se planira gradnja;
- x=1,00 m; ukoliko susjedna parcela nije izgrađena
niti se na njoj planira objekat suprastrukture;

- garaža se gradi na regulacionoj liniji u slučaju kad je parcela
štrma pa ne postoji mogućnost izgradnje garaže
u njenoj dubini i pod uslovom da je preglednost na tom dijelu takva da
korišćenje tako postavljene garaže ne ugrožava javni saobraćaj ili da drugim
propisom nije drugačije određeno;

CRTEZ 4

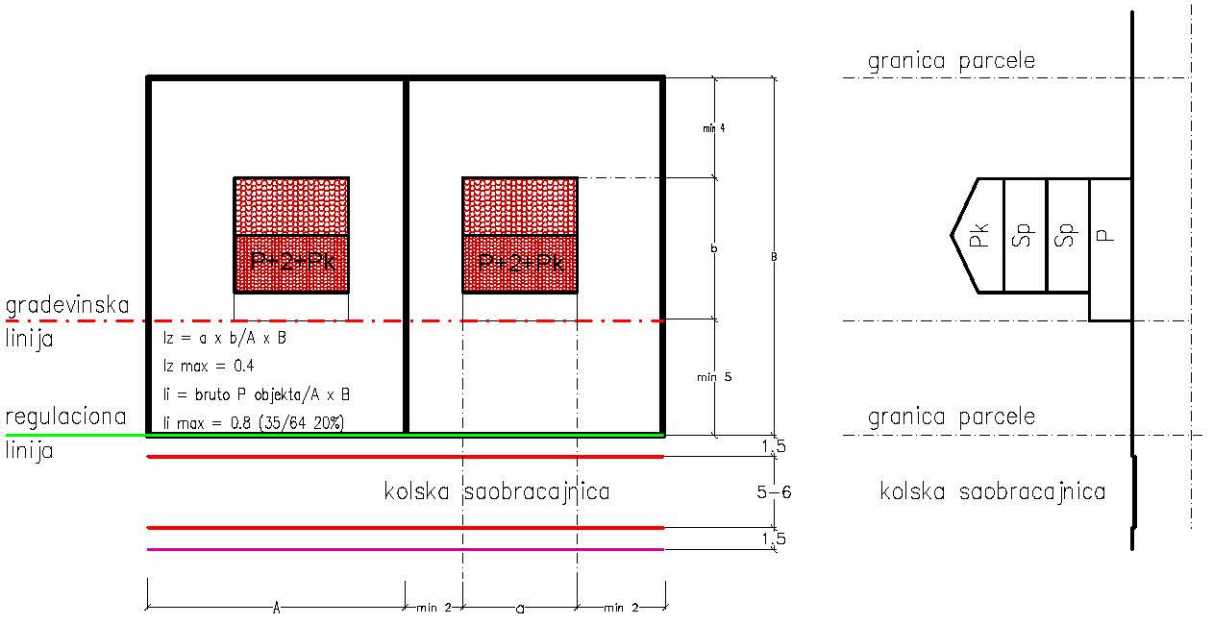
OSNOVE ZA URBANISTICKO-TEHNICKE USLOVE
SAMOSTALNI INDIVIDUALNI OBJEKAT NA TERENU < 25°
PARCELA JE JUZNO OD PUTA



- parcela je ograđena zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde, v = 40-60 cm i željezne (kovane ograde, v = 90-110 cm;
- max visina ograde je 150 cm;
- drvene i žičane ograde nisu dozvoljene;
- obavezna je izrada kamenih potpornih zidova, vidljivih sa javne povrsine;
- najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3 m;
- broj stambenih jedinica po etaži: jedan;
- max spratnost objekta P+2+Pk;
- max visina nadzitka u potkrovlju - 120 cm;
- garaža se nalazi u sklopu objekta;
- objekat je od kamena (tradicionalni - pravougaoni slog) ili omalterisan i obojen "ublaženom" bijelom ili svjetlijim pastelnim tonovima;
- krovišta izvoditi na dvije i četiri vode, a moguća su i složena krovišta, krovni pokrivač primjeren podneblju, nagib od 21 - 26 stepeni ;
- etaže potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima, kao i krovnim prozorima tipa: viđenice, lukjerne i lezeci; isključuje se formiranje balkona i otvora tipa "francuski prozor" na ovim etažama;
- balkoni sa konzolnom konstrukcijom nisu ;
- terase su ograđene zidanom kamenom sa pizulima, ukoliko je to potrebno;
- metalne ograde nisu predviđene;
- terase se natkrivaju drvenim pergolama;
- maksimalno sačuvati postojeće zelenilo na parceli;
- ozelenjavanje vršiti autohtonim (domaćim) vrstama;

CRTEZ 5

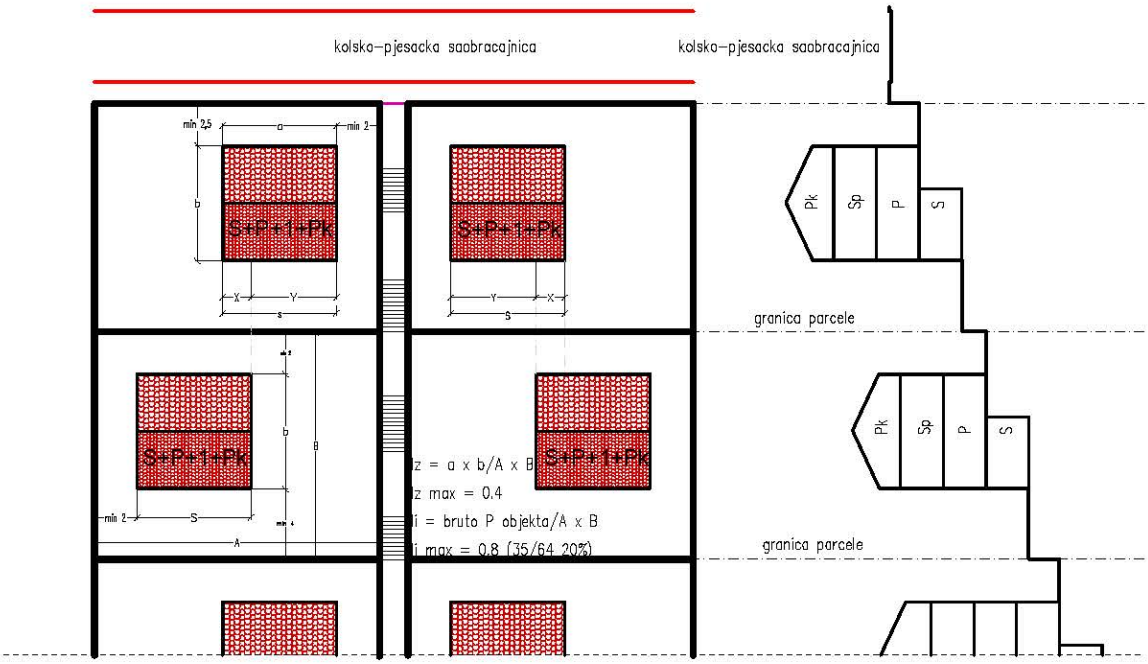
SAMOSTALNI INDIVIDUALNI OBJEKAT NA TERENU NAGIBA < 25°
PARCELA JE SJEVERNO OD PUTA



- parcela je ograđena zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde, v = 40-60 cm i željezne (kovane ograde, v = 90-110 cm; - max visina ograde je 150 cm;
- drvene i žičane ograde nisu dozvoljene;
- obavezna je izrada kamenih potpornih zidova, vidljivih sa javne površine;
- najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3 m;
- broj stambenih jedinica po etaži: jedan;
- max spratnost objekta P+2+Pk;
- max visina nadzitka u potkrovlju - 120 cm;
- garaža se nalazi u sklopu objekta;
- objekat je od kamena (tradicionalni - pravougaoni slog) ili omalterisan i obojen "ublaženom" bijelom ili svjetlijim pastelnim tonovima;
- krovišta izvoditi na dvije i četiri vode, a moguća su i složena krovišta, krovni pokrivač primjeren podneblju, nagib od 21 - 26 stepeni ;
- etaže potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima, kao i krovnim prozorima tipa: viđenice, lukjerne i lezeci; isključuje se formiranje balkona i otvora tipa "francuski prozor" na ovim etažama;
- balkoni sa konzolnom konstrukcijom nisu ;
- terase su ograđene zidanom kamenom sa pizulima, ukoliko je to potrebno;
- metalne ograde nisu predviđene;
- terase se natkrivaju drvenim pergolama;
- maksimalno sačuvati postojece zelenilo na parceli;
- ozelenjavanje vršiti autohtonim (domaćim) vrstama;

CRTEZ 6

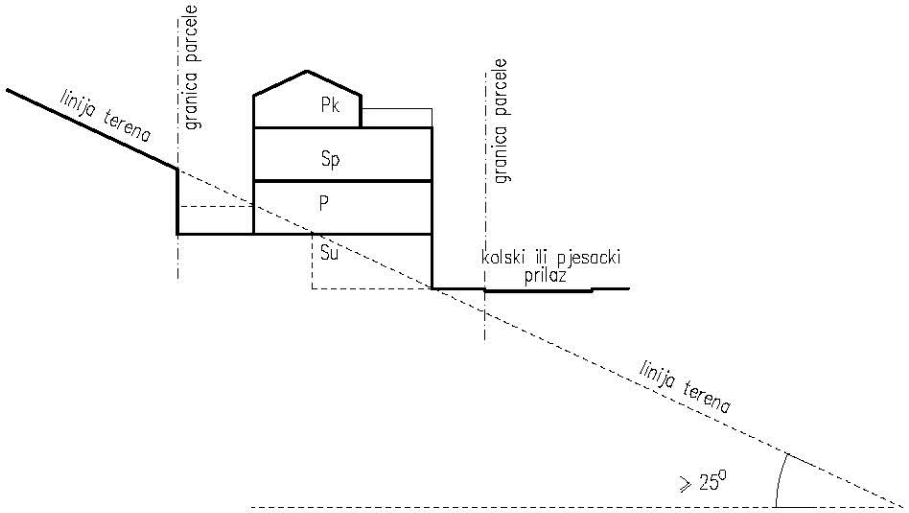
SAMOSTALNI INDIVIDUALNI OBJEKAT NA TERENU NAGIBA > 25°
PARCELA JE ISPOD PUTA



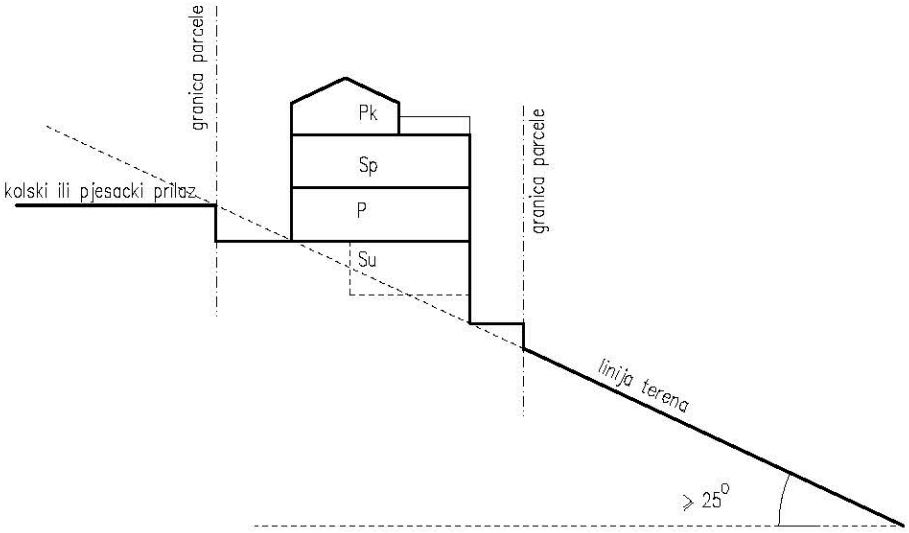
- parcela je ograđena zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde, v = 40-60 cm i željezne (kovane ograde, v = 90-110 cm;
- max visina ograde je 150 cm;
- drvene i žičane ograde nisu dozvoljene;
- parcela je terasasto nivelisana sa podzidima od kamena;
- objekat se terasasto uklapa u teren;
- obavezna je izrada kamenih potpornih zidova, vidljivih sa javne površine;
- najveca dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3 m;
- broj stambenih jedinica po etaži: jedan;
- max spratnost objekta S+P+1+Pk, S+P+2;
- max visina nadzitka u potkrovlju - 120 cm;
- garaža se nalazi u sklopu objekta;
- objekat je od kamena (tradicionalni - pravougaoni slog) ili omalterisan i obojen "ublaženom" bijelom ili svjetlijim pastelnim tonovima;
- krovišta izvoditi na dvije i četiri vode, a moguća su i složena krovišta, krovni pokrivač primjeren podneblju, nagib od 21 - 26 stepeni ;
- etaže potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima, kao i krovnim prozorima tipa: viđenice, lukjerne i lezeci; isključuje se formiranje balkona i otvora tipa "francuski prozor" na ovim etažama;
- balkoni sa konzolnom konstrukcijom nisu ;
- terase su ograđene zidanom kamenom sa pizulima, ukoliko je to potrebno;
- metalne ograde nisu predvidene;
- terase se natkrivaju drvenim pergolama;
- maksimalno sačuvati postojeće zelenilo na parceli;
- ozelenjavanje vršiti autohtonim (domaćim) vrstama;

CRTEZ 7a

DOZVOLJENA SPRATNOST ZA OBJEKAT LOCIRAN NA KOSINI NAGIBA > 25°

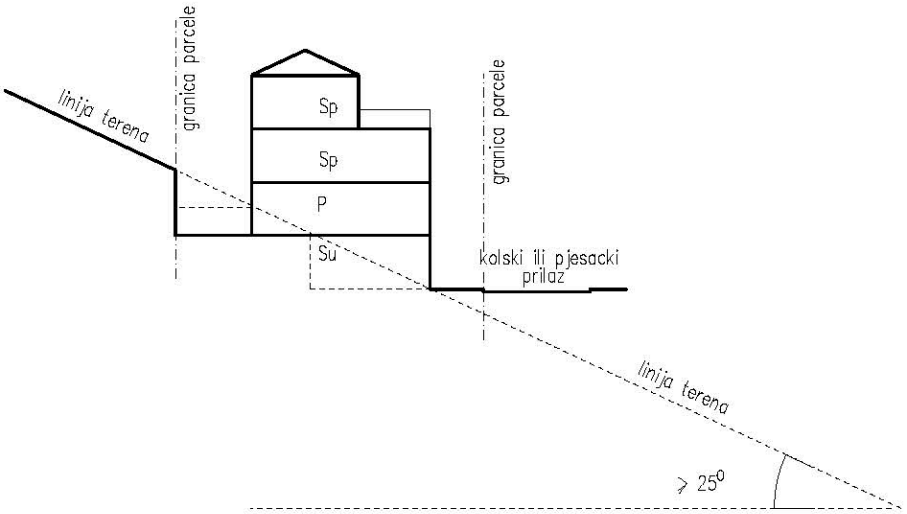


MAX. SPRATNOST OBJEKATA NA > 25° S+P+1+Pk

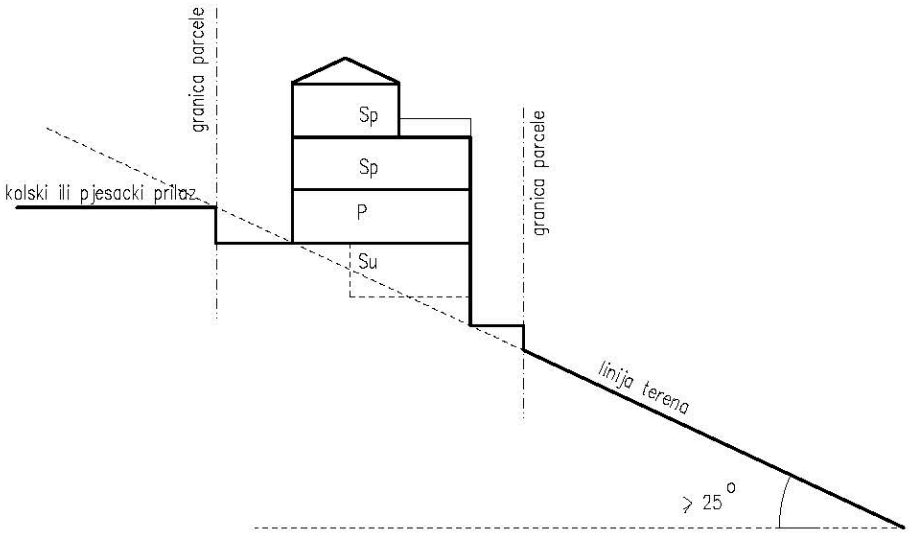


CRTEZ 7b

DOZVOLJENA SPRATNOST ZA OBJEKAT LOCIRAN NA KOSINI NAGIBA > 25°



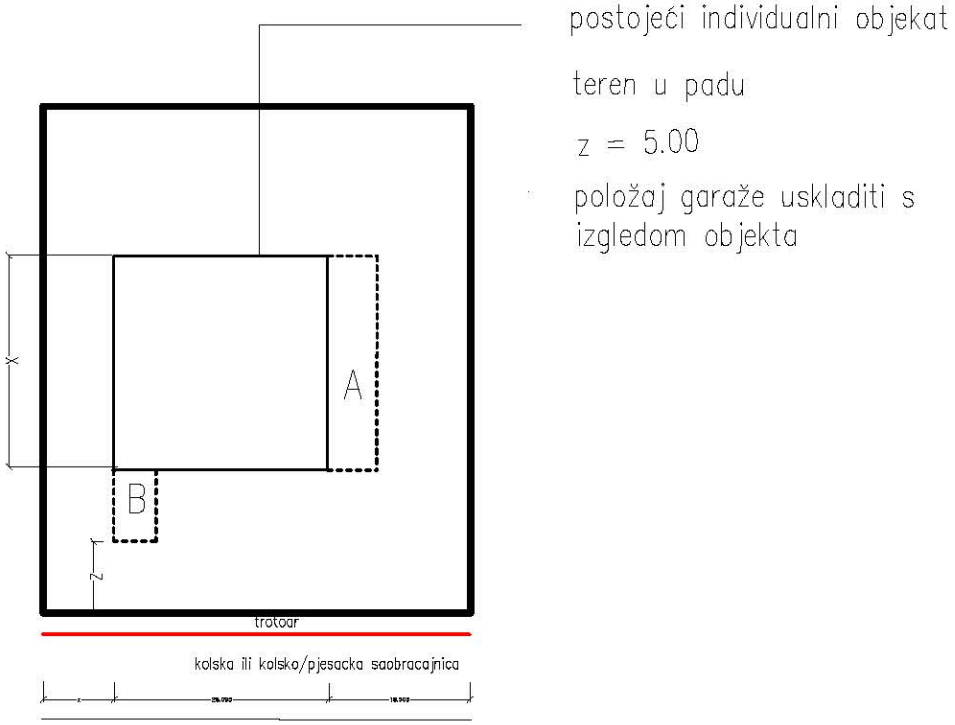
MAX. SPRATNOST OBJEKATA NA TERENU NAGIBA > 25° S+P+1



CRTEZ 8

MOGUCNOST UKLAPANJA GARAŽE NA LOKACIJI POSTOJEĆEG OBJEKTA

OBJEKAT JE NA RAVNOM TERENU



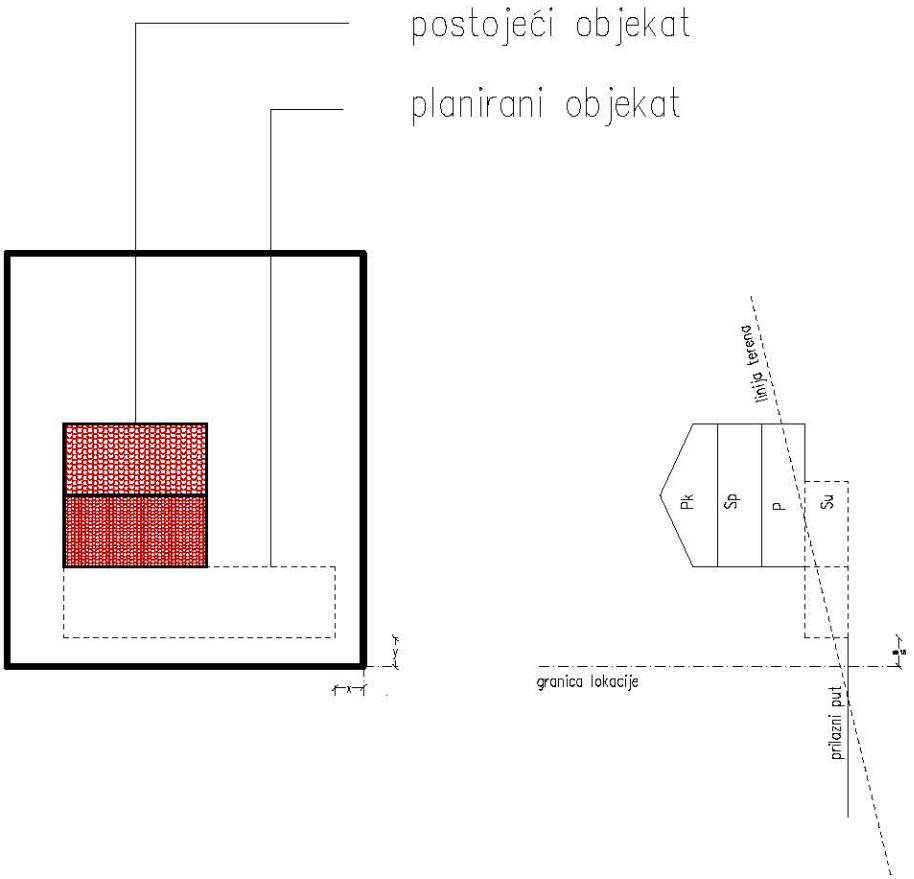
A za x > 4.00 m — GARAŽA U SASTAVU OSNOVNOG GABARITA OBJEKTA
Obavezno uklapanje u arhitektonski izgled objekta.

B za x < 4.00 m — GARAŽA IZMEDU OBJEKTA I I SAOBRAĆAJNOG PRILAZA

z > 5.00 m

CRTEZ 9

DOGRADNJA OBJEKTA NA KOSINI SA PRILAZOM NA NIŽOJ NIVELETI



- suteren se gradi kao terasa ispred prizemne etaže;
- podizanje krova ili natstrešnice nad suterenom nije dozvoljeno;
- terasa se u ovom slucaju natkriva drvenom pergolom;
- x je min 1.00 m, u slučaju da se na susjednoj parceli ne nalazi niti se planira objekat suprastrukture;
- x je min 2.00 m, u slučaju da se na susjednoj parceli nalazi ili planira objekat suprastrukture;
- y je min 1.5 m;

POVRŠINE ZA TURIZAM (moteli, organizovani i privremeni kampovi, omladinski hosteli, odmarališta)

Površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma.
Na ovim površinama mogu se planirati kompleksi i objekti za smještaj turista - moteli, organizovani i privremeni kampovi, omladinski hosteli, odmarališta (T3);
Izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:
- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca);

Urbanističke parcele UP127, UP130, UP132 i UP136 koje su planirane sa namjenom turizam T3 su prepoznate kao površine koje se već duži niz godina koriste kao autokamp.

U okviru ove namjene smjernice su date kroz maksimalni indeks zauzetosti 0.40 i maksimalni indeks izgrađenosti 0.80, s tim da je maksimalna BRG površina objekata 500 m^2 i maksimalnu spratnost objekta P+2+Pk.

- Maksimalna indeks zauzetosti dat je u tabeli
- Maksimalni indeks izgrađenosti dat je u tabeli

Maksimalna spratnost, data u grafičkim i tekstualnim prilozima plana.

Građevinska linija prikazana u grafičkom prilogu i označena sa GL1 takođe predstavlja i građevinsku liniju GL2. Građevinske linije su date grafički i definisane su koordinatama karakterističnih tačaka što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.

Građevinska linija gradnje prema susjednoj urbanističkoj parceli, u slučajevima kada ista nije definisana u grafičkim prilozima, je na min 2.0 m od susjeda. Izuzetno ovo odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda.

Površina podrumske i suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

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 opštim smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

PLANIRANI OBJEKTI U ZONI 2

Za potrebe izrade Detaljnog urbanističkog plana „Lepetane" urađena je Analiza pejzažnih i kulturnih vrijednosti koja je dala 3 varijantna rješenja za formiranje urbanističkih parcela na neizgrađenim površinama.Varijanta 3,označena kao usvojeno rješenje ,je implementirana u plansko rješenje.
Ovim rješenjem su novoformirane urbanističke parcele ukrupnjene,a novoplanirani objekti su pozicionirani građevinskim linijama-zonom gradnje.Preporučena spratnost je 3 etaže – Su+Pr+1.Cijelo novoplanirano naselje je zamišljeno kao luksuzno rezidencijalno,sa utiskom skrivenih i intimnih objekata u šumi.

Na grafičkim prilozima su građevinske linije definisane koordinatama prelomnih tačaka.
Maksimalna površine pod objektom,definisane građevinskim linijama , kao i ukupna brutograđevinska površina novoplaniranih objekata data je u tabeli.

Preporučuju se svedeni kubusi i materijalizacija-savremena u kombinaciji sa upotrebom tradicionalnog materijala,kamena.

ZONE ZAŠTITE VODOIZVORIŠTA PLAVDA

Izvorište "Plavda" je od vitalnog značaja za redovno snabdijevanje vodom velikog broja potrošača. Preko svojih potisnih cjevovoda, njihovih međusobnih veza i različitim radnim režimima ovo izvorište obezbjeđuje transport vode u više pravaca.

Trenutno se sa izvorišta "Plavda"voda potiskuje ka slijedećim pravcima:

Rezervoar "Lepetane" V=120 m³
Rezervoar "Lastva" V=180 m³
Rezervoar „Pod Kuk" /stari/ V=480 m³

NEPOSREDNA ZONA ZAŠTITE

UP 122-zona 2

UP 122 u okviru planske zone 2 predstavlja zonu ,koja je najvećim dijelom u neposrednoj zoni zaštite vodoizvorišta Plavda.

Granice neposredne,uže i šire zone zaštite bile su utvrđene Elaboratom o određivanju i održavanju zona sanitarne zaštite izvorišta Plavda (P.P. Tabora, Podgorica, april 2000. g.).U daljem tekstu dat je izvod iz Elaborata.

Neposredna zona sanitarne zaštite utvrđena ovim elaboratom za ovo izvorište već je kvalitetno izvedena.Zona je ograđena žičanom mrežom sa betonskim stubovima i kapijom za ulaz.Table upozorenja su obavezne na istaknutim mjestima.
Ukupna površina neposredne zone zaštite iznosla je 1400 m2 (i ona se nalazi u okviru UP 122).

Tokom 2018. godine urađenje je Glavni Projekat o određivanju zona i pojaseva sanitarne zaštite za izvorište Plavda u Lepetanima-opština Tivat (2018) koji je označavao prvu i drugu zonu sanitarne zaštite.
Prema ovom Glavnom projektu granica prve zone sanitarne zaštite se proširuje van zahvata ovog plana. Takođe daje se i nova granica druge zone sanitarne zaštite vodoizvorišta Plavda.
Predlog plana je urađen uzimajući u obzir nove granice sanitarne zaštite i smjernice koje su date u Glavnom projektu o određivanju zana i pojaseva sanitarne zaštite. S obzirom da projekat urađen za potrebe kontaktnog planskog dokumenta on nije mogao da bude sastavni dio ovog planskog dokumenta ali su se smjernice i zaključci iz njega koristili tokom izrade ovog plana.

Neposredna zona zaštite može se koristiti za izgradnju objekata za vodosnabdijevanje,cjevovode i instalacija i pod kontrolom je neposredne stalne straže .Jedino je dozvoljen pristup zapošlenim licima,organima policije i inspekcije.Ostalim licima može biti dozvoljen pristup samo uz odobrenje korisnika.Ne smije se koristiti đubrivo,hebricidi i pesticidi.Može se saditi rastinje plitkog korijena i trava.
Sve nečistoće ukloniti.Za vrijeme izvođenja radova obavezna je zaštita od nafte i naftnih derivata.Sve transportne i građevinske mašine držati van zaštitne zone.

Uža zona sanitarne zaštite određena je prema geomorfološkim karakteristikama terena i neposrednim uticajima pojedinih površina na izvorište.To je uglavnom prostor koji ima uticaja na skretanje izdanskih voda prema zahvatu vode.To je prostor koga ograničava sa jugozapadne strane put Tivat-Lepetani u dužini 1100 m.Sa krajeva jugozapadne granice,granica skreće prema jugoistoku i sjeverozapadu.Jugoistočna granica,koja ide u pravcu Orašja(kota 440 m.n.m.)poklapa se sa granicom šire zone odnosno granicom sliva u dužini 1000 m.Sjeverozapadna granica uže zone ide u pravcu vrha Trpezica sa kotom 681mnm i završava negdje na polovini dužine tj. Na koti 487 m.n.m.Sa istočne strane granice polazi od mjesta Boljuk (kota 487 m.n.m.) preko vrha Kuk do spoja sa jugoistočom stranom.
Ukupna dužina granice 4,3 km.Ukupna površina 1,4 km2.
Na grafičkim prilozima ova granica je u okviru prdmetnog plana,predstavljena grafički.

Zakon o vodama propisuje, a Pravilnik o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama („Službeni list Crne Gore“, br. 66/09 od 2. oktobra 2009.) bliže određuje zaštitu izvorišta na sljedeći način:

Mjere zaštite - Član 11

U II zoni zaštite zabranjeno je izvođenje radova, izgradnja objekata i obavljanje aktivnosti kojima se mogu zagaditi vode izvorišta, a naročito:
- ispuštanje neprečišćenih otpadnih voda;
- odlaganje otpada, uključujući i odlaganje na sanitarne deponije;
- građenje hemijskih industrijskih postrojenja;
- građenje saobraćajnica bez sistema kontrolisanog odvođenja i prečišćavanja atmosferskih voda;
- površinska i podzemna eksploatacija mineralnih sirovina;
- poljoprivredna proizvodnja, osim proizvodnje bez primjenje vještačkih đubriva, pesticida i herbicida (proizvodnja zdrave hrane);
- stočarska proizvodnja, osim za vlastite potrebe domaćinstva;
- građenje pogona za proizvodnju, skladištenje i transport opasnih materija;
- izgradnja groblja, odnosno proširenje postojećeg;
- građenje drugih objekata koji mogu ugroziti kvalitet vode.

Zajedničke odredbe - Član 34

Ukoliko su u II i III zoni zaštite izgrađeni objekti ili se obavljaju djelatnosti u skladu sa zakonom, odrediće se, ukoliko je to moguće, potrebne mjere za zaštitu izvorišta, uz obavezu stalnog praćenja uticaja objekta, odnosno djelatnosti na izvorište.
Ukoliko se dokaže da i pored predviđenih mjera zaštite postoji negativan uticaj na izvorište, objekat se uklanja, odnosno zabranjuje se dalje obavljanje te djelatnosti.

U slučaju izvođenja radova na rekonstrukciji ili dogradnji objekata, izgrađenih u skladu sa zakonom u II i III zoni zaštite, radi se projekat, kojim se detaljnim i namjenskim vodoistražnim radovima ispituje uži lokalitet, na kojem se planira izvođenje radova („mikrolokacija“). Na bazi rezultata ovih istraživanja, utvrđuje se pogodnost terena za izvođenje predviđenih radova, a na osnovu njegove osjetljivosti, određuju se odgovarajuće mjere zaštite unutar tog prostora.

U zoni zaštite nije dozvoljena gradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji, koje bi na bilo koji način, mogle zagaditi vodu i ugroziti stabilnost cjevovoda.

U skladu sa smjernicama Elaborata Plavde ,Zakon o vodama i Pravilnikom o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama („Službeni list Crne Gore“, br. 66/09 od 2. oktobra 2009.) ,ovim DUP – om nije planirana izgradnja u zoni sanitarne zaštite u smislu dogradnje i novih iskopa kako se ne bi narušilo postojeće vodoizvorište, već samo nadgradnja postojećih objekata u okviru postojećih gabarita,a u skladu sa parametrima datim u tabeli.

Urbanističke parcele preko kojih prolazi dalekovod35kv

*Postojeći dalekovod 35kV prelazi preko pojedinih urbanističkih parcela, koje su znakom * označene u grafici:

- Pri izgradnji objekata treba se pridržavati propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa prema važećem Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV („Službeni list SFRJ“, broj 68/88 i „Službeni list SRJ“, broj 18/92), a koji govori o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom
- Gradnju objekata za stalan boravak ljudi, kao i drugih objekata treba izbjegavati u blizini vodova, odnosno u zoni koridora koji je dat u grafičkom prilogu.
- Ukoliko postojeći objekti imaju mogućnost dogradnje i nadgradnje prema planskim parametrima datim u tabeli, mogu ih realizovati van granice koridora.
- Bezbjednost boravka u postojećim objektima koji se nalaze u zoni koridora provjeriti pribavljanjem saglasnosti,od nadležnog javnog preduzeća, na elaborat koji definiše minimalnu sigurnosnu horizontalnu udaljenost i sigurnosnu visinu objekata od vodova pod naponom prema važećem Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV („Službeni list SFRJ“, broj 68/88 i „Službeni list SRJ“, broj 18/92), a koji treba da uradi ovlašćena projektantska organizacija za takve poslove.
- Ukoliko se iz nekih opravdanih razloga mora graditi na označenim parcelama u koridoru DV 110kV i DV 35kV potrebno je prije početka izgradnje pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća, na elaborat koji treba da uradi ovlašćena projektantska organizacija za takve poslove prema važećem Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV (»Službeni list SFRJ«, broj 65/88 i »Službeni list SRJ«, broj 18/92).

POVRŠINE ZA VJERSKI OBJEKAT

UP 87-ZONA 1

Na UP 87 nalazi se crkva Sv. Antuna Padovanskog iz 1760 godine.

Crkva je obrađena Studijom zaštite kulturnih dobara u u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene-Obalno područje-koju je 2016 godine uradio Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore.
Ovom studijom je definisana zona zaštite crkve,koja je prepoznata kao kulturno dobro.
Sve intervencije i mjere zaštite na ovom objektu raditi u skladu sa konzervatorskim smjernicama izdatim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

Zelenilo je u planu zastupljeno i u okviru namjena gradsko zelenilo kao i u okviru namjene stanovanje. Ozelenjavanje u okviru namjena koje su date ovim planom vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana ,,Pejzažna arhitektura,,.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana.Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

Rampa za savladavanje visinske razlike do 120cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20(5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12(8,3%).

Saobraćajne površine i ostale javne površine

Kao saobraćajne površine u planu su opredeljne površine za kolovoze, trotoare, parkinge, staze i prilaze. Saobraćajnice su definisane sa rangom, profilima, regulativom i nivelacijom na nivou čitavog plana. Precizne smjernice date su u poglavlju ”Saobraćajna infrastruktura”.

Objekti elektroenergetske infrastrukture

Na UP TS1, UP TS2 i UP TS3 (koje su sve veće ili istih dimenzija kao pravougaona parcela dimenzija 5,62x7,01m^2) su planirane trafostanice.Precizne smjernice za parcele na kojima su planirane trafostanice date su u Poglavlju „Elektroenergetska infrastruktura“.

Nivelacija

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. 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.

Uređenje terena

Javne pješačke površine i površine unutar stambenih blokova urediti popločavanjem i formiranjem uređenih zelenih površina uz opremanje odgovarajućim sadržajima.

OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJA

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

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

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

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala,a prema smjernicama ovog plana, i kvalitetno ugraditi.

Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, au skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana u okviru pretežne namjene datog prostora.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo 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 građenje u seizmičkim područjima.

Pješačke komunikacije

Sistemom pješačkih komunikacija omogućeno je povezivanje svih djelova zahvata plana sa ključnim pravcima kretanja. Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz postojeće i novoplanirane objekte.

INFRASTRUKTURA

SAOBRAĆAJ

Postojeće stanje

Prostor u zahvatu detaljnog urbanističkog plana “Lepetane”- zauzima zapadni priobalni pojas padina Vrmca. To je prostor omeđen UP-om “Lepetane” i UP-om "Turistička zona Lepetane "i "Jadranskom magistralom" sa jugozapadne strane .

U zoni zahvata plana okosnicu saobraćajne mreže čini magistralni put M11 (Lepetani (trajekt) - Tivat - Krtolska raskrsnica (raskrsnica sa M1)), i lokalni put Kotor - Lepetane. Na ove saobraćajnice se veže mreža saobraćajnica pristupne ulične mreže, koje su neporofilisane i imaju funkciju kolsko-pješačkih saobraćajnica.

Lokalni put Kotor - Lepetane (trajekt) ima promjenljivu širinu kolovoza, nedovoljnu za nesmetano odvijanje dvosmjernog saobraćaja. Širine kolovoza je 3.5m-4.0m sa asfaltnim kolovoznim zastorom koji je u veoma lošem stanju. Na nekim dionicama ovog puta veoma je otežano mimoilaženje i putničkih automobila pa se zbog loših karakteristika ovaj dio obilaznog puta oko zaliva na koristi često. Geometrijski elementi puta su nezadovoljavajući, pa je planom neophodno predvidjeti kompletnu rekonstrukciju istog.

Magistralni put M -11 Lepetani (trajekt) - Tivat - Krtolska raskrsnica (raskrsnica sa M1), se pruža kroz zonu zahvata plana od pristaništa za trajekt do kraja zahvata plana ka Tivtu. Magistralni put je u relativno dobrom stanju sa širinom kolovoza 7,0m izuzev u dijelu prilaza pristaništu za trajekt gdje je profil saobraćajnice proširen na 10m kako bi se dobila jedna traka za čekanje na ulazak za prevoz trajektima. U ovom dijelu magistralnog puta je izveden jednostrani trotoar.

Parkiranje u okviru zone zahvata plana nije riješeno na adekvatan način. Parkiranje se vrši u profilima postojećih saobraćajnica, kao i na neuređenim javnim i zelenim površinama.

Pješački saobraćaj nije rješen u zoni zahvata plana na zadovoljavajući način. Za pješački saobraćaj koristi se kolovoz postojećih saobraćajnica, kao i neuređene javne površine. Trotoar uz lokalni put Kotor - Lepetani, kao i uz magistralni put M11 nije izveden ili je djelimično izveden.

Autobuski javni saobraćaj se obavlja magistralnim putem. Za postojeće autobuske stanice ne postoje posebne niše već su one locirane u prolaznim trakama.

Interna mreža saobraćajnica formirana je paralelno sa izgradnjom naselja. Saobraćaj je mješovit (motorni i pješački). Ulice su neadekvatne širine, bez trotoara i riješene infrastrukture, pa se planira njihova kompletna rekonstrukcija.

Planirano stanje

Već formiran odnosno izgrađen sistem saobraćajnica u zoni zahvata i kontaktnim zonama, te zahtjevi PPCG, PPPN Morsko Dobro i PUP-a Tivat u mnogome su predodredili plan saobraćajne infrastrukture, odnosno većinu njenih elemenata. Analizirana su i saobraćajna

rješenja kontaktnih planova. Prilikom izrade predmetnog plana sagledan je i PPPN Obalnog područja Crne Gore u dijelu saobraćaja, naročito na dio koji se odnosi na Jadransku magistralu za brzi motorni saobraćaj koja Bokokotorski zaliv prelazi u neposrednoj blizini predmetnog plana. Obzirom na konfiguraciju terena i orjentaciju postojećeg naselja, Jadranska magistrala za brzi motorni saobraćaj nema značajniji uticaj na urbanizaciju predmetnog prostora.

Okosnicu saobraćajne mreže predstavlja "Jadranska magistrala" koja u zoni zahvata plana, do Lepetana (trajekta) ima rang opštinskog puta. Naime, nakon zaključaka Vlade Crne Gore na sjednici održanoj u martu 2014.g. dio magistralnog puta: Kotor (kružni tok) Muo- Prčanj - Stoliv do Lepetana (trajekt) je prekategorisan u opštinski put. Od Lepetana (trajekta) pruža se magistralni put M-11: Lepetani (trajekt) - Tivat - Krtolska raskrsnica (raskrsnica sa M1) (Pravilnik o kategorizaciji državnih puteva ("Službeni listu CG", br. 1/2016)).

Lokalni put Kotor - Lepetani se rekonstruiše sa širinom kolovoza od 5,5m i obostranim trotoarima širine 2,25m, kako je to preporučeno PUP-om Tivat za ovaj rang saobraćajnice. Na dijelu gdje je planirana pješačko-biciklističa staza , tzv. "lungo mare" trotoar je proširen na 3,0m. Preporuka je da se dionica puta koja se pruža uz staro urbano naselje Lepetane poploča kamenim materijalom, a prednost da pješačkom i biciklističkom saobraćaju uz formiranje manjih proširenja "trgova". Motorna vozila stanovnika naselja Lepetane je moguće parkirati na javnim parkinzima uz lokalni put u neposrednoj blizini naselja. Prilikom izrade projektne dokumentacije parkinga neophodno je predvidjeti i prateću infrastrukturu za opsluživanje elektromobila (punjenje i održavanje).

Magistralni put M11 se rekonstruiše u skladu sa postavkama PUP-a Tivat i zadržava se saobraćajno rješenje iste kroz zonu zahvata plana DUP-a "Donja Lastva" u Tivtu. Od granice zahvata DUP-a "Donja Lastva" u Tivtu do pristaništa za trajekt kolovoz se zadržava u postojećem profilu, uz planiranje obostranog trotoara širine 2,25m.

Pristupne saobraćajnice uglavnom su planirane na trasama postojećih ili na pravcima shodno planiranim namjenama u cilju adekvatnog prikupljanja saobraćajnih tokova i usmjeravanja na Lokalni put Kotor - Lepetani ili Magistralni put M11. Širina kolovoza ovih saobraćajnica je 5.5m. Na mjestu gdje se uz ulicu planira izgradnja parkirališta poprečni profil je moguće proširiti za 5m. Uzsaobraćajnice se predviđa trotoar širine 1.5m, jednostran ili obostran u zavisnosti od prostornih mogućnosti.

Mreža postojećih internih saobraćajnica, odnosno pristupnih ulica I i II reda, formirana je stihijski paralelno sa izgradnjom naselja. Planira se njihova kompletna rekonstrukcija i izgradnja novih pristupnih ulica. Širine kolovoza ovih saobraćajnica je od 3.0m, 3.5m, 4.5m i 5.0m. Osnovna funkcija ovih saobraćajnica je da obezbijedi kolski pristup urbanističkim parcelama, ali je prioritet dat pješačkom saobraćaju. Poprečni profili ovih saobraćajnica definisani su na grafičkom prilogu.
Na prostoru većeg nagiba terena, Između kolovoza pristupnih puteva i urbanističkih parcela ostavljen je pojas min. širine 1m za formiranje bankina, kosina, postavljanje infrastrukture i sl., a preko kojeg je moguće ostvariti priključak urbanističkim parcelama.

Za potrebe komunalnih i interventnih objekata kroz naselje su predviđene kolsko-pješačke saobraćajnice, koje nijesu profilisane iz razloga da se sačuva postojeća ambijentalna cjelina. Zastore kolsko-pješačkih saobraćajnica treba predvidjeti od materijala sposobnih da podnesu kolski saobraćaj i opterećenje vatrogasnih i drugih interventnih vozila. Preporuka završne

obrade su kameni materijali. Na mjestu ukrštanja kolsko – pješačkih saobraćajnica sa saobraćajnom mrežom plana predvidjeti ugradnju oborenih ivičnjaka.

Obzirom da se u kontaktnom dijelu plana nalazi groblje za koje postoji reralna potreba da se obezbijedi kolski pristup, a isti zbog postojeće izgrađenosti i karakteristika terena nije moguće planirati kroz zonu zahvata plana, na grafičkom prilogu je prikazan način moguće veze puta koji bi opsluživao parcelu groblja sa saobraćajnom merežom DUP-a "Lepetane".

Prilikom nivelisanja saobraćajnica potrebno je uzeti u obzir specifičnost terena. Predvidjeti minimalne nagibe kako bi se obezbijedilo efikasno odvođenje atmosferskih voda. Preporuka je da podužne nagibe ne treba planirati ispod 0.5% a maksimalne 7% za primarne gradske saobraćajnice i 18% za pristupne. Preporuka je da se postojeći podužni nagibi saobraćajnica u izgrađenim cjelinama, čija se rekonstrukcija planira, zadrže bez obzira što su veći od dozvoljenih. Na taj način je jedino moguće obezbijediti pristup već izgrađenim objektima.

S obzirom da je zahvat u većoj mjeri u velikom nagibu što zahtijeva prisustvo velikog broja potpornih zidova, a imajući u vidu razmjeru i detaljnost geodetske podloge na kojoj se radi plan, prilikom izrade Glavnih projekata saobraćajnica na geodetskim podlogama u razmjeri 1:250, a ukoliko ne postoji drugo prihvatljivije tehničko rješenje, moguće je dopustiti manje izmjene u situacionom planu u odnosu na planirano stanje koje ne ugrožavaju plansko rješenje.

Zastori kolskih saobraćajnica su od kamena, eventualno asfalta; trotoari i samostalne pješačke i kolsko – pješačke staze od kamenih materijala i sl., a planirana parking mjesta od kamenih materijala ili behaton elemenata.

Sve saobraćajnice treba da budu opremljene rasvjetom, odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom. Odvodnjavanje treba riješiti atmosferskom kanalizacijom.

Na svim pješačkim prilazima sa uzdignutim ivičnjakom, kao i na prilazima objektima predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno standardima JUS U.A9.201 i 202 i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl. list CG br. 10/09).

Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica, a u grafičkom prilogu dati su njihovi poprečni presjeci. Obzirom da je geodetska podloga razmjere R 1:1000, što ne daje mogućnost preciznog određivanja visinskih kota, ovim planom su orijentaciono date visinske kote raskrsnica. Nakon snimanja geodetske podloge za potrebe izrade glavnih projekata saobraćajnica biće precizno definisane visinske kote, zavisno od kota postojećih i planiranih objekata kao i uklapanja u postojeće stanje.

Mjerodavni minimalni radijusi desnih skretanja, poprečni presjeci sa smjerovima i određeni detalji prikazani su na grafičkom prilogu saobraćaja.

U grafičkom prilogu dat je predlog mogućih lokacija niša za smještaj kontejnera. Broj i lokacije sa grafičkog priloga nijesu obavezujući već će se iste odrediti u skladu sa potrebama i razvojem naselja. Lokacija sa potrebnim brojem kontejnera za separatno odlaganje otpada kroz Glavni projekat saobraćajnice će se odrediti na osnovu trenutnih i budućih potreba stanovnika, mogućnosti prilaza specijalnog vozila za pražnjenje otpada, blizine objekata i

ispunjavanja uslova bezbjednosti saobraćaja, a u saradnji sa nadležnim organima lokalne uprave. Kontejnerski boksovi predstavljaju 3 zida zidana betonskom opekom ili od nekog drugog materijala. Zidovi su povezani tako da imaju oblik ćiriličnog slova "П" širine 1.4m i visine 1.2m i dužine prilagođene broju kontejnera (za jedan kontejner predviđena je širina 1.6m što znači da bi dužina za kontejnerski boks sa 5 kontejnera bila 8m). Dimenzije kontejnerskog boksa su prilagođene dimenzijama kontejnera rađenih u skladu sa standardima. Prostor oko boksa oplemeniti zelenilom, gdje god je to moguće. Odlaganje otpada je moguće riješiti i postavljanjem podzemnih kontejnera.

Javni prevoz putnika

U cilju smanjenja prisustva motornih vozila na ovom području planiran je i veći broj autobuskih stajališta, uz preporuku organizovanja stalnog javnog putničkog prevoza tokom cijele godine ili kao sezonskih linija za potrebe turista. Autobuska stajališta su planirna uz magistralni put M11 i lokalni put Lepetani - Tivat u upuštenim nišama širine 3,0m. Kolovoz stajališta obilježiti horizontalnom signalizacijom i postaviti odgovarajuću preteću opremu (nadstrešice i sl.).

Linije javnog putničkog prevoza se mogu realizovati gradskim autobusima ili malim autobusima, kao redovne linije javnog prevoza tokom cijele godine ili kao sezonske linije za potrebe turista. U cilju smanjenja prisustva motornih vozila na ovom području može se organizovati i poseban oblik prevoza putnika (turističkim vozom, vozilima sa električnim i hibridnim pogonom i sl.). Javni putnički prevoz može da se organizuje u skladu sa saobraćajnim zahtjevima i potrebama i važećom zakonskom regulativom iz oblasti javnog prevoza putnika u drumskom saobraćaju.

Saobraćj u mirovanju

Parkiranje vozila neophodno je rješavati na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno “Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima”, (Službeni list CG broj 24/10).

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

Normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta		
Namjena	Br. parking mjesta	Jedinica
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm	2 apartmana
Sportski objekti	1 pm	16 - 28 gledalaca
Poslovni objekti	1 pm	60 m2 BRGP

Parkiranje može biti organizovano kao površinsko na parceli ili smješteno u suterenu, prizemlju ili na nekoj od etaža planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 15%.

Zbog već naslijeđene urbane strukture, parkiranje za većinu urbanističkih parcela nije moguće obezbijediti u okviru sopstvenih parcela. Parkiranje za potrebe postojećih i planiranih urbanističkih parcela u naselju Lepetani, kao i za posjetioce, je predviđeno na javnom parkingu uz rekonstruisanu saobraćajnicu, na način kako je to prikazano na grafičkom prilogu.Od parkinga do objekata saobraćaj se odvija pješačkim komunikacijama.

Parkiranje može biti organizovano i u višeetažnim nadzemnim ili podzemnim garažama. Podzemne garaže je neophodno organizovati na parceli objekata van javnog zemljišta. Shodno interesovanju Investitora, moguće je objediniti dvije ili više podzemnih garaža susjednih urbanističkih parcela u jednu tehničku i funkcionalnu cjelinu.

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 9/12“). Visina etaža garaže je od (2.40 - 3.0) m. Dimenzije parking mjesta su 2.5x5.00m. Uslovi za prikupljanje vode za pranje i čišenje garaže, tretman i eventualno prepumpavanje prije priključka na vanjsku infrastrukturu dati su u poglavlju „Hidrotehnička infrastruktura“. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je ir=12% za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom. Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi na parceli, vezu je moguće ostvariti i garažnim liftom. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namjenjen za parkiranje.

Gabarit podzemne garaže može biti veci od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbednost susjednih objekata. Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1.0 m od granice urbanističke parcele.

Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće konačno definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.

Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Takođe, prilikom projektovanja vertikalnih komunikacija u garažama mora se voditi računa o potrebama savladavanja većih visinskih razlika invalidskim kolicima, te za

stare, bolesne i osobe sa štapom ili štakama. Ako u garaži ima više liftova, barem jedan mora ispunjavati zahtjeve za invalidna lica i on mora biti označen propisanim znakom.

Pješačke i biciklističke komunikacije

Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz saobraćajnice i popločanih površina ispred objekata, kao i uređenih samostalnih pješačkih staza. Zastori pješačkih komunikacija su od asfalta, kamena, betona, granita i sl. tj. od elemenata izrađenih od pomenutih materijala.

Na mjestima prelaska magistralnog puta gdje se očekuje veliki intenzitet pješačkog saobraćaja, planirane su pasarele. Prilikom izrade Glavnog projekta pasarele neophodno je obezbijediti takvu visinu pasarele da se obezbjedi slobodan profil magistrale. Šematski prikaz položaja pasarele na grafičkom prilogu nije obavezujući, već će se njihov položaj i broj definisati prilikom izrade Glavnog projekta istih, a zavisiće od položaja pješačkih prelaza i ocjene intenziteta pješačkog saobraćaja. Lokacija, vizuelni oblik i konstrukcija pasarela definisaće se kroz izradu Idejnog odnosno Glavnog projekta pasarele.

Planom je predviđena intervencije na formiranju, uređenju i korišćenju staza uz more, tzv. "lungo mare". U tu svrhu koristi se troroarska površina uz lokalni put Lepetane - Kotor širine 3,0m, kao i uređene pješačke površine uz planirane sadržaje uz obalu mora.Planom višeg reda je definisano da minimalna širina panoramskih staza: biciklističkih, pješačkih, rekreativnih, "lungo mare" i sl. iznosi 1,8 m. Uz "lungo mare" potrebno je izgraditi odmorišta i vidikovce za predah posjetilaca, sa visokim hladovitim zelenilom, nadstrešnicama i sjedištima u čijoj izgradnji treba da se koriste prirodni materijali (drvo, kamen i sl.).

Cikloturizam u posljednjih nekoliko godina u zemljama zapadne Evrope doživljava ekspanziju. U okviru postojećih i planiranih turističkih kapaciteta, neophodno je formirati tzv. "ciklo centre" kojim će se obezbijediti sadržaji potrebni za cikloturiste a koji obuhvataju: smještajne kapacitete, parkirališta za čuvanje bicikala, turističko-informativni centar itd.

Glavnim projektom pješačkih komunikacija neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje lica sa smanjenom pokretljivošću, kao i pristup svim parcelama, javnim objektima i sadržajima. Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). Ukoliko zbog prirodnog nagiba terena, nije moguće projektovat rampe dozvoljenih nagiba, preporučuje se ugradnja lifta, vertikalno podizne ili koso podizne platforme.

Napomena: Prilikom izrade glavnih projekata planiranih saobraćajnica, parkinga i pješačkih i biciklističkih staza, može doći do izvesnih korekcija u odnosu na zadate parametre u planu u cilju uklapanja u postojeće stanje i radi iznalaženja najboljih saobraćajnih rešenja.

PROCJENA TROŠKOVA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

INTERNE SAOBRAĆAJNICE U ZAHVATU PLANA

GORNJI STROJ

Izrada mehanički stabilizovanog donjeg nosećeg sloja od šljunkovito-peskovitog materijala iz pozajmišta debljine 0.30 m	13610.46 m^2 x 0.30 m x 12.50 €	= 51039.23 €
Izrada gornjeg nosećeg sloja od bitumi-niziranog drobljenog agregata (BNS22), debljine d=6.0 cm	13610.46 m^2 x 12.00 €	= 163325.52 €
Izrada habajućeg sloja od asfalt betona AB 11 debljine 4 cm	13610.46 m^2 x 9.00 €	= 122494.14 €
Izrada trotoara od betona d=12cm na sloju tampona debljine d=15cm	2817.39m^2 x 12.00 €	= 33808.68 €
Nabavka i ugradnja ivičnjaka a) ivičnjak 20/24	6517.60 m x 17.00 €	= 110799.20 €
UKUPNO:		**481466.77 €**

KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE U ZAHVATU PLANA

Popločavanje kolsko-pješačkih površina kamenim pločama ugrađenih preko lako armirane betonske podloge u cementnom malteru 1:3 d=5cm na sloju tampona 30cm.	2813.00 m^2 x 150 €	= 421950.00 €
UKUPNO:		**421950.00 €**

PJEŠAČKE POVRŠINE U ZAHVATU PLANA

Popločavanje pješačkih površina kamenim pločama ugrađenih preko lako armirane betonske podloge u cementnom malteru 1:3 d=5cm na sloju tampona 25cm.	2128.40 m^2 x 140 €	= 297976.00 €
UKUPNO:		**297976.00 €**

REKAPITULACIJA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE:

PRIPREMNI RADOVI I DONJI STROJ (40%):	**800928.51 €**
GORNJI STROJ (60%):	**1201392.77€**
SAOBRAĆAJNA OPREMA I SIGNALIZACIJA 3% :	**60069.64 €**
UKUPNO SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA	**2 062 390.92€**

NAPOMENA:

U procjenu troškova saobraćane infrastrukture nisu ušli troškovi eksproprijacije.Analiza ne obuhvata troškove izvođenja saobraćajne infrastrukture unutar urbanističkih parcela.

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Plan za hidrotehničku infrastrukturu DUP- a „Lepetani“ izrađen je na osnovu

- Programskog zadatka;
- plana višeg reda (PUP Opštine Tivat do 2020. g.) i planova za kontaktne zone;
- važećeg DUP-a Lepetane;
- Uslova za planiranje od d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Tivat;
- Rješenja o zaštiti ozvorišta od 2000. godine, izdatog od strane Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivredeu skladu sa Elaboratom o određivanju zona zaštite izvorišta Plavda;
- Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama („Službeni list Crne Gore“, br. 66/09 od 2. oktobra 2009);
- urbanističog dijela ovog plana.

Obrađivaču nije na raspolaganju UP Turistička zona Lepetane.

POSTOJEĆE STANJE

I VODOVOD

Snabdijevanje vodom naselja Lepetane je obezbjeđeno iz izvorišta Plavda iz rezervoara „Pod Kuk“, a postoji mogućnost vodosnabdijevanja naselja iz pravca Herceg Novog kroz dva podmorska cjevovoda.
U toku je stvaranje uslova za snabdijevanje iz Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje.

Izvorište Plavda nalazi se u samom naselju Lepetane na svega nekoliko metara iznad površine mora.
Prema važećem PUP-u, kapacitet izvorišta u minimumu iznosi 20 l/s. Voda je u ljetnjim mjesecima neadekvatnog kvaliteta zbog prekomjernog sadržaja hlorida zbog neposredne veze izvorišta sa morem.
Objekat pumpne stanice je postavljen direktno kod izvorišta. Pumpno postrojenje, što se tiče energetskog napajanja i komandovanja, povezano je sa mašinskom salom postojećeg objekta, pa djeluje sa istim kao cjelina.
Izvorište “Plavda” je od vitalnog značaja za redovno snabdijevanje vodom velikog broja potrošača. Preko svojih potisnih cjevovoda, njihovih međusobnih veza i različitim radnim režimima ovo izvorište obezbjeđuje transport vode u više pravaca. Sa izvorišta “Plavda” se voda potiskuje ka pravcima: rezervoar “Pod Kuk” (2000 m^3),2 obalna cjevovoda AC DN 125 i AC DN 200 i prema naselju „Lepetane“.Preusmjeravanje vode sa određenim kapacitetima ka pojedinim pravcima ostvaruje se ručnim putem sa izvorišta „Plavda“.

Iznad naselja položen je tranzitni cjevovod PVC DN 315 mm prema rezervoaru Pod Kuk, a povezan sa sistemom vodosnabdijevanja Kotora i Herceg Novog.

Kroz zonu 2 vode dva cjevovoda AC Ø200mm i Ø125od rezervoara „Pod Kuk“.
Prema Zoni 1 je postavljen cjevovod PEHD Ø160 mm.Ovaj cjevovod je u dobrom stanju, zbog nedavno izvršene rekonstrukcije. U blizini trajekta se ovaj cjevovod grana u dva smjera,

jedna cijev profila ND110 mm prati ivicu saobraćajnice, snabdijevajući vodom priobalni dio naselja, a druga cijev takođe profilaDN110 mm je položena u ulici pored crkve do kote 40 m.n.m. i vodom snabdijeva visočije zone.

Vodosnabdijevanje visokih zona u čitavom zahvatu je uredno.

II KANALIZACIJA ZA OTPADNE VODE

Na području naselja ne postoje izgrađene instalacije za odvodnju fekalnih voda. Rješenja za pojedine objekte predstavljaju najčešće septičke jame sa upojnom funkcijom, što je neprihvatljivo. Fekalne vode iz objekata se bez ikakvog tretmana ispuštaju direktno u more, teren ili otvorene vodotoke. Ovo predstavlja najveći problem u naselju Lepetane, zbog blizine vodoizvorišta.

III KANALIZACIJA ZA ATMOSFERSKE VODE

Na ovom području se javljaju padavine velikog inteziteta. Takođe godišnja suma padavina je visočija, srednja godišnja vrijednost iznosi 1808 mm.

Kompletna zona zahvata ima strmi pad terena prema zapadu.

U naselju ne postoji izvedena kišna kanalizacija. Ona je urađena uglavnom oko novijih objekata i rješena je putem otvorenih rigola i kanala.

Na području naselja postoji nekoliko bujičnih tokova. Za razliku od sušnog perioda, proticaji su veoma izraženi u kišnom periodu. Zbog veoma strmog terena, voda je slivajući se iz viših zona ka moru pronašla svoje puteve. Potoci su regulisani samo u svom donjem toku. U samom centru naselja nalazi se bujični potok zvani ''Tušovina'' koji je djelimično regulisan.

PLANIRANO STANJE

U zoni zahvata se predviđa uglavnom stanovanje manje gustine. Za tu vrstu korišćenja prostora prilagođena su i tehnička rješenja hidrotehničke infrastrukture.

I VODOSNABDIJEVANJE

Razvoj vodovodne mreže vodi se potrebom da svaka urbanistička parcela ima mogućnost priključenja na javni vodovod i uredno vodosnabdijevanje.

Potrebe za vodom:

Plan predviđa 1658 stanovnika u kompletnoj zoni zahvata, od toga 70% stalnih a 30% turista. Plan višeg reda (PUP Tivat) se osvrće na definisanje norme potrošnje u drugim dokumentima, ali samne definiše konkretnenorme potrošnje za planove nižeg reda.
Za potrebe ovog plana usvajamo normu 220 l/stanovnik koja odgovara seoskom stanovanju, a 300 l/korisnik koja odgovara privatnom smještaju turista ili odmaralištu. Načinu korišćenja prostora odgovaraju koeficijent dnevne neravnomernosti k1=1,8 i koeficijent časovne neravnomernosti k2=2,0.

Prema tome, za ukupni prostor se može računati:

- srednja dnevna potrošnja
  Q sr = (1658 x 0,7 x 230 + 1658 x 0,3 x 300) / 1000 = 416 m3/dan = 4,82 l/s

- maksimalna dnevna potrošnja (uvodi se koeficijent 1.8)
  Q maxd = Q sr * 1,8 = 4,82 * 1,8 = 8,67 /s

- maksimalna časovna potrošnja (uvodi se koeficijent 2,0)
  Q maxh = Q maxd * 2,0 = 8,67 * 2,0 = 17,3 l/s

Organizacija mreže, prečnici, materijal:

Izgradnja vodovodne mreže predstavlja nadovezivanje na postojeće vodove. Zona 1 snabdijeva se kroz postojeći cjevovod DN160, koji ima kapacitet dovoljan i za planirani razvoj zone. Dopunjeni su novi ulični vodovi prečnika DN110 i DN63. Za objekte planirane na visočijim kotama Zone 1 predviđenaje stanica za povećanje pritiska na koti cca 45 mnm, na parceli UP Z4 – zelena površina za javnu namjenu, s kapacitetom cca 1,5 l/s.
U zoni 2 vode od rezervoara „Pod Kuk“ cjevovodi DN200 i DN125 i na ovaj dovod nadovezuju novi cjevovodi. Za snabdijevanje zone dalje je predviđen ulični vod DN110, dovoljan da obezbjedi uredno vodosnabdijevanje, sa ograncima DN63. Za objekte planirane na visočijim kotama Zone 2 predviđenaje stanica za povećanje pritiska na koti cca 38 mnm, na parceli UP Z26 – zelena površina za javnu namjenu, s kapacitetom cca 2,4 l/s.
Raspored vodova DN110 omogućava eventualnu ugradnju uličnih hidranata, koji bi pokrili predmetne zone, ako se Investitor odluči za njihovo postavljanje.

Predviđa se izmještanje svih postojećih cjevovoda sa urbanističkih parcela u javne površine.
Na zahtjev d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Tivat, predviđa se zamjena postojećeg tranzitnog cjevovoda PVC DN315 svuda gdje se njegova trasa poklapa sa saobraćajnicom.

Predlaže se i zamjena svih eventualnih AC cjevovoda novim cjevovodima odgovarajućih prečnika.

U detaljnijem projektovanju potrebno je dimenzionisati režim pritisaka i prečnike cjevovoda, koji bi u potpunosti zadovoljili potrebe planiranih objekata za vodom i ekonomičan hod sistema. Hidrotehnička infrastruktura biće rješavana u sklopu projektovanja saobraćajnica.
Vodovod vodi ispod trotoara ili pored kolovoza (na drugoj strani uz ivičnjak vodi atmosferska kanalizacija). (Ovakav raspored je uobičajen. Projektima ulične mreže može se, uz obrazloženje, predložiti drugačiji raspored.)
Tranzitni cjevovodi trebaju imati zaštitni pojas po 2,0 m sa obje strane. Prema važećoj legislativi, u pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

Za izradu ulične vodovodne mreže predlažu se cijevi od PEVG, klase PE 100, za radni pritisak do 10 bara, za izradu čvorova liveno gvozdeni fazonski komadi i armature. Konačan izbor materijala neophodno je konsultovati sa preduzećem nadležnim za upravljanje vodovodnom mrežom.
Na cjevovodu predvidjeti potrebne sekcione zatvaraĉe, vazdušne ventile i muljne ispuste u skladu sa tehniĉkim potrebama. Kod ukrštanja sa kanalizacijom, vodovodna mreža treba da vodi iznad fekalne kanalizacije, odvojena zaštitnim slojem. Na svim čvorovima predvidjeti šahtove.
Iz PUP-a preuzima se preporuka za postavljanje podzemnih hidranata PH DN 80 mm, a na udaljenosti 80 do 100 m, na distributivnim vodovima u uličnoj mreži.

Prilikom projektovanja je potrebno pridržavati se pravilnika i uslova javnog preduzeća zaduženog za održavanje vodovodne mreže (« Vodovod i kanalizacija « Tivat).

Napomena : Urbanizacija parcela, sa kojih se trebaju izmjestiti cjevovodi, kao i parcela čije vodosnabdijevanje zavisi od podizanja vode kroz pumpnu stanicu, nije moguća dok se ne izgradi kompletna infrastruktura.

Zaštita izvorišta

Središnji dio razmatranog zahvata nalazi se u užoj zoni sanitarne zaštite ivorišta „Plavda“, kako je definiše Elaborat o određivanju zona sanitarne zaštite, na osnovu kojeg je izdato i Rješenje o zaštiti izvorišta „Plavda“izdato od strane Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede 2000. godine.
U Crnoj Gori je zaštita izvorišta regulisana Zakonom o vodama, a kasnije podzakonskim aktom Pravilnik o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama („Službeni list Crne Gore“, br. 66/09 od 2. oktobra 2009). Prema navodima d.o.o. «Vodovod i kanalizacija Tivat», izvorište „Plavda“ima vodnu dozvolu.

Mjere zaštite definisane za pojedine zone zaštite izvorišta se trebaju neprekidno poštovati i to podliježe inspekcijskom nadzoru.
Nadležna opštinska služba kroz zone zaštite (i mjere zaštite u njima propisane)imaalat za adekvatno planiranje prostora.

Rješenja predviđena ovim planom stvaraju sve uslove za poštovanje propisnih mjera zaštite izvorišta - vodeći računa kako o planiranju namjene prostora, tako i o odvođenju i

prečišćavanju svih otpadnih voda i zabranu odlaganja otpada. (To odgovara kako mjerama zaštite koje propisuje Rješenje od 2000. godine, tako i mjerama koje propisuje podzakonski akt od 2008. godine.)

II ODVOĐENJE OTPADNIH VODA

U zoni zahvata predviđa se prikupljanje svih fekalnih voda i njihovo odvođenje separatnim sistemom kanalizacije. Zbog toga je potrebno za svaki od postojećih ili planiranih objekata stvoriti uslove za priključivanje na zajedničku mrežu fekalne kanalizacije. Sa izgradnjom kanalizacione mreže neophodno je sve septičke jame isključiti, sanirati i zatrpati.

Važeći PUP (napušta koncepciju centralizovanog opštinskog sistema za otpadne vode i) predviđa autonomni sistem odvođenja i tretmana otpadnih voda za Lepetane. Isti koncept je određen i Programskim zadatkom.
Zadržava se rješenje razmatrano u ranijim planskim dokumentima: položaj PPOV je na obali (naznačeno u grafičkom prilogu), uz magistralni put lociran je sabirni kolektor DN315 (ako je to potrebno, može se predvidjeti i veći prečnik), sve fekalne vode iz zone zahvata preko uličnih kolektora slivaće se u ovaj sistem i propisno prečišćavati prije ispuštanja u more.
Izgradnja PPOV mora biti obrađena posebnim projektom. Lokacija PPOV i ispusta je preuzeta iz plana višeg reda (PUP Opštine Tivat do 2020. g.) i, s obzirom na raspoloživost drugog prostora, javlja se kao najrealnija. U odnosu na položaj izvorišta „Plavda“, ova lokacija je nizvodno, no ipak se nalazi u blizini zvanično određeneuže zone zaštite izvorišta. Takođe, kroz povremeno zaslanjivanje izvorišta u ljetnjem periodu, pretpostavlja se moguća veza sa morem. Zbog toga je neophodno prilikom izrade projekta postrojenja i ispusta, planirati povećanu bezbjednost tokom rada postrojenja, a i za slučaj akcidentnih situacija.

Procjena količine otpadnih voda:

Prosječna dnevna količina otpadnih voda izvodi se od prosječne dnevne potrebe za vodom, uz pretpostavku da 80% potrošenih voda dospijeva u javnu kanalizaciju.

Sistem odvođenja i prečišćavanja otpadnih voda šire zone će se od razmatranog zahvata opteretiti prosječnim oticanjem fekalnih voda u količini 416 x 0,8 = 333 m^3/dan.

Maksimalna dnevna produkcija otpadnih voda (koeficijent 1.8): sistem odvođenja i prečišćavanja otpadnih voda će se u danu najveće produkcije opteretiti oticanjem fekalnih voda u količini 333 x 1.8 = 599 m^3/dan.

Maksimalna časovna produkcija otpadnih voda (koeficijent 2,0): maksimalno časovno oticanje fekalnih voda sa razmatranog zahvata biće 599 / 86,4 x 2,0 = 13,9 l/s.

Napomena: Pri određivanju kapaciteta PPOV je potrebno na računsku produkciju otpadnih voda 333 m^3/dan iz predmetne zone dodati i otpadne vode iz prostora kasarne (UP Turistička zona Lepetane). Uz 1650 ES iz zone DUP-a Lepetane računamo na dodatnih 450 ES iz zone UP Turistička zona Lepetane (dobijeno proračunom preko gustine stanovnika po hektaru,jednake kao u ovom DUP-u). Zato se u ovom dokumentu računa na kapacitet PPOV od ukupno 2100 ES.

Organizacija mreže, prečnici, materijal:

Veoma je važno da se za sve objekte stvore uslovi za priključenje na zajedničku mrežu fekalne kanalizacije i da se otpadne vode iz zone zahvata prečišćavaju do adekvatne mjere – s obzirom na to da je u ovoj zoni izvorište „Plavda“

Kompletna zona zahvata odvodi svoje otpadne vode ka PPOV gravitacionim putem. Vodovi su planirani u trupu saobraćajnica, a u izuzetnim slučajevima u Zoni 1 ispod javne pješačke površine. Cjevovodi vode ispod kolovoza i prate osovine saobraćajnice. (Na detaljnijem nivou projektovanja može se obrazložiti i drugačiji raspored.) Ukopavaju se ispod terena minimalno na 0.8 m od gornjeg tjemena cijevi. Na kritičnim mjestima, gdje se ipak ne može postići potrebna visina zemlje iznad cjevovoda, predlaže se povećanje klase cijevi ili zaštita betonskom pločom.
Minimalni prečnik uličnog cjevovoda feklane kanalizacije jeDN250, a u kratkim slijepim ulicama eventualno DN200.
U projektovanju potrebno je poštovati propisne minimalne i maksimalne padove cjevovoda.Na svakom lomu, kaskadi ili spojnom mjestu, potrebno je izvesti šaht. Reviziona okna su potrebna i na pravim dionicama na rastojanjima ne većim od 50 m. Ovi objekti trebaju imati poklopce od livenog gvožđa za odgovarajući intenzitet saobraćaja, i propisne penjalice.
Mreža fekalne kanalizacije može da se izvede od PVC cijevi ili drugih cijevi za uličnu kanalizaciju. (Konačan izbor materijala neophodno je konsultovati sa preduzećem nadležnim za upravljanje vodovodnom mrežom.)
Prilikom projektovanja potrebno je posvetiti posebnu pažnju potrebi da sabirni kolektor, koji vodi uz obalu, ne dozvoljava curenje ili izlivanje neprečišćenih otpadnih voda - jer je dokazana veza između morske vode i izvorišta. Iz istog razloga ispusti od PPOV moraju voditi do najpovoljnije tačke u moru.

Prilikom projektovanja je potrebno pridržavati se pravilnika i uslova javnog preduzeća nadležnog za održavanje kanalizacione mreže.

III ODVOĐENJE ATMOSFERSKIH VODA

Uličnu mrežu saobraćajnica potrebno je opremiti atmosferskom kanalizacijom na svim dionicama, gdje će se sa jedne ili obje strane izgraditi trotoar. Atmosferske vode će se prikupljati sa saobraćajnih površina u ulične slivnike i odvoditi cjevovodima.

Kako podaci o mjerodavnoj kiši vjerovatnoće 20% sa trajanjem 15 minuta nijesu za datu lokaciju dostupni, računski intenzitet usvojen je s obzirom na klimatološke uslove u predmetnoj zoni u vrijednosti 230 l/s.ha.
Pri proračunima su se uzimale u obzir samo asfaltirane saobraćajne površine, jer se pri predviđenom načinu stanovanja ne očekuju druge vodonepropusne površine na urbanističkim parcelama.
Koeficijent oticanja se usvaja u vrijednosti 0,85.
Pojedini ulični vodovi su dalje dimenzionisani na osnovu padova i proticaja dobijenih iz formule $Q = A \cdot i \cdot \phi$ za površine saobraćajnica, koje odgovaraju slivu date dionice.

Na zapadnoj strani zahvata moguće je kao recipijent za atmosferske vode iskoristiti zaliv.Kišnica sa prostora zahvata otiče prema 4 ispustau more, u slučaju jedne kratke ulice

koristi se potok. Računske količine ispuštanih voda su naznačene kod svakog ispusta u grafičkom prilogu.
Na svim tačkama prije ispusta potrebno je ugraditi separatore ulja i benzina (naznačeno u grafičkom prilogu). Ugrađene separatore neophodnoje redovno održavati, kako bi ispunjavali svoju funkciju.
Za zonu UP Turistička zona Lepetane se pretpostavlja zaseban mali sistem za odvođenje kišnice, koji ima uslova za ispuštanje u zaliv.
Potrebno je izbjegavati opterećivanje sistema atmosferske kanalizacije oborinskim vodama. Ove se mogu kroz površinske kanale usmjeriti prema potocima, kojih na lokaciji ima nekoliko.

Zatvoreni vodovi biće smješteni ispod kolovoza uz sam ivičnjak saobraćajnice. (U projektovanju detaljnijeg reda moguće je opravdati i drugačiji raspored.) Minimalni prečnik uličnog cjevovoda atmosferske kanalizacije će biti DN315, a veći prečnici su naznačeni u grafičkom prilogu. Na cjevovodima projektovati potrebni broj slivnika s odgovarajućim rešetkama i šahtove na lomovima, kaskadama i spojnim mjestima, koji će imati LŽ poklopce za odgovarajuće saobraćajno opterećenje. Ako se u istom rovu polažu i vodovi drugih instalacija moraju se zadovoljiti minimalna propisana rastojanja zaštite.

Prilikom projektovanja potrebno je pridržavati se pravilnika i uslova javnog preduzeća zaduženog za održavanje mreže atmosferske kanalizacije.

Uređenje površinskih vodnih tokova

U zoni zahvata postoji nekoliko tokova bujičnog karaktera. Kako se njihov zimski proticaj ne smije potcijenjivati, neophodno je prilikom svakog eventualnog uređivanja obezbjediti dobru prohodnost i kapacitet na svim dionicama.

Ovi tokovi ne smiju služiti kao recipijent za otpadne vode ili zauljene vode sa saobraćajnica. Za te vode planirani su odgovarajući sistemi kanalizacije. U zoni zahvata neophodno je eliminisanje bilo kakvog zagađivanja, jer se radi o zoni zaštite izvorišta.
Površinski vodni tokovi – potoci – na lokaciji mogu služiti kao recipijent za oborinske vode, koje nijesu zagađene.

PROCJENA TROŠKOVA ZA IZGRADNJU HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

VODOVOD

1. Izgradnja vodovoda (od materijala PEHD PE100, PN10 ili drugog) sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

DN 110	m'	1160	x	90,00	=	104 400 €
DN 63	m'	340	x	63,00	=	21 420 €

2. Izmještanje vodovoda(i izgradnja od materijala duktil ili drugog) ili zamjena postojećeg cjevovodasa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

DN 110	m'	180	x	110,00	=	19 800 €
DN 125	m'	295	x	125,00	=	37250 €
DN 200	m'	322	x	140,00	=	45 080 €
DN 315	m'	705	x	150,00	=	105 750 €
DN 500	m'	30	x	200,00	=	6 000 €

3. Izgradnja pumpne stanice sa svim materijalom, elektroopremom i potrebnim zemljanim, betonskim, instalaterskim i drugim radovima

kom		2	x	25 000	=	50 000 €

Vodovod ukupno: 389 700 €

FEKALNA KANALIZACIJA

1. Izgradnja uličnih gravitacionih vodova fekalne kanalizacije od materijala PVC ili PEHD za vanjsku kanalizaciju sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

DN 315	m'	1370		x	250,00	= 342 500 €
DN 250	m'	3400	x	220,00		=748 000 €

2. Izgradnja postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda sa kapacitetom 2000 ES sa svim materijalom i potrebnim zemljanim, betonskim, instalaterskim i drugim radovima

kom		1	x	350 000	=	350 000 €

Fekalna kanalizacija ukupno: 1 446 500 €

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

1. Izgradnja odvodnog cjevovoda za atmosferske vode od materijala PVC ili PEHD sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

DN 500	m'	670	x	265,00	=	177 550 €
DN 400	m'	400	x	240,00	=	96 000 €
DN 315	m'	1840	x	220,00	=	404 800 €
				Ukupno:		678 350 €

2. Izgradnja odvodnih kanala sa ispustima, za odvodjenje atmosferske vode prema moru, sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

   kom 4 x 5 000,00 = 20 000 €

3. Ugradnja separatora ulja i benzina sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

   kom 5 x 2 000,00 = 10 000 €

4. Izgradnja rigola za odvodjenje oborinskih voda u potok, sa svim potrebnim zemljanim i betonskim radovima

   m' 350 x 40,00 = 14 000 €

Atmosferska kanalizacija ukupno: 722 350 €

UKUPNI TROŠKOVI ZA HIDROTEHNIČKU INFRASTRUKTURU: 2 558 550 €

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Postojeće stanje elektroenergetske mreže – Opština Tivat

KonzumopštineTivatsnabdijevaelektričnomenergijomprenosnamreža 110kV CGES preko DV 110kV Podgorica-Budva-Tivat-Herceg Novi, samogućnošćunapajanjaizpravcaTrebinjapreko DV 110kV Trebinje-Herceg Novi. Prenosnivod je izgrađennaželjezno-rešetkastojkonstrukcijikojanosiprovodnik 3x150 mm^2AlČe + 35 mm^2 Fe. Na ovaj vod je priključena TS 110/35 kV Tivat (63+20MVA), locirana u prigradskomnaseljuGradiošnicakojanapajakonzumTivta i Grblja.
Distribucijaelektričneenergijenavisokomnivouvrši se prekosrednjihnapona 35kV i 10kV. Mrežunapona 35kV činevodovi i četiritransformatorskestanice 35/10kV:

- TS 35/10kV Tivat I (2 x 8MVA)
- TS 35/10kV Tivat II (2x4MVA)
- TS 35/10kV Pržna (2 x 8MVA)
- TS 35/10kV Arsenal (Porto Montenegro)(1 x 4MVA)

Mreža 35kV je većimdijelomnadzemna, dok je mreža 10kV većimdijelomkablovska-podzemna, aliznačajnimdijelom i nadzemna, sasamonosivimkablovskimsnopomnabetonskimstubovima. Mreža 10kV je koncipirana i izgrađenakaoradijalnasamogućnostimadvostranognapajanjatrafostanica 10/0,4kV.

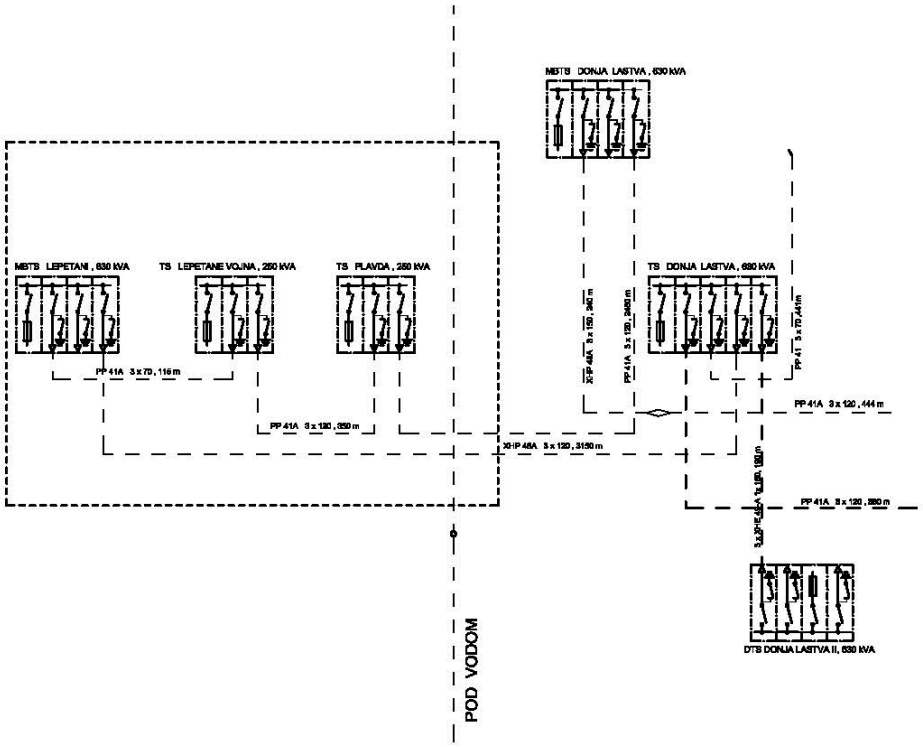
Postojećestanjeelektroenergetskemreže u zahvatuplana

UnutargranicazahvataovogDUP/a, odobjekataelektroenergetske infrastrukture nalaze se:

- trafostanica MBTS 10/0,4kV ; 250kVA » LEPETANE-VOJNA »
- trafostanica TS 10/0,4kV ; 400kVA » PLAVDA »
- niskonaponskamrežai
- javnarasvjeta.

Krozjužnidiopodručjakojetretiranaš plan prolazivazdušni 35kV-ni (Al- Fe 3x50mm^2) dalekovodnaželjezno-rešetkastim stubovima.

Potrošaci u granicamazahvataplananapajaju se izpostojećihtrafostanica MBTS 10/0,4 kV “Lepetane- Vojna” snage250kVA,TS 10/0,4kV ; 400kVA » PLAVDA » i trafostanice koja je u blizini granice zahvata ovog plana MBTS 10/0,4kV “Lepetane” snage 630kVA.
Što se tičeprimarneniskonaponskemrežemože se reći da je najvećimdijelomnadzemna, izvedenagolimbakarnimprovodnicimailisamonosivimkablovskimsnopom SKS, nadrvenim i betonskimstubovima.
Saovihvodovapriključenisuvazdušnoilikablovskiindividualnistambeniobjekti.
Vazdušnipriključciizvedenisuuglavnompomoćusamonosivogkablovskogsnopa i zidnihilikrovnihkonzola, a kablovskipriključciizvedenisukablomtipa PP41 ili PP00 koji se završava u kućnomdistributivnomormaruPMO, ugrađenom u zidunafasadiobjekta.
Što se tičejavnerasvjeteista je urađenasamouzmagistralnipojasdokzaostalidiojavnerasvjetekroznaseljemože se reći da ne postoji s obziromnakvalitetizvođenja i zadovoljenjenajminimalnijihtehničkihparametarajavnerasvjete.



Jednopolna šema postojećeg stanja

PLAN

Posmatrajući kompleks kao cjelinu planom je predvideno ukupno 482stambene jedinice (postojećih iI planiranih) i 6.688,79m² BGP namijenjene poslovanju.
Brojdomaćinstavanam je važankodizračunavanjavršnogopterećenjakompleksa.
Što se tičeostalihsadržaja (specijalizovanetrgovine, uslužna i proizvodnadjelatnost, javnarasvjetai dr.) istisu u prostorui ne zahtjevajuizgradnjunovihenergetskihobjekatavećsupraktičnoravnomjernoraspoređeni u konzumu.

Planiranjeenergetskemreže

KodplaniranjaenergetskemrežezapodručjeLepetanavažno je poznavatibudućuizgrađenostprostora u svimoblastima.
Objektistanovanjasulociraniuglavnom u postojećimstambenimzonamanaslobodnimgrađevinskimparcelama i slobodnoraspoređeni u prostoru.
Zaodređivanjesnagekojomprosječnodomaćinstvoopterećujeelementedistributivnemreže (vodoveitrafostanice) korišćena je formula:
$P_{vs1} = f_p \times P_{is} = 0,46 \times 27.830 = 12,8$ (kW)**.**
Vršno opterećenje svih domaćinstava (stanova) računato je na osnovu obrasca:
$P_{vs} = P_{vs1} \times n \times k_n$ (W),
gdje je :
P_{vs1} - vršno opterećenje jednog stana,
n - broj stanova,
k_n - faktor jednovremenosti grupe stanova.

Vršno opterećenje jednog stana dobija se na osnovu instalisanog opterećenja i faktora jednovremenosti (dijagram u prilogu sl.2), 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, zavistan od vrijednosti vršnog opterećenja stana.

Vršno opterećenje tercijarnih djelatnosti

Na području koje obuhvata DUP "Lepetani" definisane su bruto građevinske površine tercijalnih djelatnosti. Proračun je urađen na osnovu tih površina i prosječnog specifičnog vršnog opterećenja.
Za ovo područje je usvojeno specifično vršno opterećenje za objekte centralnih djelatnosti p_v = 70W/m^2 bruto građevinske površine.
Na osnovu specifičnog vršnog opterećenja i BGP (S), te faktora jednovremenosti (k_p), izračunata je vršna snaga:
$P_v = p_v * S * k_p$ (W).

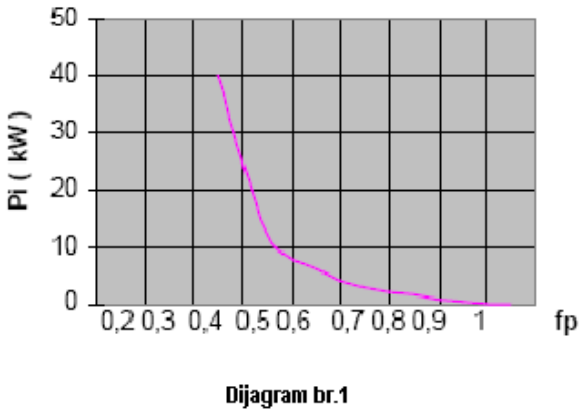
1. *Vršno opterećenje javnog osvjetljenja*

Vršno opterećenje javne rasvjete u ukupnom vršnom opterećenju kompleksa, kreće se po preporukama od 2,5 do 5% od ukupnog vršnog opterećenja na tom konzumu. Za potrebe ovog plana usvojen je procenat učešća javne rasvjete u ukupnom vršnom opterećenju od 2,5%.

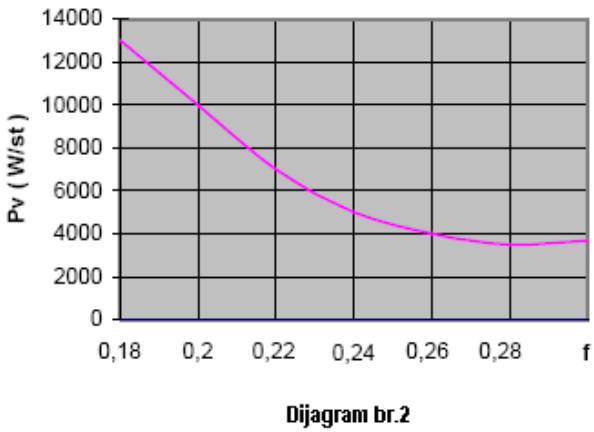
2. *Proračun vršnih opterećenja*

Stanovanje

Za n = 482 stana i k_1= 0,186 je:
$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{-0,5} = 0,186 + (1 - 0,186) \times 482^{-0,5} = 0,22308$
$P_{vs} = 12,8 \times 482 \times 0,22308 = 1.376,31$ (kW).



Dijagram br.1



Dijagram br.2

Dijagrami jednovremenosti

Tercijalne djelatnosti

Vršno opterećenje tercijalnih djelatnosti računato sa koeficjentom jednovremenosti između pojedinih potrošača od 0,8 iznosi:

$P_v = p_v * S * k_p = 0,07 \times 6.688,79 \times 0,8 = 374,57$ (kW).

Javno osvetljenje

$P_{vjo} = 0,025 \times (P_{vs} + P_{vtd}) = 0,025 \times (1.376,31 + 374,57) = 43,77$ (kW)

Ukupno vršno opterećenje

$P_v = P_{vs} + P_{vtd} + P_{vjo} = 1.376,31 + 374,57 + 43,77 = 1.794,65$ (kW).

Uzimajući u obzir faktor jednovremenosti kj = 0,9 između pojedinih vrsta potrošača, te gubitke od 9%, a uz $\cos\varphi = 0,98$ dolazimo do ukupnog vršnog opterećenja:

$S_v = 1,09 \times kj \times P_v / 0,98 = 1,09 \times 0,9 \times 1.794,65 / 0,98 = 1.796,48$(kVA).

Postojeća trafostanica MBTS 10/0,4 kV "LepetaneVojna" 250kVA manjim dijelom je u zahvatu plana i na planiranoj saobraćajnici, pa se predviđa za uklanjanje.

Postojeća MBTS 10/0,4kV Lepetane, snage 1x630kVA nalazi se kontaknom UP Lepetane, a ne u DUP-u Lepetane , a ukupno vršno opterećenje postojećih i planiranih potrošača u UP Lepetane prema ovom planskom dokumentu je 359,97kVA, pa je rezerva u ovoj trafostanici je 281,03kVA.

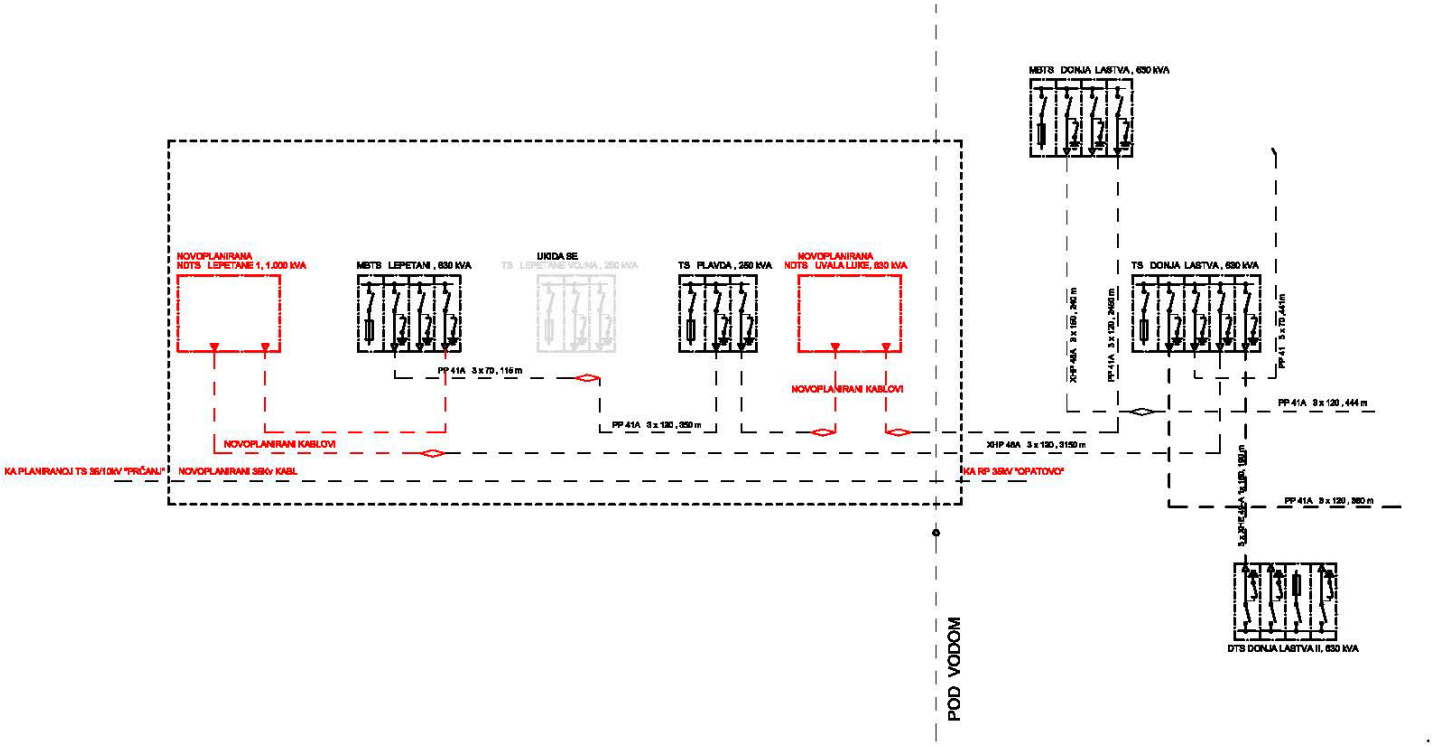
Poštopostojećipotrošačinaurbanističkimparcelamaod UP97 do UP121 se napajajusa MBTS 10/0,4kV Lepetane i to se planira da se i postojeći i planiraniobjektinaovimparcelamakoječinedio B zone 1 napajajuizovetrafostanice.

Pored TS 10/0,4kV "Plavda", snage 400kVA kojaje u zahvatuovogplanaplanirajuse dvijenovetrafostaniceI to: NDTS 10/0,4kV "Lepetane 1" snage1x1.000kVA, kojanapajadio A zone 1 iNDTS 10/0,4kV" I "Uvala Luke"snage1x630kVAkojanapajazonu 2.

Rasporedvršnogopterećenjapozonamadat je u *tabeli 3.*

Tabela 3

Namjena		**Zona 1 (dio A)**	**Zona 1 (dio B)**	**Zona 2**
Stanovanje	brojstanova	217	54	211
	Vršnasnaga (kW)	670,12	205,13	653,70
Poslovanje	BGP(m^2)	3.011,40	747,10	2.930.30
	P_{vp}(kW)	168,64	41,84	164,10
Jav.rasvjeta	P_{v4}(kW)	21,00	6,17	20,44
Suma (kW)		859,76	253,14	838,24
Vršnasnaga (kVA)		877,31	258,31	855,35
Gubici 9% (kVA)		78,96	23,25	76,98
Ukupno (kVA) uzk_j=0,9		860,64	253,40	839,10
Nazivtrafostanice		NDTS 10/0,4kV "Lepetani 1"	MBTS 10/0,4kV Lepetane	NDTS 10/0,4kV Uvala Luke i TS 10/0,4kV Plavda
Snagatrafostanice		1x1.000kVA	1x630kVA	1x630kVA+1x400kVA



Jednopolna šema postojećeg stanja

Lokacije trafostanica

Pri izboru lokacija vodilo se računa da:

- Trafostanicebuduštobližetežištuopterećenja,
- priključnivodovivisokog i niskognaponabuduštokraći, a njihovraspletštojednostavniji i
- da do trafostanicapostojilakprilazradimontažegrađevinskogdijela, energetskihtransformatora i ostaleopreme.

Oprema trafostanice

Novoplanirane TS 10/0,4 kV trebaizvoditiprematehničkojpreporuci TP-1b „Distributivnatransformatorskastanica DTS - EPCG 10/0,4 kV“, donesenim od straneSektorazadistribuciju - Podgorica „ElektroprivredeCrne Gore”, A.D. – Nikšic. Trafostanica je montažno-betonskasasrednjenaponskimpostrojenjem u SF6 tehnologijisastepenomizolacije 24kV.Uposebnomslučajutrafostanica se možeugraditii u objekat.Trafostanicatreba da bude bar jedan put prolaznanastranisrednjeg napona. Trafostanicace se izvoditizasnage1.000kVA.

Napomena:

- Snage planiranih TS10/0,4kV date na osnovu procijenjenih vršnih snaga, a definitivne snage će se odrediti nakon izrade glavnih projekta.

- Prilikom projektovanja trafostanice voditi računa, ukoliko se ukaže potreba za povećanom potrošnjom i faznom izgradnjom u planiranimtrafostanicamaNDTS 10/0,4kV umjesto jednog transformatora od 1.000kVA da se mogu ugraditi dva transformatora snage bilo po 630kVA bilo po 1.000kVA.
- Zavisno od stepena izgrađenosti objekata u zahvatu ovog DUP-a vrijednosti snage u trafostanicama mogu se podešavati od 400KVA , 630kVA odnosno 1000kVA.

Visokonaponska kablovska mreža

Planom višeg reda koji je u fazi predloga „PPPN za obalno područje" planirana je kablovska veza između TS 35/10kV „Tivat I" (opština Tivat) i TS 35/10kV „Prčanj" (opština Kotor), kablom 35kV čija trasa prolazi kroz zahvat ovog plana, što je prikazano u grafičkom dijelu plana.
DV 35kV Tivat - Opatovo - Sv. Neđelja - Bijela prelaziprekoobjekatanaurbanističimparcelama:UP 172a,UP 166, UP 175, UP 176,UP 177, UP 178, UP 199, UP 200, UP 201, UP 211, UP Z19 i UP Z25, stogatrebavoditiračuna o sledećem:

- Pri izgradnji objekata pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa prema važećem Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV (»Službeni list SFRJ«, broj 65/88 i »Službeni list SRJ«, broj 18/92), a koji govori o minimalnoj siguronosnoj horizontalnoj udaljenosti i siguronosnoj visini objekata od vodova pod naponom.
- Ukoliko se iz nekih opravdanih razloga mora graditi na označenim parcelama u koridoru DV 110kV i DV35kV potrebno je prije početka izgradnje pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća, na elaborat koji treba da uradi ovlašćena projektantska organizacija za takve poslove prema važećem Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV (»Službeni list SFRJ«, broj 65/88 i »Službeni list SRJ«, broj 18/92),.

Obzirom na broj trafostanica i planiranim vezama pogonsko stanje bi pratilo realizaciju objekata iz plana, tj. prilagođavalo, u zavisnosti od vršne snage i prenosne moći predviđenih kablova.

Na posebnom prilogu urbanističkog plana su takođe prikazane lokacije planiranih TS10/0,4kV kao i planirane trase 10kV kablovske mreže.

Mreže srednjeg napona 10kV u gradskom području treba izvoditi u konceptu otvorenih prstenova. Mreža se izvodi sa podzemnim jednožilnim kablovima XHE 49 A ,240 mm2, sa stepenom izolacije 24kV.
Dozvoljena je izmjena ovih kablova uz saglasnost CEDIS-a.

Svi planirani 10 kV kablovi se polažu u zemlju, najvećim dijelom u zemljanom pojasu kako je dato na crtežu, a na dubini 1m. Ispod ulice kablove uvući u betonske kablovice. Međusobno minimalno rastojanju između kablova treba da bude najmanje 7cm, zbog povećanja korekcionog faktora.

NAPOMENA: Eventualno izmiještanje 10kV voda TS Plavda – TS Lepetani Vojna treba izvesti u skladu sa odredbama čl. 220 Zakona o energetici.

Niskonaponska mreža

Postojeću niskonaponsku mrežu zadržati, a nova rješenja ostvariti sa bilo nadzemnom bilo podzemnom vodovima, odgovarajućeg presjeka, tipa ili slično, u skladu sa preporukama CEDIS-a.

Osvjetljenje javnih površina

Shodno lokalitetu i značaju Lepetana potrebno je posebnu pažnju posvetiti javnoj rasvjeti komunikacija.
Napajanje javne rasvjete je predviđeno isključivo kablovski, po principu ulaz – izlaz kabla iz stuba, a kablovi se polažu od trafostanice, sa polja javne rasvjete, do stubova.
Za svaku od saobraćajnica potrebno je uraditi glavne projekte javne rasvjete sa potrebnim proračunima, izborom i lokacijom stubova. Stubovimorajubitiunificirani i izradeniodmaterijalaotpornognamehaničkeudare i agresivnesredine(blizina mora).
Pri planiranju osvjetljenja saobraćajnica i ostalih površina mora se osigurati minimalni osvetljaj koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i konfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i u tome da instalacija osvjetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rješavanju uličnog osvjetljenja mora voditi računa o mjerilima kvaliteta osvetljenja:

- nivosjajnostikolovoza,
- podužna i opšta ravnomjernostsjajnosti,
- ograničavanjezasljepljivanja (smanjenjepsihološkogblještanja),
- vizuelnovođenjesaobraćaja.

Zaštitne mjere

Zaštita niskog napona
Mrežu niskog napona treba štititi od struje kratkog spoja sa NN visokonaponskim osiguračima, ugrađenim u NN polju, pripadajuće TS 10/0,4kV. U priključnim kablovskim ormarićima zaštititi ogranke za objekte odgovarajućim osiguračima.

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

Zaštita od visokog napona dodira
Kao zaštita od visokog napona dodira, predviđaju se uzemljenja svih objekata elektroenergetskog kompleksa, tako da se dobije sistem zajedničkog uzemljivača i da se pri tom postigne jedan od sistema zaštite (TN - C-S ili TN - S), a uz saglasnost CEDIS-a.
Prilikom izrade uzemljenja voditi računa da napon dodira ni na jednom mjestu ne smije preći vrijednost 50V.

Zaštita mreže visokog napona
Pitanjezaštite mreže VN treba riješiti u sklopu čitave mreže 10kV na području Tivta, a posebno u pogledu kapacitivnih struja, zbog velike dužine 10kV kablovske mreže

ZAKLJUČAK

U ovom kompleksu, a za njegovo uredno snabdijevanje električnom energijom, potrebno je uraditi sledeće:

1. Izgraditi dvije nove NDTS 10/0,4 kV snage 1x1.000kVA.
2. Izvesti 10kV mrežu, između svih trafostanica 10/0,4 kV, kako je to dato u dokumentaciji.
3. Uraditi niskonaponsku mrežu i
4. Uraditi kompletnu rasvjetu saobraćajnica.

ORJENTACIONI TROŠKOVI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE 10kV

1. Izgradnja noveTS premaplanuelektroenergetiketipaNDTS 10/0,4kV 1x1.000kVA saopremomprematehničkojpreporuci TP-1B(EPCG)
   Kom1 x 55.000,00 = 55.000,00
2. Izgradnja noveTS premaplanuelektroenergetiketipaNDTS 10/0,4kV 1x1.000kVA saopremomprematehničkojpreporuci TP-1B(EPCG)
   Kom1 x 50.000,00 = 50.000,00
3. Izradanovihkablovskihveza 10kV vodovasauklapanjemi svim potrebnim povezivanjima.
   m1750 x 40,00 = 70.000,00

UKUPNO:	175.000,00

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA

POSTOJEĆE STANJE

Kompletno područje koje obuhvata DUP “Lepetane” u Tivtu, nalazi se u zoni pokrivanja elektronskog komunikacionog čvora RSS Lepetani, u vlasništvu dominantnog operatora fiksne telefonije, Crnogorskog Telekoma, koji je smješten u objektu koji je u vlasništvu Crnogorskog Telekoma koji se nalazi u kontaktnoj zoni, neposredno uz zonu obuhvata.
Na posmatranom području postoji izgrađena elektronska komunikaciona infrastruktura, različitih nivoa važnosti.
Kroz kanalizaciju elektronske komunikacione infrastrukture rađenu sa dvije PVC cijevi prečnika 110mm, koja od matičnog elektronskog komunikacionog čvora LC Tivat ide uz Jadransku magistralu Tivat-Herceg Novi, kao i uz saobraćajnicu od Lepetana prema Kotoru, provučeni su optički i bakarni kablovi Crnogorskog Telekoma, lokalnog i međunarodnog značaja.
Fiksna elektronska komunikaciona pristupna mreža do svih objekata unutar posmatrane zone, vezana je na pomenuti elektronski komunikacioni čvor Crnogorskog Telekoma RSS Lepetane i provučena je kroz kanalizaciju elektronske komunikacione infrastrukture koja je rađena jednom PVC cijevi prečnika 110mm i jednom ili dvije pE cijevi prečnika 40mm prema elektronskim komunikacionim izvodnim ormarima.
Elektronski komunikacioni izvodi unutar posmatrane zone su spoljašnji - stubići.
Postojeća elektronska komunikaciona pristupna mreža je kompletno urađena kablovima tipa TK 59GM.
Na posmatranom području prisutni su signalom mobilne telefonije i sva tri mobilna operatera, a područje je pokriveno i TV signalom koji distribuira Telemach Montenegro.

OCJENA POSTOJEĆEG STANJA

Kvalitet i kapacitet postojeće elektronske komunikacione infrastrukture u zoni obuhvata DUP, izuzimajući provučene optičke kablove, su takvi da ne zadovoljavaju ni sadašnje, a kamoli potrebe budućih korisnika u zoni.
Sa svih tehničkih aspekata, uzImajući u vidu dužinu pretplatničke petlje – rastojanje od elektronskog komunikacionog čvora do krajnjih pretplatnika, u odnosu na standarde u pružanju savremenih elektronskih komunikacionih servisa, kao što su ADSL, IPTV i dr., obuhvaćeno područje je tehnički kvalitetno riješeno.

PLANIRANO RJEŠENJE

Implementacija novih tehnika i tehnologija, liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija će doprinijeti bržem razvoju elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa, njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti, boljoj i većoj informisanosti kao i bržem razvoju privrede i opštine u cjelini.
Jedan od ciljeva izrade ovog DUP jeste da se želi obezbjediti planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtijeve više operatora elektronskih komunikacija, koji će korisnicima sa ovog područja ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima.
Treba voditi računa o slijedećem:

- da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture

- da se uvjek obezbijede koridori za elektronske komunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica,

- da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima,

Akta i propisi koji su donijeti na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama i kojih se treba pridržavati prilikom izgradnje nove telekomunikacione infrastrukture, jesu: Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore" broj 41/15), Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore" broj 59/15), Pravilnik o širini

zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore" broj 33/14), Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore" broj 52/14).

Shodno Strategiji razvoja informacionog društva Crne Gore do 2020. godine, u narednom periodu se prioritet daje razvoju širokopojasnih pristupnih mreža (žičnih i bežičnih).

U odnosu na moguće planove dominantnog operatera fiksne telefonije, Crnogorskog Telekoma i ostalih operatera fiksne i mobilne telefonije, projektant predviđa da se unutar posmatrane zone, u skladu sa planiranim građevinskim objektima i predloženim saobraćajnim rješenjima, rekonstruiše postojeća i izgradi nova kanalizacija elektronske komunikacione infrastrukture sa 4 PVC cijevi 110mm unutar zone, a koja bi se logički nadovezala na postojeću kanalizaciju u posmatranoj i okolnim zonama.

Cjelokupna kanalizacija elektronske komunikacione infrastrukture bi se koristla za provlačenje kablova različitih operatera elektronskih komunikacija koji pokažu interesovanje za pružanje elektronskih komunikacionih servisa u ovoj zoni, bilo da se radi o Crnogorskom Telekomu, bilo da se radi o nekom drugom postojećem elektronskom komunikacionom operateru u Crnoj Gori.

Na taj način, u odnosu na situaciju koja se trenutno dešava na tržištu elektronskih komunikacija u Crnoj Gori, korisnici iz posmatrane zone bi bili na kvalitetan način opsluženi različitim vrstama elektronskih komunikacionih servisa (telefonija, prenos podataka, TV signal i dr.).

Pri planiranju broja PVC cijevi u novoj kanalizaciji, moraju se u obzir uzeti podaci o planiranim gradjevinskim površinama, površinama namijenjenim stambenim, poslovnim i uslužnim djelatnostima, broju stanovnika unutar zone, aktuelnim trendovima u rješavanju pitanja kablovske televizije i dr.

Kanalizacioni kapaciteti omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža bez potrebe za izvođenjem naknadih građevinskih radova, kojima bi se iznova devastirala postojeća infrastruktura.

Jedan dio postojeće elektronske komunikacione infrastrukture će izgradnjom saobraćajnica biti ugrožen, tako da će moguće morati i da se u potpunosti napusti, ali je potrebno u saradnji sa vlasnikom infrastrukture – Crnogorskim Telekomom, definisati izgradnju nove infrastrukture, istu najprije izgraditi, pa tek onda napustiti postojeću.

Ukupna dužina planirane kanalizacije sa 4 PVC cijevi 110mm iznosi oko 5300 metara, a planirana je i izgradnja 76 novih kablovskih okana sa lakim i teškim tf poklopcima, u trasi trotoara ili trupu saobraćajnica.

Savremene elektronske komunikacije koje obuhvataju ditribuciju sva tri servisa, telefonije-fiksne i mobilne, prenos podataka i TV signala, omogućavaju više načina povezivanja sa elektronskim komunikacionim operaterima.
Imajući u vidu veliki broj različitih objekata i samu lokaciju, kroz kanalizaciju elektronske komunikacione infrastrukture treba graditi savremene elektronske komunikacione pristupne optičke mreže u tehnologiji FTTx*(Fiber To The Home, Fiber to The Building,...),* sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika.
Ovo rješenje je u skladu sa dugoročnim rješenjima u oblasti elektronskih komunikacija sa optičkim pristupnim mrežama, a sa čijom implementacijom je započeo dominantni elektronski komunikacioni operator, Crnogorski Telekom.
Mobilni operatori u momentu izrade DUP nijesu iskazali potrebu za montiranjem novih baznih stanica na ovom području, tako da nijesu definisane nove lokacije za postavljanje stubova za mobilnu telefoniju.
U odnosu na savremene trendove u oblasti mobilne telefonije, projektant naglašava da ovo ne znači da neki od postojećih ili eventualno novih operatora mobilne telefonije neće imati potrebu da u nekom momentu postavi novu baznu stanicu na posmatranom području.
Lokalna uprava bi takvim zahtjevima trebala da izađe u susret, sagledavajući sve neophodne parametre.
Prilikom određivanja detaljnog položaja bazne stanice mora se voditi računa o njenom ambijentalnom i pejzažnom uklapanju, i pri tome treba izbjeći njihovo lociranje na javnim zelenim površinama u središtu naselja, na istaknutim reljefnim tačkama koje predstavljaju panoramsku i pejsažnu vrijednost, prostorima zaštićenih djelova prirode,
Gdje god visina antenskog stuba, u vizualnom smislu ne predstavlja problem (mogučnost zaklanjanja i skrivanja), preporučuje se da se koristi jedan antenski stub za više korisnika.
Postavljanjem antenskih stubova ne mijenjati konfiguraciju terena i zadržati tradicionalan način korišćenja terena.
Za vizuelnu barijeru prostora antenskog stuba, u zavisnosti od njegove lokacije, koristiti šumsku ili parkovsku vegetaciju.
Trase planirane kanalizacije potrebno je, što je moguće više, uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer se, u slučaju da se nova okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, moraju ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje okana.
Kanalizaciju koja je planirana u okviru ovog DUP, kao i okna izvoditi u svemu prema planovima višeg reda, važećim propisima u Crnoj Gori i preporukama bivše ZJ PTT iz ove oblasti.
Na taj način biće stvoreni optimalni uslovi, kako sa tehničkog, tako i sa ekonomskog stanovišta, koji podrazumijevaju maksimalno iskorištavanje postojećih kapaciteta elektronske komunikacione infrastrukture, gdje je god je to moguće, ili pak provlačenje novih kablovskih kapaciteta, gdje god se za tim ukaže potreba.
Obaveza budućih investitora planiranih objekata u zoni DUP jeste da, u skladu sa Tehničkim uslovima koje izdaje nadležni elektronski komunikacioni operater ili organ lokalne uprave, od postojećih i novoplaniranih okana, projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata definišu način priključenja svakog pojedinačnog objekta.
Priključnu kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.
U objektima funkcionalne namjene kao što su: škole, vrtići, restorani, hoteli, tržni centri itd., predvidjeti mogućnost montaže javnih telefonskih govornica.

Za smjernice i UTU

Kućnu instalaciju u poslovnim objektima, treba izvoditi u RACK ormarima, u zasebnim tehničkim prostorijama .
Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala, sa opremom za pojačavanje TV signala.
Kućnu instalaciju u svim prostorijama realizovati elektronskim komunikacionim kablovima koji će omogućavati korišćenje naprednijih servisa koji se pružaju ili čije se pružanje tek planira, FTP kablovima cat 6 i cat 7 i kablovima sa optičkim vlaknima, ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije.
U slučaju da se trasa kanalizacije za potrebe elektronske komunikacione infrastrukture poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

Predmjer i predračun materijala i radova

Br.	**A/ MATERIJAL**	Jedinica	Količina	Jed. cijena	Ukupna cijena E
1.	PVC cijev Ø 110/3,2 mm dužine 6 m	kom	3600.00	12.50	45,000.00
2.	Gumene brtve za nastavljanje PVC cijevi Ø 110/3,2 mm	kom	3600.00	0.20	720.00
3.	PVC uvodnica Ø 110/3,2 mm duž. 0,5m	kom	816.00	2.50	2040.00
4.	PVC držač odstojni 110/2	kom	3600.00	0.80	2,880.00
5.	Čep za zatvaranje cijevi Ø 110/3,2 mm	kom	272.00	1.50	408.00
6.	PTT traka za upozorenje	m	530.00	0.10	530.00
7.	Laki tk poklopac sa ramom (min. nosivosti 50 kN)	kom	58.00	175.00	10,150.00
8.	Teški tk poklopac sa ramom	kom	18.00	350.00	6,300.00
		Ukupno:			**64,020.00**
Br	**B/ TK KANALIZACIJA**	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena E
1.	Trasiranje - određivanje trase rova nove i postojeće kanalizacije i lociranje postojećih i novih okana prije iskopa	m	5300.00	0.10	530.00
2.	Izrada kablovske tk kanalizacije od PVC cijevi sa opisom radova: -ručni iskop rova sa razupiranjem; -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, -polaganje PVC cijevi, -nasipanje pijeska između cijevi; -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10 cm, -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, -postavljanje pozor trake; -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala:				
	za 2x2xPVCØ110mm(68x101cm)	m	5300.00	11.00	58,300.00
		Ukupno:			**58,830.00**
Br	**C/ KABLOVSKA OKNA**	Jedinica	Količina	Jed. cijena	Ukupna cijena E
1.	Izrada AB okna unutrašnjih dimenzija 1,60x1,40x1,90m: ručni iskop rupe za okno,odvoz šuta na deponiju,izrada okna(d=15cm(zidova,donje i gornje ploče)) sa ugradnjom lakog ili teškog tk poklopca sa ramom i podešavajućih konzola prema prilogu (rad+materijal bez lakog ili teškog tk poklopca sa ramom)	kom	76.00	680.00	51,680.00
		Ukupno:			**51,680.00**

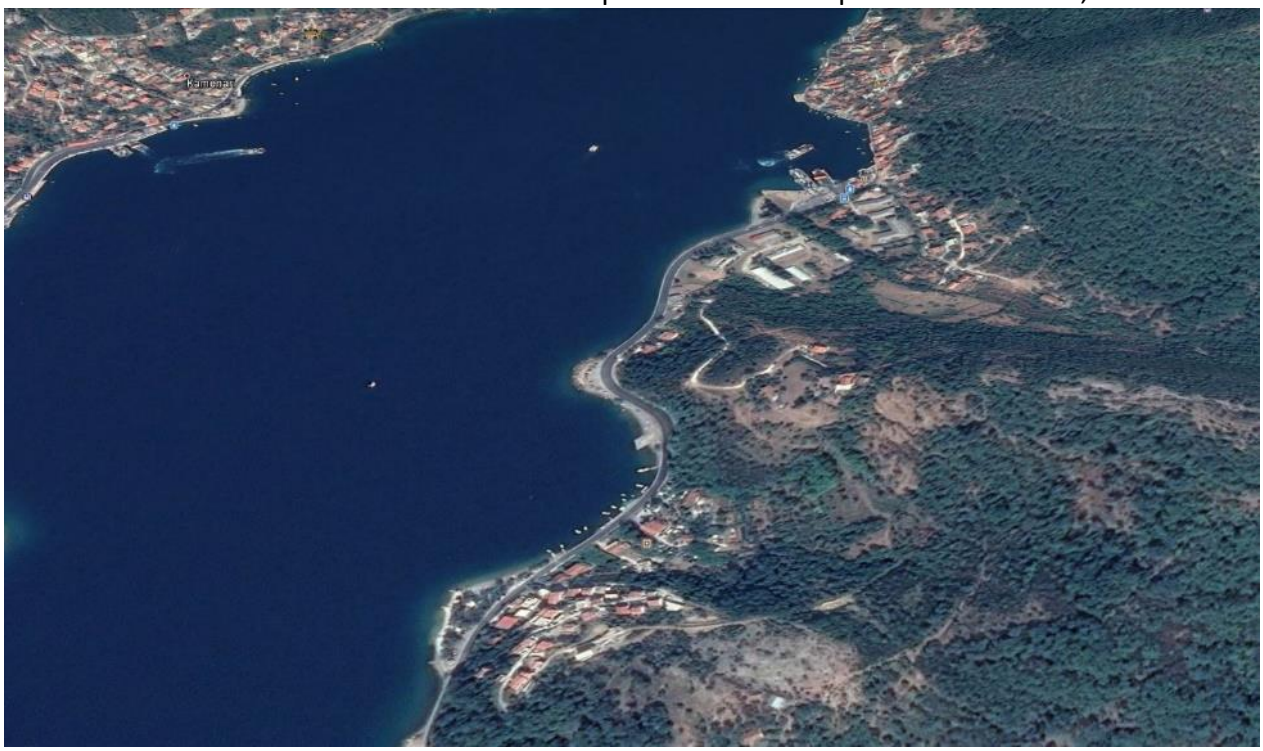
	Sveukupna cijena:			**184,630.00**

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Opis lokacije:
Prostor u zahvatu detaljnog urbanističkog plana “Lepetane“ je jedna od najatraktivnijih lokacija u Bokokotorskom zalivu u podnožju brda Vrmac. Na lokaciji dominiraju okućnice individualnih stambenih objekata sa manjim ili većim dvorištima u zavisnosti od gustine izgrađenosti. U pitanju je tipično mediteransko naselje zbijenog tipa gdje su okućnice uskom magistralom bez drvoreda odvojene od mora. Naselje Lepetana razvilo se na sjeverozapadnoj padini Vrmca na ulazu u Bokokotorski zaliv. U okviru naselja Lepetane predmetna „Zona 2” je do krajem XX i početkom XXI vijeka bila nenaseljena, tj predstavljala je kulturni pejzaž Vrmca.
Usljed gradnje postoji rizik gubitka autentičnih prirodnih i kulturnih osobenosti u Zaštitnoj (buffer) zoni Prirodnog i kulturnog istorijskog područja Kotora. Sve ovo može da uslovi gubitak identiteta predjela sa aspekta prirodnog, kulturnog, istorijskog i ambijentalnog značaja. Posebnost ovom području daje vazdazelena tvrdolisna vegetacija i terase sa suvomeđama koje imaju izuzetnu vrijednost kao dio predjela i autentične culture.

Prostor zahvata zone obrađene urbanističkim planom obuhvata površinu od cca 15,74ha.

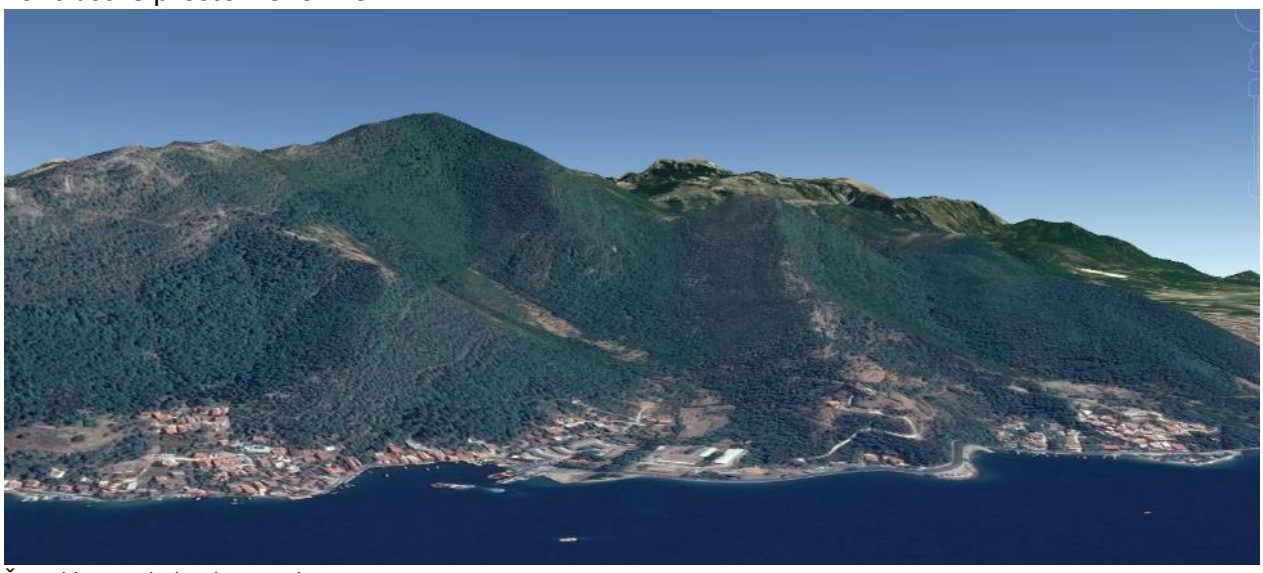


Ortofoto snimak šire zone

Vegetacija

Područje Lepetana,spade u vegetacijski najinteresantnija područja.Osim po raznolikom vegetacijskom pokrovu,područje Boke je posebno interesantno i po brojnim vrstama samonikle flore.Vegetacijski tipovi su raspoređeni po visinskim i dubinskim pojasevima.Zbog velikog visinskog raspona I strmine reljefa,na području Boke je razvijeno čak osam visinskih I pet dubinskih pojaseva vegetacije. Unutar tih pojaseva može se,na temelju raznovrsne

geomorfologije I pripadne vegetacije,razlikovati najmanje dvadesetak različitih geosistema,a unutar njih velikibroj raznovrsnih biljnih zajednica.
Prostor koji je obuhvaćen planom sa zimzelenom vegetacijom koja daje karakterističan izgled predjelu, doprinosi identitetu prostora i obezbjeđuje njegovu živopisnost tokom cijele godine a pripada vegetacijskoj asocijaciji Orno-Quercetum ilicis. Gusta makija, kao degradacioni stadijum prirodnih šuma hrasta crnike i crnog jasenapredstavlja osnovni strukturni element ovog predjela.
To je kserotermna, zimzelena zajednica hrasta česmine čiji vegetacioni period traje 7-8 mjeseci što se odražava na bujnosti ove vegetacije, koju znatnije poremeti samo sušni ljetnji period. Njen osnovni floristički sastav je: Quercus ilex (česmina), Fraxinus ornus (jasen), Olea oleaster (maslina), Laurus nobilis(lovorika), Carpinus orientalis (grabić), Ostrya carpinifolia (crni grab), Arbutus unedo (maginja), Pistacia lentiscus (tršlja). U zajednici od visokog žbunja dominira: obična zelenika (Phillyrea media), veliki vrijes (Erica arborea), planika (Arbutus unedo), mirta (Myrtus communis), primorska kleka (Juniperus oxycedrus), tršlja (Pistacia lentiscus), tetivika (Smilax aspera), žukva (Spartium junceum), kaduljasti bušin (Cistus salviaefolius), šibika (Coronilla emerus ssp. emeroides), lemprika (Viburnum tinus), šipak (Punica granatum), Rosa sempervirens (divlje ruža). Daljom degradacijom nastala je vegetacija gariga. To su niske i prorijeđene zimzelene, a manjim dijelom i listopadne šikare, sastavljene uglavnom od heliofilnih elemenata, pretežno grmova i polugrmova. Pripadaju svezi Cisto-Ericion. Posebno je interesantna zajednica drvenaste mlječike (Euphorbia dendroides), veoma dekorativne vrste, zaštićene nacionalnim zakonodavstvom, koja obrasta stjenovite morske klifove. Bor pinjol i alepski bor prusutan je u vidu manjih grupa i pojedinačnih stabala. Ovi zeleni masivi prekidaju pojas niske žbunaste vegetacije stvarajući kontrastne prostorne forme.



Šira slika predjela oko naselja Lepetani

U makiju, su mozaično utkana pojedinačna stabla i manje grupe čempresa (Cupressus sempervirens), takođe kultivisane vrste. Ovi elementi kulturnog pejzaža harmonično su uklopljeni u prirodno okruženje.U okvirima plana,u izgrađenomdijelu, pod uticajem čovjeka, prvobitna vegetacijska zajednica je potpuno nestala i zamijenjena urbanim zelenilom.
Sagledavajući stanje na terenu opšti utisak je da se radi o zelenim površinama sa malim stepenom ozelenjenosti i oskudnom vegetacijom na javnim površinama. Na samo par lokaliteta prisutne su grupacije mediteranskih autohtonih i alohtonih vrsta drveća.
Oko individualnih stambenih objekata nalazimo zelene površine na kojima su zastupljene mnogobrojne dekorativne, mediteranske vrste biljaka, među kojima se ističu razne vrste

palmi, borovi (Pinus halepensis), kedrovi (Cedrus atlantica), grupacije čempresa (Cupressus sempervirens) Oleandera (Nerium oleander), žive ograde od pitospore (Pittosporum tobira), razne puzavice kao i niz drugih drvenastih i žbunastih vrsta.

Lepetane- tradicionalna arhitektura i uređenje okućnica

Smjernice se odnose na očuvanje prirodnog i kulturnog pejzaža, zatim očuvanje i obnavljanje tradicionalne, mediteranske vrtne arhitekture koja podrazumijeva specifične elemente uređenja vrtova i okućnica, obnovu prirodne i kuturne baštine koja mora biti podređena očuvanju vrijednosti cjeline, odnosa prema prirodnom okruženju i unapređenju stanja baštine u mjeri u kojoj će zaustaviti nepovoljni trendovi i skrenuti pažnja na oblike korišćenja. Tokom godina usled ubrzane urbanizacije kroz neplansku gradnju, došlo je do narušavanja tradicionalne mediteranske slike predjela. Ovakvom gradnjom, čija arhitektura ne podseća svojom materijalizacijom i oblikom na tradicionalne stambene objekte mediterana, došlo je do degradacije prostora i ujedno do ukidanja bitnih vizura sa naseljenih struktura ka zalivu i od zaliva ka kopnu.

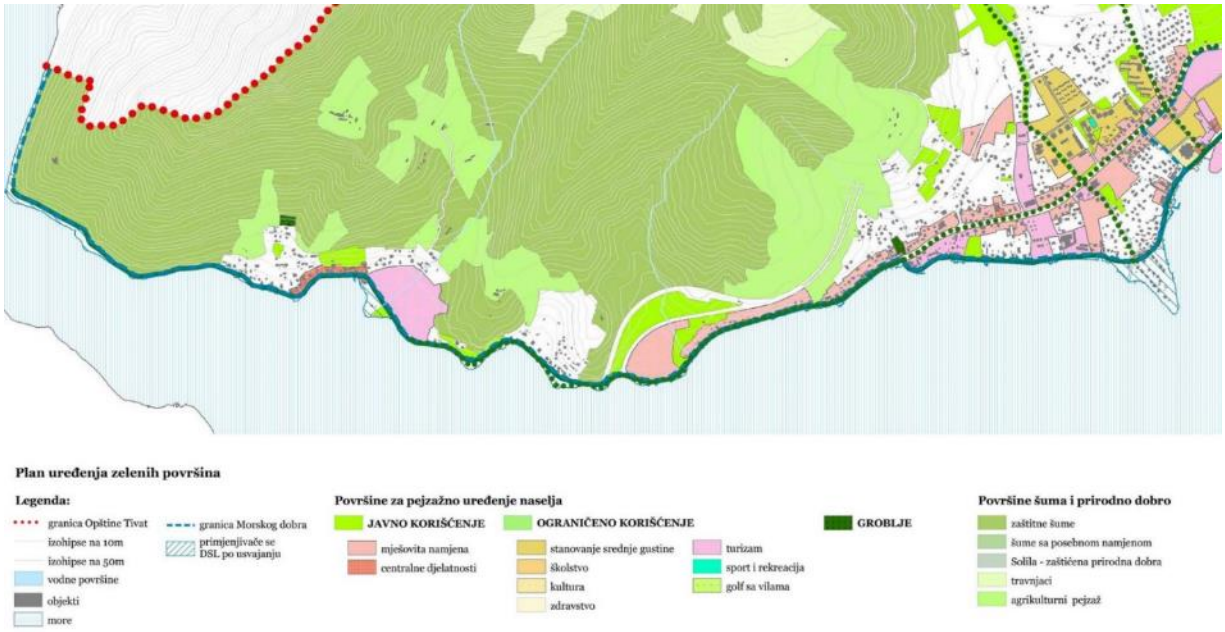
Negativni primjeri gradnje u okviru zahvata plana (neadekvatan arhitektonski izraz i zaklanjanje vizura)

PLANIRANO STANJE

Cilj planskog pristupa je stvaranje sistema zelenila koji u najvećoj mogućoj mjeri ispunjava zahtjeve u pogledu sanitarno - higijenskih, zaštitnih, estetsko - dekorativnih i drugih brojnih funkcija kako što je povećanje atraktivnosti turističkih sadžaja. Važno je napomenuti da je kontakt zona ovog plana na zapadnoj strani blaga padina Vrmca. Koncept zelenila treba da doprinese ukupnom ambijentalnom izgledu prostora.

Osnovne smjernice za uređenje zelenih površina:

Koncept ozelenjavanja potrebno je uskladiti sa urbanističko arhitektonskim rješenjima i utvrđenim normativima zelenih površina (stepen i nivo ozelenjenosti).
Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, preko linijskog zelenila i na drugi način.
Rekonstrukcijom agrikulturnog predjela i uređenjem transponovanih elemenata u kontakt zonama, revitalizovati nekadašnju sliku predjela.
Za zelene i slobodne površine u okviru indivdualnog stanovanja a u cilju podizanja atraktivnosti turističkih sadržaja treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranh objekata.
Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta.



Izvod iz PUP-a Opstine Tivat

<u>Plan zelenih i slobodnih površina</u>

Prema programskom zadatku pri planiranju ozelenjavanja prostora treba voditi računa o korišćenju vrsta koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje. Na urbanističkim parcelama koje izlaze na glavne saobraćajnice u zoni duž sobraćajnice investitora treba obavezati da zasadi i prostor ozeleni sa jasno definisanim vrstama, kako bi se naglasio i taj prostor odvojio od saobraćajnog koridora. Koncept zelenila treba da doprinese ukupnom ambijentalnom izgledu prostora.

<u>Izvod iz Studije „Analiza pejzažnih i kulturnih vrijednosti za potrebe izrade DUP-a „Lepetane“</u>

Za potrebe izrade DUP-a „Lepetani“, urađena je Analiza pejzažnih i kulturnih vrijednosti (Enforma d.o.o.. Kotor, septembar 2018), koja je dala smjernice zaštite i mjere zaštite prirodnih i kulturnih vrijednosti zahvata DUP-a. Smjernice i mjere zaštite date su nakon analize pretnji i rizika predviđenim intervencijama DUP-a „Lepetane“. Ocjenjeno je da

pretnju i rizik po obuhvaćen prostor, a koji predstavlja neposrednu Zaštićenu okolinu Područja Kotora, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a, predstavljaju intervencije u zoni koja je planskim dokumentom imenovana kao "Zona 2". Time je za „Zonu 2" određeno rješenje u kome se smanjuje degradacija prosotra kroz provlačenje jedne saobraćajnice i kroz postavku urabanističkih parcela većih površina sa objektima manje spratnosti.

Smjernice za zaštitu i unaprijeđenje pejzaža Vrmca i Lepetana

- u ovom pejzažnom području planirano je širenje građevinskih područja naselja, te izgradnja novih saobraćajnica;
- sve intervencije i izgradnju planirati vrlo pažljivo, na ograničenim područjima i poštujući prirodne i nasljeđene datosti terena;
- intervencije koje će se desile u pejzažu treba da očuvaju siluetu ovog dijela zaliva, u najmanjoj mogućoj mjeri vizuelno degradiraju pejzaž i sačuvaju konturnu liniju pejzaža;
- sačuvati zeleni prodore sa strana naselja. Zelenim prodorima se povezuje cijeli zeleni sistem u jednu cjelinu i vrši se zaštita koridora biodiverziteta;
- prostor oko stambenih kuća urediti u skladu sa tradicionalnim načinom – odrine, pižuli, terase, podzidi, kamene ograde u kombinaciji sa zelenilom:
- očuvati tradicionalni način korišćenja zemljišta (povrtnjaci, maslinjaci, vodnjaci – agrumi, nar, smokva i sl.);
- pejzažno uređenje uskladiti sa karakterom predjela, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kroz očuvanje i unaprijeđenje dominantnih strukturnih elemenata prostora/lokacije (reljef, vegetacija, stvorene strukture) i upotrebu autohtonih bilnih vrsta (min 90%) i materijala. Zabranjuje se korišćenje invazivnih vrsta;
- prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovanja voditi računa o ukupnom prostoru i vizurama koje taj prostor pruža;
- nove podzide i međe graditi u kamenom suvozidu, a ne u betonu. Ekološki efekat ovih konstrukcija srodan je efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja);
- sprovesti mjere suzbijanja alohtonih vrsta, prvenstveno kiseljaka (Ailanthus altisima) koji predstavlja prijetnju autohtonim ekosistemima;
- na postojećim objektima izvršiti vertikalno ozelenjavanje kao i sadnju penjačica na pergolama "odrinama", čime će se stvoriti utisak ozelenjenosti čitavog prostora i poboljšati cjelokupan kako vizuelan, tako I ekološki uticaj na prostor

Mjere za zaštitu i unaprijeđenje pejzaža u zoni 2 DUP-a "Lepetane" - postojeći objekti

- Postojeće objekte rekonstruisati tako da arhitektonskim izrazom budu slični, primenjivati boje fasada karakteristične za ovo podneblje (bež, bijela) i djelimično oblagati kamenom, ukinuti dekoracije u vidu ukrasnih vijenaca, balustrada, plastika vrata i prozora.
- Glavne fasade zgrada zatečenog krupnog gabarita pretežno orjentisanih prema moru maskirati / zakloniti zelenilom čime se obezbjeđuje da frontalne / pristupne fasade budu utopljene u zelenilo (umanjuju se negativni efekti krupnih gabarita).

- Predlaže se uklanjanje dogradjenih dijelova objekata (terase, spoljna stepeništa...) koji prelaze regulacionu liniju ili remete ambijentalne vrijednosti.
- Na postojećim objektima izvršiti vertikalno ozelenjavanje fasada kao i sadnju penjačica na pergolama “odrinama”, čime će se stvoriti utisak ozelenjenosti čitavog prostora i poboljšati cjelokupan kako vizuelan, tako i ekološki uticaj na prostor;
- Prije izrade projektne dokumenacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.);
  reprezentativna stabla;
- Prostor oko stambenih kuća urediti u skladu sa tradicionalnim načinom – odrine, pižuli, terase, podzidi, kamene ograde u kombinaciji sa zelenilom;
- Očuvati tradicionalni način korišćenja zemljišta (povrtnjaci, maslinjaci, voćnjaci – agrumi, šipak, smokva i sl.);
- Pejzažno uređenje uskladiti sa karakterom predjela, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kroz očuvanje i unaprijeđenje dominantnih strukturnih elemenata prostora/lokacije (reljef, vegetacija, stvorene strukture) i upotrebu autohtonih biljnih vrsta (min 90%) i materijala. Zabranjuje se korišćenje invazivnih vrsta;
- Prilikom ozelenjavanja autohtono zelenilo treba da predstavlja prostornu matricu ovog područja;
- Nove podzide i međe graditi u kamenom suvozidu, a ne u betonu. Ekološki efekat ovih konstrukcija srodan je efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja);
- Izvršiti mjere sanacije i biološke rekultivacije degradiranih površina i klizišta, odnosno ozelenjavanje svih terena na nagibima iznad 20%, klizišta, plitkih erodiranih i degradiranih zemljišta.

☐ Mksimalno

Mjere za zaštitu i unaprijeđenje pejzaža u zoni 2 DUP-a "Lepetane" - planirani objekti

U cilju umanjenja negativnog vizuelnog efekta intervencija u prirodnom pejzažu Vrmca u fazi planiranja, a potom projektovanja i izgradnje, neophodno je sprovesti sljedeće mjere:

- Očuvati konturnu liniju pejzaža brda Vrmac - s tim u vezi predloženo je da se linija izgradnje zaustavi na izohipsi sa koje izgradnjom novih objekata konturnu liniju pejzaža brda Vrmac ne bi bila presječena).
- U najvećoj mogućoj mjeri obnoviti komplekse autohtonog zelenila kao prostornu matricu ovog područja (glavno obilježje ovog prostora). • U cilju maksimalnog očuvanja prirodnog zelenog okvira predvidjeti ozelenjevanje autohtonom vegetacijom duž svih saobraćajnih koridora.
- U cilju obezbjeđenja neophodnih zelenih prodora među objektima, a imajući u vidu da se objektima mora obezbjediti i saobraćajni pristup i da će te prodore saobraćajnice značajno suziti, neophodno je detaljno planirati i osmisliti zaštitno zelenilo uz saobraćanice

- Gabariti zgrada trebaju biti razdvojeni kako bi se obezbjedili neophodni zeleni prodori - u cilju ilustracije ovom analizom predloženog tipa stambene gradnje (reprezentativnorezidencijalno stanovanje) i ostvarenih rezultata na grafičkim prilozima prikazani su gabariti novih objekataodnosno zone gradnje. • Razviti pješačku mrežu koja se prilagođava terenu kako bi se stvorila dinamika smjenjivanja otvorenih i zatvorenih prostora, vizura i denivelacija. Zelenim prodorima povezati cijeli zeleni sistem u jednu cjelinu i obezbjediti zaštitu koridora biodiverziteta.
- Saobraćajnu mrežu čine kolovoz, trotoar i putni pojas, a uz regulacionu liniju propisane su ograde u kamenu, po uzoru na suvomeđe, djelimično pokrivene zelenim puzavicama.
- S posebnom pažnjom planom treba definisati smjernice za pejzažno uređenje površina javne namjene (zelenilo uz saobraćajnice, pješačka ulica, skver) i specijalne namjene (zaštitni pojasevi).
- Preporučuje se obnavljanje, u najvećoj mogućoj mjeri, elemenata kulturnog pejzaža (međe, putevi, terasasti vrtovi kao vidikovci i dr. …).
- Slijedeći principe po kojima su nastale tradicionalne grupacije osmisliti nove savremene (interpretirati tradicionalnu autentičnu strukturu sela - grupacije kuća, tipologiju zgrade /vile, komunikaciju – put, proširenje, stazu, …) komplekse urbano-ruralnog karaktera. Zgrade orijentisati prema moru; težiti nizanju zgrada po izohipsi.
- Gradnju planirati sa malim stepenom zauzetosti i koeficientom gradnje uz očuvanje i obnovu kvalitetnog zelenog/biljnog fonda značajne za estetske, likovno pejzažne i prirodne vrijednosti prostora.
- Uvažiti mjerila oblikovanja tradicionalnih primorskih ambijenata. U tom cilju površina novih urbanističkih parcela iznosi min 500m²; indeks zauzetosti zemljišta 0,30, indeks izgrađenosti max 0,8; max broj etaža sagledivih od strane mora su tri; prilagođavati se maksimalno konfiguraciji terena, te na padini ispoštovati pravilo pogleda na more;
- Arhitektonska rješenja osmisliti prema sljedećim principima: zgrade su autentične fizionomije i arhitektonskog izraza (krovovi, vijenci, balkoni, plastika vrata i prozora i sl.); objekti su slični, ujednačene spratnosti, razlika se pojavljuje u visini samo kao posljedica praćenja konfiguracije terena.
- Predvidjeti mjere kojima će se ublažiti povrede pejzaža nastale usled eksploatacije prostora – limitirati zatečeni kao i planirani kapacitet rezidencijalnih objekata i prateće infrastrukture.
- Eventualne solarne kolektore i druga manja tehnička postrojenja moguće je postaviti na dijelu lokacije manje vidljivosti (drugi pogledi) sa mora odnosno uvale (prirodna udubljenja terena), prije svega u slučaju kada, zbog potrebnih većih dimenzija ovih instalacija, nije moguće njhovo integrisanje u oblikovanju krovova fasada ili urbanog mobilijara

Opšta smjernica:

Prije izrade idejnog/glavnog projekata uraditi pejzažnu taksaciju postojeceg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

Koncept ozelenjavanja usklađen je sa namjenom lokacije, prostornom organizacijom sadržaja i sa funkcionalnim zahtjevima okruženja.
Predviđene su sledeće kategorije zelenila:

I Objekti pejzažne arhitekture javne namjene

- Park
- Skver
- Zelenilo uz saobraćajnice

II Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

- Zelene površine vjerskih objekata
- Zelenilo individualnih stambenih objekata
- Zelenilo kampova

III Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene

- Zelenilo infrastrukture
- Zaštitni pojas

Namjena površina		Površine po namjenama (m2)	Procenat ozelenjenosti	Pejzažno uređene površine (m2)
I Objekti pejzažne arhitekture javne namjene				
Park	P	9 832	70 %	6 882
Skver	S	1 978	60%	1 867
Zelenilo uz saobraćajnice	ZUS	1 557	100%	1 557
II Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene				
Zelene površine vjerskih objekata	ZVO	569,34	40 %	228
Zelenilo individualnih stambenih objekata	ZO	92 592	40 %	37 036
Zelenilo kampova	ZK	3 952	50%	1 976
III Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene				
Zelenilo infrastrukture	ZIK	115	20%	23
Zelenilo infrastrukture-UP 122	ZIK	2579	40%	1032
Zaštitni pojas	ZP	26 249	90%	23 624

UKUPNO ZELENIH POVRŠINA	**74 225**

Predhodna tabela prikazuje površinu unutar parcele koja je pejzazno uredjena. Ukupna površina plana je 15,74ha. Planom je predviđeno 74 225 m^2 pod zelenim površinama, što čini da obezbijeđeni nivo ozelenjenosti na nivou plana iznosi 47.15 %. Planirani broj stanovnika na nivou plana iznosi 1658.82 (70% stalnih-1228,30%turista-527). Stepen ozelenjenosti iznosi 44,74 / stanovniku.
U slučaju da nije moguće ostvariti planirani nivo ozelenjenosti, planirati alternativne vidove ozelenjavnja kao što je krovno i vertikalno ozelenjavanje radi povećanja nivoa ozelenjenosti.

I Objekti pejzažne arhitekture javne namjene

Linearno zelenilo (drvoredi)
Ozelenjavanje duž saobraćajnica, pješačkih i parking prostora sprovodi se tzv. linearnom sadnjom. Duž saobraćajnica zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidali 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.
Ove površine osim estetske i ekološke funkcije mogu imati i ulogu bučne barijere, što je važno uzevši u obzir njihov položaj duž planirane saobraćajnice.
Primijenom sve tri kategorije zelenila (visoko, srednje i nisko), se usmjerava strujanje zagađenog vazduha duž kolovoza, posebno duž veoma prometnih saobraćajnica. Na zelenim povrsinama uz saobraćajnice 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 aerozagađenje, prašinu, insolaciju, dominirajući vjetar kao i vrste koje zahtijevaju najmanja ulaganja oko održavanja, čime bi bile ekonomski opravdane. Pri izboru vrsta voditi računa o visini okolnih objekata - kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom, a kod visočijih vrste sa višim deblom.
Za sadnju drvoreda van zelenih pojaseva naročito ako se ona planira u otvorima duž trotoara treba voditi računa da takva sadnja duž saobraćajnica zahtijeva specifične uslove obzirom da se koridori trotoara koriste za sprovođenje različitih sitema instalacija (vodovodne cijevi, elektrovodovi, TK instalacije i slično). Da bi se spriječila oštećenja navedenih instalacija i pored toga što se ove instalacije smještaju u PVC cijevi različitih profila dodatna zaštita se sprovodi u slučajevima kada ne postoji mogućnost većeg udaljenja stabla od instalacija.

Primjer uređenja zelenih pojaseva duž saobraćajnica

Smjernice za formiranje drvoreda

- Sadnice koje se koriste moraju da imaju pravilno formiran habitus. Treba voditi računa o visini okolnih objekata, kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom.
- rastojanje između sadnica u drvoredu je 5-10m.
- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15cm.
- Drvoredna stabla moraju imati čisto, po cijeloj dužini uspravno deblo, bez grančica s dobro definisanom krošnjom.
- Visina čistog debla mora biti najmanje 200 cm.
- Drvoredna stabla „za sadnju uz saobraćajnice“ moraju imati posebno visoku krošnju.
- Budući da su različite mogućnosti uzgoja u pogledu vrsti/kultivara, treba birati vrste koje dobro podnose orezivanje donjih grana drveta kako bi se povećala visina čistog debla, bez narušavanja konačnog oblika i izgleda drveta, bilo tokom uzgoja ili kasnije kad je konačno posađeno.
- Krune susjednih stabala u drvoredima mogu da se dodiruju (što nije baš najpovoljnije), ali ne smiju da se preklapaju.
- Dovoljno velikim razmakom među stablima obezbjeđuje se, sem dobrih vizuelnih osobina, i dobro provjetravanje ulice u vertikalnom smislu.
- Najbolji način sadnje drvoreda je u okviru uzanih zelenih pojaseva duž saobraćajnica koji su širine 1.5m i više.
- U dijelu gdje zeleni pojas nije planiran sadnja se može obaviti i u otvorima duž trotoara, naravno obratiti pažnju na podzemne instalacije.
- Sadnju linearnog zelenila moguće je predvidjeti i obodom urbanističkih parcela.

- U užim ulicama se formira drvored samo na sunčanoj strani, ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama.
- U zavisnosti od položaja građevinske linije u odnosu na regulacionu birati vrste drveća koje formiraju veću ili manju širinu krošnje i vrste koje dobro podnose orezivanje.
- Pored toga pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, insolaciju).
- Planirati sistem za navodnjavanje.

Drvoredi su na grafičkom prilogu predstavljeni simbolično i njihova pozicija nije obavezujuća prilikom izrade projektne dokumentacije.

Park

Planiranje parkovskih površina je veoma korisno za podizanje kvaliteta života na ovom prostoru. Parkovi su površine koje su dostupne svima i treba da su uređene u službi stanovnika i posjetioca i njihovih potreba za odmorom, pasivnom rekreacijom, a takođe mogu biti i mjesta održavanja manifestacija ili sličnih sadržaja u dnevnim i večernjim satima, naročito ljeti u toku sezone.

Primjer rješenja parkovskih površina terena u padu

U skladu sa ostalim planiranim namjenama i raspoloživim prostorom ove površine je potrebno urediti na način da postanu estetski, humani i oblikovni prateći elementi stanovanja, poslovanja, turističke ponude, kao i drugih namjena u okviru plana. Autentičnost parka postiže se malim arhitekturnim rješenjima (fontane, klupe, osvjetljenje, informaciono-reklamne table, korpe za otpatke), uz svu neophodnu opremu za potrebe rekreacije kao i igru djece. Vegetacijsku osnovu u prvom redu čine mediteranske i egzotične vrste biljaka, posebno kvalitetno visoko drveće koje obezbjeđuje veći stepen sanitarno-higijenskog učinka zelenila, kao i poboljšanje mikroklime šireg područja. Najmanje 70% površine namijenjene parku treba da bude pod zelenilom.

Smjernice za projektovanje zelenih površina parkova

- Prije izrade idejnog/glavnog projekata uraditi pejzažnu taksaciju postojeceg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore..
- Parkovske površine treba da budu na neki način izolovane od okolnih saobraćajnica, buke i zagađenja, pa je u skladu sa njegovom površinom najbolje postaviti pojas zelenila samim obodom parka. To se postiže sadnjom žbunja i visokog drveća tako da se spratnošću vegetacije dobije što bolji takozvani «biološki zid» od negativnih uticaja okoline.
- S obzirom da se radi o površinama čija je konfiguracija terena u padu, predvidjeti rješenje u vidu tradicionalnih terasa sa kamenim podzidima (suvomeđe)
- Minimum 70% urbanističke parcele je potrebno d abude pod zelenilom
- Predvidjeti sadnju autohtonog mediteranskog rastinja, čime se projekat uklapa u postojeći karakter predjela.
- Sadržaj gradskog parka zavisi od njegove veličine i položaja koji zauzima u gradu a može biti različit i prema tome da obuhvata : dječje igralište, otvorene površine-travnjaci, različite vodene površine, manji kafei, tematski paltoi, ljetnje pozornice, vidikovce, itd.
- Staze gradskog parka mogu se planirati od čvrstog materijala, asfalta ili kamena ili od mekseg materijala – šljunka razlicite velicine separacija.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica drveća2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- Predvidjeti hidransku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.
- Predvidjeti rasvjetu parkovske površine
- Predvidjeti oznake i urbani mobilijar

Skver (S)

Skverovi daju poseban pečat urbanom pejzažu grada i imaju poseban značaj u oblikovanju grada. Skverovi su manje uređene i ozelenjene javne površine namijenjene kratkotrajnom odmoru stanovnika ili dekorativnom oformljenju gradskih prostora. Skverovi nadoknađuju manjak velikih parkova i gradskih prostora namjenjenih za okupljanje i odmor stanovnika, posebno u većim gradskim centrima. Oni obezbjeđuju otvoren javni prostor za okolne poslovne, stambene i komercijalne objekte, podstičući okupljanje ljudi koji žive i rade u blizini i time stvaranje lokalnih zajednica.
Balans teritorije svakog skvera zavisi od njegove osnovne namjene, položaja, veličine i specifičnosti kompleksa. Treba naći pravilan odnos osnovnih elemenata, koji čine površinu

skvera (platoi, staze i različite kategorije zasada). Površina pod stazama i platoima iznosi 35% teritorije skvera. Površina pod zelenilom je 60-65%. U intenzivnim gradskim centrima skverovi pružaju potreban osjećaj vizuelnog i fizičkog predaha od čvrstih i gusto iskorišćenih gradskih površina. Njihova mala veličina uglavnom ograničava njihovu upotrebu na pasivnu rekreaciju, a u njihov sastav mogu ući mesta za sjedenje, prostori za igru djece, fontane sa pijaćom vodom ili mali izdignuti scenski prostori.

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:

- Prije izrade idejnog projekata uraditi pejzaznu taksaciju postojeceg zelenila sa elaboratom zastite zelenila prilikom daljih gradjevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površinaPejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- U pejzažnom uređenju dominantno je učešće cvjetnica u gustom sklopu, uz njegovane travnjake kao podlogom, a mogu se koristiti razne vrste žbunja i eventualno nižeg drveća u onoj mjeri u kojoj je ne ometaju normalno odvijanje saobraćaja. Isti princip se koristi i prilikom ozelenjavanja ostrva na kružnom toku. Treba povesti računa da kompozicija zelenila, ni u jednom momentu, ne zaklanja vizure na saobraćajnici i ometa vozače u smislu nepreglednosti na ostale učesnike u saobraćaju.
- S obzirom da se radi o površinama čija je konfiguracija terena u padu, predvidjeti rješenje u vidu tradicionalnih terasa sa kamenim podzidima.
- Predvidjeti sadnju autohtonog mediteranskog rastinja, čime se projekat uklapa u postojeći karakter predjela
- Minimalan procenat zelenila na skveru iznosi 60%, dok pod stazama i platoima podpada 35%, i ostatak od 5% mogu biti objekti Izabarati vrste koje su otporne na uslove sredine
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili skulpture,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

Primjeri uređenja površina skverova

II Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

Zelenilo vjerskih objekata

Postojeće stanje čini vjerski objekat crkva Sv. Antuna Padovanskog iz 1760 godine.Crkva je obrađenaStudijom zaštite kulturnih dobara u u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene-Obalno područje-koju je 2016 godine uradio Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore.
Ovom studijom je definisana zona zaštite crkve,koja je prepoznata kao kulturno dobro.Sve intervencije i mjere zaštite na ovom objektu raditi u skladu sa konzervatorskim smjernicama izdatim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova:

- Sve intervencije i mjere zaštite na ovom objektu raditi u skladu sa konzervatorskim smjernicama izdatim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
- Pri organizaciji zelenih površina u okviru ove namjene jedan od bitnih elemenata je duhovni, tako da je princip ozelenjavanja ovih prostora isključivo vezan za namjenu objekta i njegovu funkciju.
- Koristiti vrste koje imaju istorijsku važnost, autohtone vrste koje doprinose važnosti objekta.
- Zelenilom usmjeriti vizure ka objektu
- Minimum 40% urbanističke parcele treba da bude pod zelenilom
- Predvidjeti sistem za zalivanje zelenih površina

Zelenilo individualnih stambenih objekata

Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zelena površina neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Predviđeni su od zasada voćaka i dekorativnih vrsta što će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

Pozitivni primjeri uređenja okućnica- mediteranskog vrta u zahvatu plana

Uređenje slobodnih površina oko objekta zavisi od orjentacije kuće i njenog položaja na parceli. Ako objekat ima prednje i zadnje dvorište, onda prednji dio orjentisan ka ulici treba da prate elementi popločanja, nadkrivena pergola i cvijetne površine. U zadnjem dvorištu se mogu formirati voćnaci, povrtnjaci i sl.

U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored.

Tamo gdje su objekti postavljeni na regulacionu liniju, na zelenim površinama ispred objekta, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća. Na lokacijama gdje su objekti uglavnom proizvoljno povučeni od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljive i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvetnica.

Osnovna pravila za uredjenje okucnice:

Pristup do ulaza u kucu je najatraktivniji, pa mu je potrebno posvetiti posebnu paznju (kolski prilaz, parking i rasvjeta).

Prostor za boravak smjestiti u juzni, jugoistocni ili jugozapadni dio vrta i neposredno ga povezati sa kuhinjom, kako bi se mogao koristiti kao prostor za rucavanje.

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

Koristan vrt (povrtnjak i voćnjak) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.

Staze u vrtu su važan elemenat. Oblikom ih treba prilagoditi kompoziciji drveća i žbunja. One moraju lako voditi u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi površina djelovala sto kompaktnije.

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:

- Prije izrade projekta, neophodno je izraditi pejzažnu taksaciju u okviru parcela po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbjediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. Takođe će se dobiti smjernice za uklanjanje manje vrijednog zelenila, njegovu nadoknadu novim projektnim rješenjem
- Za urbanističke parcele sa ograničenjem, u zoni dalekovoda i zoni zaštite vodozahvata Plavdi, potrebno je preuzeti smjernice koje su date za postojeće i planirane objekte. Za planirane objekte u ovim zonama procenat ozelenjenosti je minimum 40% u odnosu na urbanističku parcelu.
- Stepen ozelenjenosti je minimum 40% u okviru ove namjene na nivou lokacije ili urbanističke parcele.
- Predvidjeti tradicionalno terasiranje teran sa kamenim podzidima
- Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
- U samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje.
- Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.
- Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.
- Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.
- Travnjake predvidjeti na slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.
- Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata.
- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbunja u kombinaciji sa cvjetnicama..
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.

- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima,koristiti visokokvalitetne trave, jednogodisnje cvijece, perene, dekorativne zbunaste vrste.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.
- tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati vertikalno i krovno zelenilo, kao i sadnju u žardinjerama radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
- Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.
- na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.

Primjeri uređenja okućnice sa terenom u padu

Zelenilo kampova

Zelenilo kampova obuhvata parcele sa namjenom turizam T3. U pitanju su postojeći kampovi na urbanističkim parcelama UP 127, UP130, UP132 i UP 136.
Prema Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji kampova ("Službeni list Crne Gore", br. 061/11 od 23.12.2011), kamp je ugostiteljski objekat sa minimalnim kapacitetom od 10 smještajnih jedinica u kojem se gostima mogupružati usluge smještaja u/na kamp parcelama i u građevinskim jedinicama (kućica, bungalov), ostale usluge ufunkciji turističke potrošnje, usluge bavljenja sportom ili drugim oblicima rekreacije na prostoru na otvorenom, kaoi druge ugostiteljske usluge.
Postojeće stanje na ovim urbanističkim parcelama ogleda se u postojanju glavnog objekta takođe u svrhu turizma u vidu apartmana sa uređenom okućnicom u svrhu funkcionisanja kampa. Uređenje oko objekta izdijeljeno je zelenim površinama sa karakterističnim

mediteranskim zasadima. Zasadi maslina, smokve, vinove loze, ruzmarina, lavande i citrusa predstavljaju osnovu mediteranskih predjela.

Kampovi „Verige“ i „Lovćen“

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:

- Pri rekonstrukciji ili izgradnji novih autokampova potrebno je pridržavati se Pravilnikao klasifikaciji, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji kampova ("Službeni list Crne Gore", br. 061/11 od 23.12.2011), odnosno Pravilnika koji je u toku izrade projektne dokumentacije važeći.
- Prije izrade projekta, neophodno je izraditi pejzažnu taksaciju u okviru parcela po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbjediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. Takođe će se dobiti smjernice za uklanjanje manje vrijednog zelenila, njegovu nadoknadu novim projektnim rješenjem
- Minimum 50% urbanističke parcele treba da bude pod zelenilom
- Između parcela stvoriti zelene zidove zasadima živih ograda i perena, kako bi se stvorila vizuelna i prostorna barijera
- Saditi isključivo autohzone biljke karakteristične za mediteranske predjele
- U slučaju terena u padu, potrebno je stvoriti terasaste terena sa suvim podzidima na kojima je moguće formirati mjesta za kampovanje
- Voditi računa o vizurama ka moru, stvoriti mjesta za pasivan odmor u vidu vidikovca
- Staze i plate popločati prirodnim materijalima

- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Predvidjeti sistem za zalivanje zelenih površina
- Predvidjeti održavanje zelenih površina
- Predvidjeti osvetljenje svih površina

Primjeri uređenja kampova

III Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene

Zaštitni pojasevi

Agrikulturni predio čini jedanod podtipova kulturnog predjela.Šume u okviru zaštitnih pojaseva predstavljaju dio šire zone zaštitnih šuma sa elemetnima agrikulturnog predjela, koji čine terasasti tereni sa podzidama na kojima su postojali zasadi maslina, agruma i ostalog mediteranskog rastinja. Oni do sada nijesu detaljno mapirani i prepoznati kako bi bili revitalitalizovani kao element identiteta ovog područja. S toga je neophodno u daljoj razradi projektne dokumentacije prepoznati ovakve elemente i vratiti im namjenu a u kontakntim turističkim zonama u okviru pejzažnog uređenja korisititi transponovane elemente agrikulturnog predjela.

Smjernice:

- Dozvoljeno je formiranje park šume sa elementima agrikulturnog predjela, izletišta i rekreativnih površina
- Min 90% urbanističke parcele je potrebno da pripada zelenim površinama
- Revitalizacija kamenih podzida tradicionalnih terasa
- Uspostaviti mjere sprečavanja širenja požara
- Sanitarne mjere njege
- Formiranje kondicionih staza za trčanje, pješačenje, naučne i programske staze, sprave za rekreaciju, vidikovci

Primjer uređenog agrikulturnog predjela- terasasti tereni sa različitom materijalizacijom staza i kamenim podzidima sa zasadima maslina

Zelenilo infrastrukture

Predvidjeno je oko trafostanica, elektroenergetskih objekata 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 povšinama na kojima je moguća sadnja (bez podzemnog nivoa) velikih soliternih stabala lišćara i četinara, ukrasno grmlje, perene i travnjaci sa sezonskim cvijećem. Predvidjeti i vertikalno ozelenjavanje na mjestima gdje je to moguće.

Minimum 20% urbanističke parcele je potrebno da pripada zelenilu.
Osnovni uslov je da zelenilo svojim korenovim sistemom ili krošnjom ne ometa normalno funkcionisanje navedenih infrastrukturnih objekata. Zelenilo oko navedenih objekata ima i ulogu da „kamuflira“ infrastrukturne,komunalne i servisno skladišne objekte . Osnovna ograničenja za objekte navedenih namjena su u funkciji zaštite životne sredine i kompatabilnosti sa susjednim djelatnostima.
Zelenilo u estetskom smislu artikuliše , naglašava značaj objekta ali i ublažava ne gatine elemente izgrađenih objekata i njihovih namjena. Prilikom projektovanja izbjegavati šarenilo vrsta i oblika, bez pretrpavanja površina.

Urbani mobilijar
Urbani mobilijar predstavlja važan element pejzažnog oblikovanja pri čemu je potrebno uskalditi tradicionalne elemente oblikovanja mediteranske arhitekture sa savremenim rješenjima. Preporuka je da on bude savremenog dizajna u kombinaciji materijala metal-drvo.

Aproksimativni predmjer i predracun za relizaciju plana ozelenjavanja

Zelene površine	Povrsina/kom	Cijena/m2	Ukupna cijena
Zelene površine javne namjene	10 306 m2	20.00 €/m2	206 120,00 €
Zelene površine specijalne namjene	24 688m2	10.00 €/m2	246 880,00 €
UKUPNO			453 000,00 €

Opšti predlog sadnog materijala
Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.
Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/Autohtona vegetacija
Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea eurpaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crategus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/Alohtona vegetacija
Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliqastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa selloviana,

Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacis lentiscus, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvilea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp., Hydrangea hortensis itd.

EKONOMSKO-DEMOGRAFSKA ANALIZA I EKONOMSKO-TRŽIŠNA PROJEKCIJA

Uvod

Ova analiza ima za cilj da procijeni ekonomske aspekte detaljnog urbanističkog plana (DUP) "Lepetani", a konkretni ciljevi su sljedeći:

- Procijeniti ekonomski uticaj planiranog koncepta;
- Utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socioekonomska pitanja i prilike koje se ukazuju.

DUP "Lepetani" se odnosi na prostor 15,74 ha, u opštini Tivat. Pravci korišćenja lokacije i predložena planska rješenja odgovaraju principima i ciljevima izloženim u dokumentima višeg reda. Procjena se zasniva na osnovu raspoložive dokumentacije i javno dostupnih informacija.

Demografsko-ekonomski kontekst

Lepetani su prepoznati i tako se trebaju razvijati kao lokalni centar u funkciji razvoja turizma. Danas je to naselje sezonskog stanovanja, a trebalo bi se razviti kao turistički centar, lokalni centar urbanog značaja koji funkcioniše cijele godine. Planska rješenja stvaraju potrebu za ulaganje sledeće infrastrukture:

- saobraćajnu infrastrukturu,
- hidrotehničku infrastrukturu,
- elektroenergetsku infrastrukturu,
- telekomunikacionu infrastrukturu i
- pejzažno uređenje.

Ekonomske implikacije planskog rješenja

Cilj planskog koncepta je da se pogušćavanje izgradnje, te će se zamjenom, rekonstrukcijom i sanacijom, u sklopu definisanog urbanog jezgra, omogućiti zadržavanje broja stalnih stanovnika kao i povećanje broja korisnika prostora, sadržajno opremanje i građevinsko i funkcionalno kompletiranje naselja u skladu sa potrebama vremena.

Planskim rješenjem se predviđa rekonstrukcija postojećih objekata i izgradnja novih objekata. Izgradnja novih objekata je planirana u malom obimu.

Održivost planskih rješenja, pored ostalog, zavisiće i od odnosa lokalne samouprave i postojanja solidnog finansiranja za svu suštinsku infrastrukturu u cilju podrške izgradnji. Među glavne troškove za infrastrukturu spada povećano vodosnabdijevanje, odvod otpadnih voda i uklanjanje čvrstog otpada, saobraćaj, električna energija i telekomunikacije i pejzažno uređenje. Ova infrastruktura će se morati unaprijediti da bi odgovorila na nove zahtjeve. Uz to, treba razviti sekundarne usluge i infrastrukturu.

Plansko rješenje omogućava pravilno usmjeravanje razvoja grada u smislu njegove afirmacije i socijalne integracije stanovništva jer ima za cilj:

- Unapređenje urbane strukture grada;
- Unapređenje kvaliteta životne sredine uz korišćenje postojeće infrastrukturne opreme, tj. njene dogradnje;
- Očuvanje i proširenje zona za infrastrukturu;
- Interpolaciju novih objekata u funkciji stanovanja i turizma;
- Obezbjeđivanje fonda uslužnih djelatnosti;

Investicije

Planski koncept zahtijeva ulaganje u infrastrukturu, rekonstrukciju, kao i ugostiteljske sadržaje i poslovne objekte objekte za smještaj turista.

R.br.	Struktura ulaganja	Iznos ulaganja
1	2	3
1	Saobraćajna infrastruktura	2,062,390.00
2	Hidrotehnička infrastruktura	2,527,595.00
3	Elektroenergetska infrastruktura	140,000.00
4	TK infrastruktura	181,290.00
5	Pejzažno uređenje	541,400.00
	Ukupno	5,452,675.00

Procijenjene investicije u infrastrukturu su 5 452 675.00 eura, sa ulaganjima u saobraćajnu, hidrotehničku, elektrotehničku i telekomunikacionu infrastrukturu, kao i u pejzažno uređenje, sa sledećim vrijednostima ulaganja:

Procjena ostalih ulagana, koja se najvećim dijelom odnose na rekonstrukciju postojećih objekata, zavisi od konkretne tehničko-tehnološke dokumentacije za svaki objekat, te je nije moguće dati u ovom dokumentu.

Ostala ulaganja i stavke u vezi projekata

Realizacija planiranih sadržaja predstavlja investiciju u građevinarstvu. Procijenjena ukupna investiciona vrijednost nove gradnje pri realizaciji ukupnih sadržaja, prema planiranom konceptu je (bez vrijednosti zemljišta)[1]:

1. Stambena i poslovna izgradnja 35.159.904 €
2. Infrastruktura 5 452 675 €

Ukupno 40. 612.575 €

Scenario je urađen pod sljedećim pretpostavkama:

- Vrijednost zemljišta – nije kalkulisana.
- Troškovi projektno-tehničke dokumentacije - 25 €/m²,
- Troškovi revizije – paušalno,

[1]Ova analiza daje projekcije koja prestavlja referentne početne veličine i koje treba verifikovati i eventualno korigovati kasnije kroz adekvatnu tehničko-tehnološku i drugu dokumentaciju. Ocjenjujemo da su moguća odstupanja +/- 25 %, što je s obzirom na prirodu studije prihvatljivo. Troškovi investicija su procijenjeni u ovoj fazi na osnovu raspoloživih informacija u momentu izrade

- Troškovi nadzora – 2% od investicione vrijednosti izgradnje,
- Troškovi izgradnje prosječno – 600 €/m².

Imajući prethodno u vidu, procijenjeno investiciono ulaganja u novu izrgradnju je sledeće:

R. br.	Struktura ulaganja	Iznos ulaganja	% kolona 3/uk. Ulaganja
1	2	3	4
1	Komunalni nadoknada	4.615.528,00	13,13
2	Projektno-tehnička dokumentacija	930.550,00	2,65
3	Nadzor	580.663,20	1,65
4	Izgradnja	29.033.160,00	82,57
	UKUPNO	35.159.904,20	

Ekonomski efekti planskog koncepta

Plansko rješenje se nastavlja na prethodno koje je prepoznalo problem postojeće saobraćajnice, koja je nedovoljne širine bez trotoara, a suviše blizu objekata. Izmještanjem postojeće saobraćajnice prema moru, dobija se pješačka komunikacija neophodna za funkcionisanje uslužnih djelatnosti koje se planiraju u prvom redu objekata prema moru. Povećanim brojem uslužnih funkcija povećava se i samostalno funkcionisanje naselja kao i njegov razvoj kao lokalnog centra koji može da funkcioniše i van turističke sezone.

Poboljšanje saobraćajne infrastrukture stvora mogućnost da ovaj prostor dobije pravi značaj kao samostalna cjelina tj kao lokalni centar urbanog značaja koji funkcioniše u toku cijele godine. To otvara mogućnost za funkcionisanje uslužnih djelatnosti i povećanje obima usluga, kao i razvoj ugostiteljstva i trgovine. Sa sigurnošću se može reći da će realizacija planiranih sadržaja omogućiti ekonomske efekte koji će stvarati novo bogatstvo za lokalno stanovništvo i opštinu, posebno u toku turističke sezone i koje će omogućiti prilive prihoda dugoročno u obliku poreza na dodatu vrijednost, poreza na dobiti, kao i omogućiti novo zapošljavanje i razvoj uslužnih i ugostiteljskih djelatnosti .

MJERE ZAŠTITE

Mjere zaštite životne sredine

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona uticaja na životnu sredinu.

Mjere zaštite kulturne baštine

Na prostoru DUP-a „Lepetane “,nalazi se crkva Sv Antuna Padovanskog,koja je prepoznata kao kulturno dobro .Mjere za zaštiti ovog kulturnog dobra definisaće Uprava za zaštitu kulturnih dobara.

- Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu- za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).

Član 87
(1) Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (u daljem tekstu: slučajni pronalazač) dužan je da:
1) prekine radove i da obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
2) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
3) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava;
4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
(2) Izuzetno od stava 1 tačka 3 ovog člana, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2 ovog člana.

Obaveze Uprave i investitora

Član 88

(1) Uprava je dužna da, najkasnije narednog dana od dana obavještenja iz člana 87 stav 1 tačka 2 ovog zakona:
1) komisijski utvrdi da li se radi o arheološkim nalazima;
2) preduzme brigu o čuvanju nalazišta i nalaza;
3) preda nalaze na privremeno čuvanje javnoj muzejskoj ustanovi u opštini na čijoj su teritoriji pronađeni ili matičnoj muzejskoj ustanovi;
4) o izvršenom uviđaju i preduzetim mjerama sačini detaljan zapisnik;
5) nakon izvršenog uviđaja, zavisno od vrste i prirode otkrivenog nalazišta i radova koji se izvode, donese rješenje kojim će odrediti da se izvođenje radova nastavi uz nadzor arheologa sa istraživačkom licencom ili da se radovi privremeno obustave i sprovede odgovarajuće arheološko istraživanje.
(2) Privremena obustava radova, u smislu stava 1 tačka 5 ovog člana, može trajati najduže 30 dana.
(3) U roku iz stava 2 ovog člana Uprava može donijeti rješenje o uspostavljanju prethodne zaštite nalazišta.
(4) Ako Uprava ne uspostavi prethodnu zaštitu u skladu sa stavom 3 ovog člana, nalazište se smatra slobodnim prostorom.
(5) Žalba na rješenje iz stava 1 tačka 5 ovog člana ne odlaže izvršenje rješenja.
(6) U slučaju iz stava 1 tačka 5 ovog člana troškove arheoloških istraživanja i arheološkog nadzora snosi država ukoliko sa investitorom građevinskih radova nije drukčije ugovoreno.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.);
- Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.).

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rješenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca.
Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Prilikom izrade projektne dokumentacije,a zavisno od vrste objekata, primijeniti:
- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07,05/08,86/09 i 32/11 smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja.
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve,okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SFRJ,br. 8/95).
-Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl.list SFRJ,br.7/84),
-Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Sl.list SFRJ,br.24/87),
-Pravilnik o izgradnji postrojenja z zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ,br.20/71 i 23/71),
-Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Sl.list SFRJ,br 27/71),
-Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ,br.24/71 i 26/71),
-Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Sl.list SFRJ,br.65/88 i Sl.list SFRJ,br.18/92).

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planove zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je

voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

SPROVOĐENJE PLANA I FAZE REALIZACIJE

Do privođenja planskoj namjeni ovaj prostor treba čuvati od dalje devastacije što znači da do tada nije dozvoljena bilo kakva gradnja.

Sprovođenje plana

Nakon usvajanja plana, svi subjekti - 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 uređenju prostora i izgradnji objekata, dužni su poštovati planska rješenja utvrđena usvojenim Urbanističkim projektom.

Faze realizacije

Planom se ne predviđaju veliki, globalni radovi i striktna etapnost realizacije, ali kao važan preduslov za realizaciju planskih rješenja datih ovim planskim dokumentom je izgradnja planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture. Preporuka je da se realizacija istih, kao I faza, ukoliko je to moguće, realizuje jedinstveno za čitav prostor zahvata.

Smatra se da je, kad su u pitanju individualni objekti, pitanje faznosti suvišno, jer se radi o pojedinačnim investitorima koji na postojećoj ili nešto izmijenjenoj parcelaciji mogu, saglasno uslovima i u zavisnosti od mogućnosti, da se ponašaju po pravilima ovoga Plana. Rekonstrukcije, dogradnje i proširenja sadržaja postojećih objekata takođe su stvar uglavnom individualnih mogućnosti.