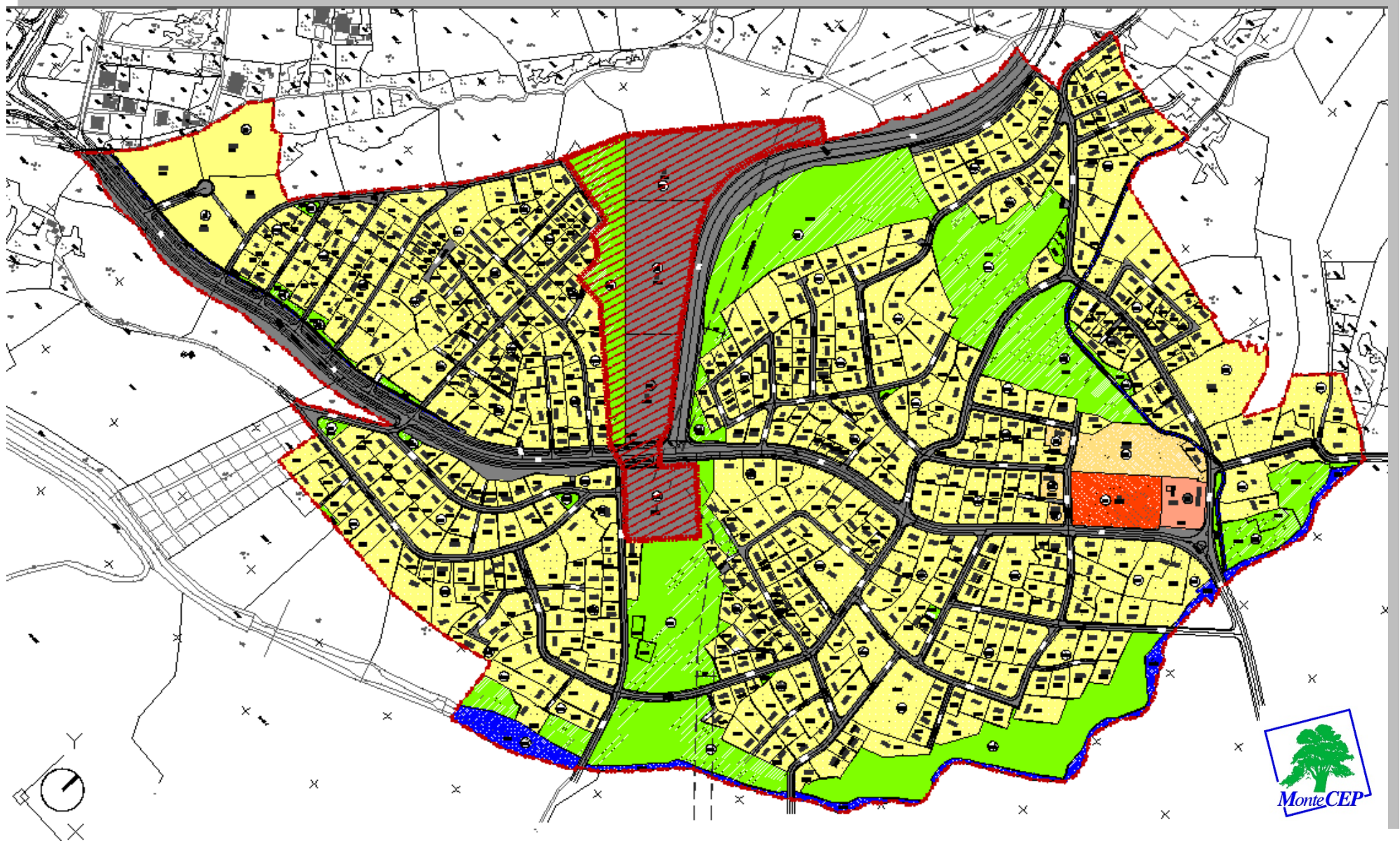


# IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „GRADIOŠNICA“ ZA LOKACIJU PROIZVODNO KOMUNALNIH POVRŠINA



Skraćena  
verzija plana



# IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „GRADIOŠNICA“ ZA LOKACIJU PROIZVODNO KOMUNALNIH POVRŠINA

## GRANICA I OBUHVAT I PLANA

Granicom Izmjena i dopuna DUP-a Gradiošnica obuhvaćen je dio teritorije DUP-a Gradiošnica tj zona infrastrukturnih i proizvodno komunalnih površina.

Granica Plana obuhvata površinu od **3,87ha**, dok je površina osnovnog DUP-a Gradiošnica **58.43 ha**.

Sve katastarske parcele u obuhvatu ovih Izmjena pripadaju KO Mrčevac.

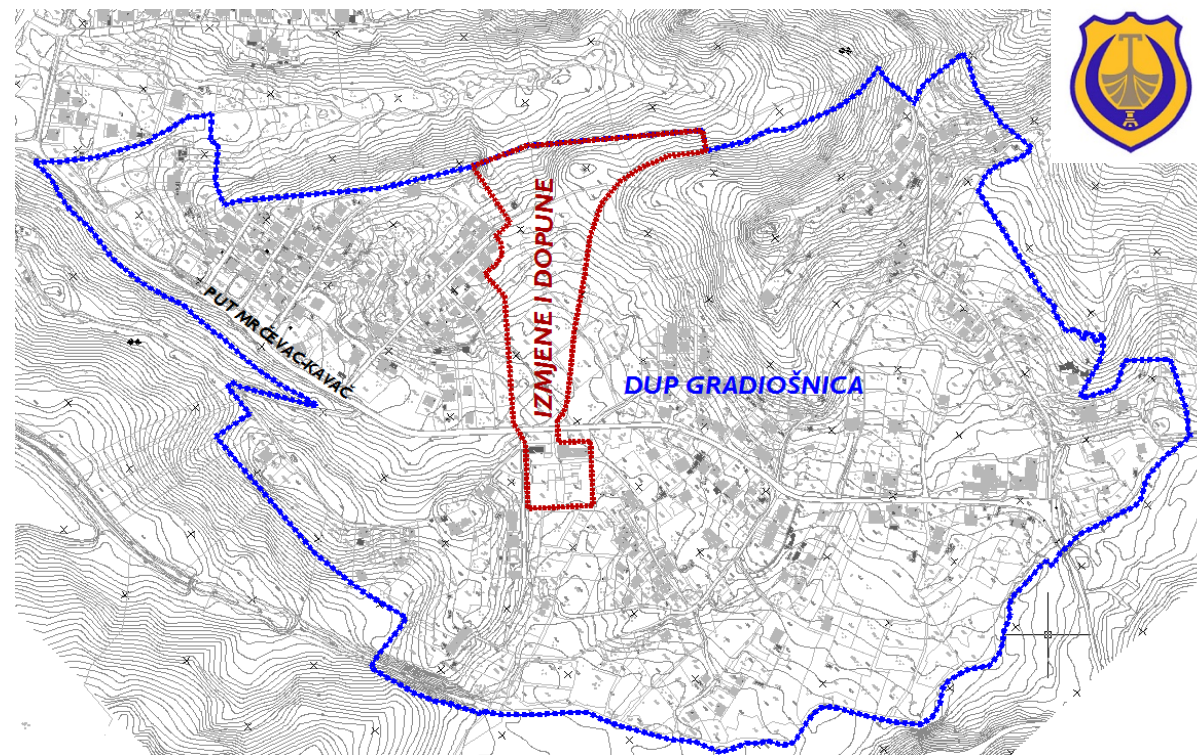
## PLANSKI PERIOD

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Gradiošnica rade se za isti planski period osnovnog planskog dokumenta - do 2020. godine.

## OBRAZLOŽENJE ZA IZRADU PLANSKOG DOKUMENTA

Preko zone komunalnih djelatnosti prolazi postojeći dalekovod 110 kV Tivat - Herceg Novi koji je DUP-om Gradiošnica (a na osnovu Prostorno urbanističkog plana Tivta) bio predviđen za izmještanje sa postojeće trase čime bi se stvorili uslovi za realizaciju ove zone.

S obzirom da do danas nije došlo do izmještanja ovog dalekovoda, koji CGES nije predvidio u svojim višegodišnjim planovima i programima investicija, Opština Tivat je ušla u razmatranje drugih opcija, tj izradu Izmjena i dopuna DUP-a Gradiošnica za lokaciju proizvodno-komunalne zone i izmještanje dalekovoda na drugu trasu a čime bi stvorili uslovi za realizaciju ove zone.





# IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „GRADIOŠNICA“ ZA LOKACIJU PROIZVODNO KOMUNALNIH POVRŠINA

## OBRAZLOŽENJE ZA IZRADU PLANSKOG DOKUMENTA ...

Prije izrade ovih Izmjena i dopuna razmotrene su različite varijante kojima bi se omogućila izgradnja zone komunalnih djelatnosti, a koje podrazumevaju - zadržavanje postojećeg dalekovoda i reorganizaciju izgradnje komunalnih objekata u skladu sa tim ili izmještanje dalekovoda na drugu trasu – razmatrane su tri nove varijante trase izmještanja (nijedna nije identična onoj u važećem DUP-u Gradiošnica).

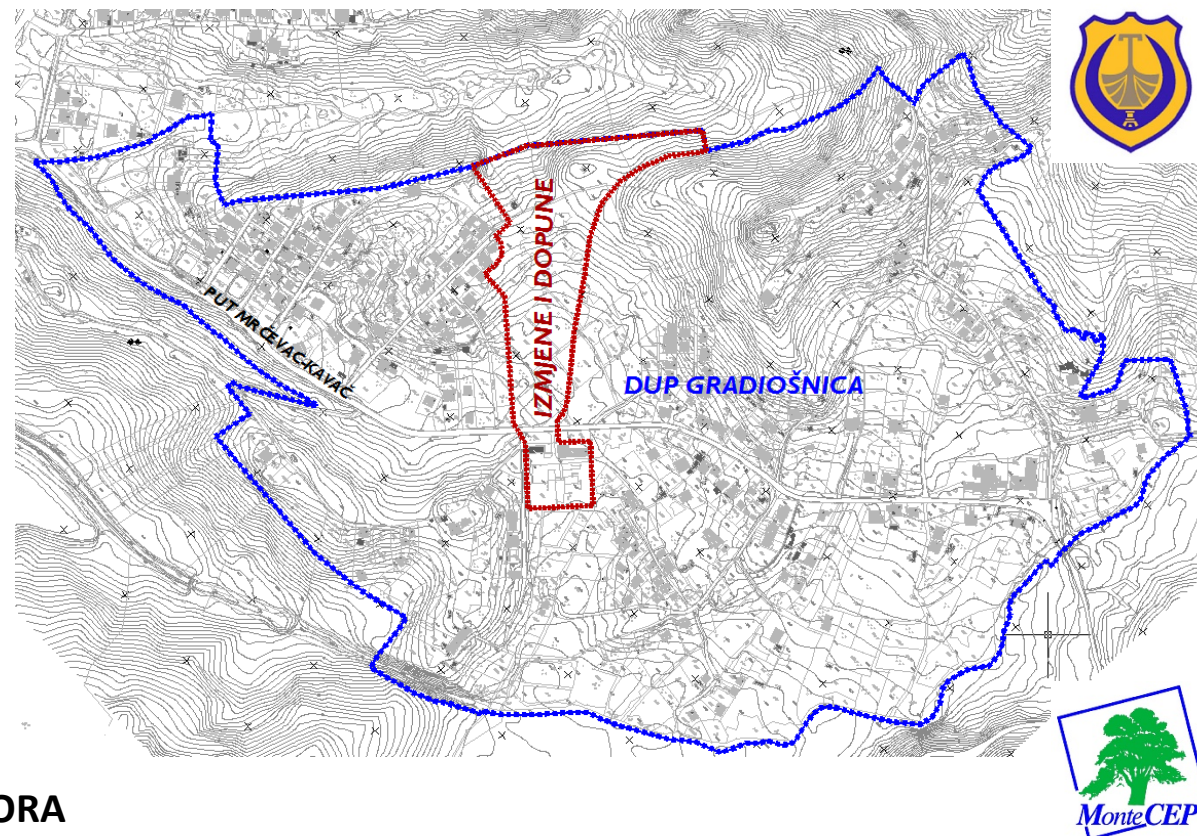
Razmatrane trase izmještanja su preuzete iz Idejnog rješenja usklađivanja postojećih elektroenergetskih vodova sa planiranim objektima na urbanističkim parcelama br. 135, 136 i 137 u zoni DUP-a Gradiošnica (AE Studio doo, Podgorica 2014.).

Usvojena je nova trasa za izmještanje dalekovoda iz Varijante br. 1 i to rješenje ugrađeno je u ove Izmjene i dopune.

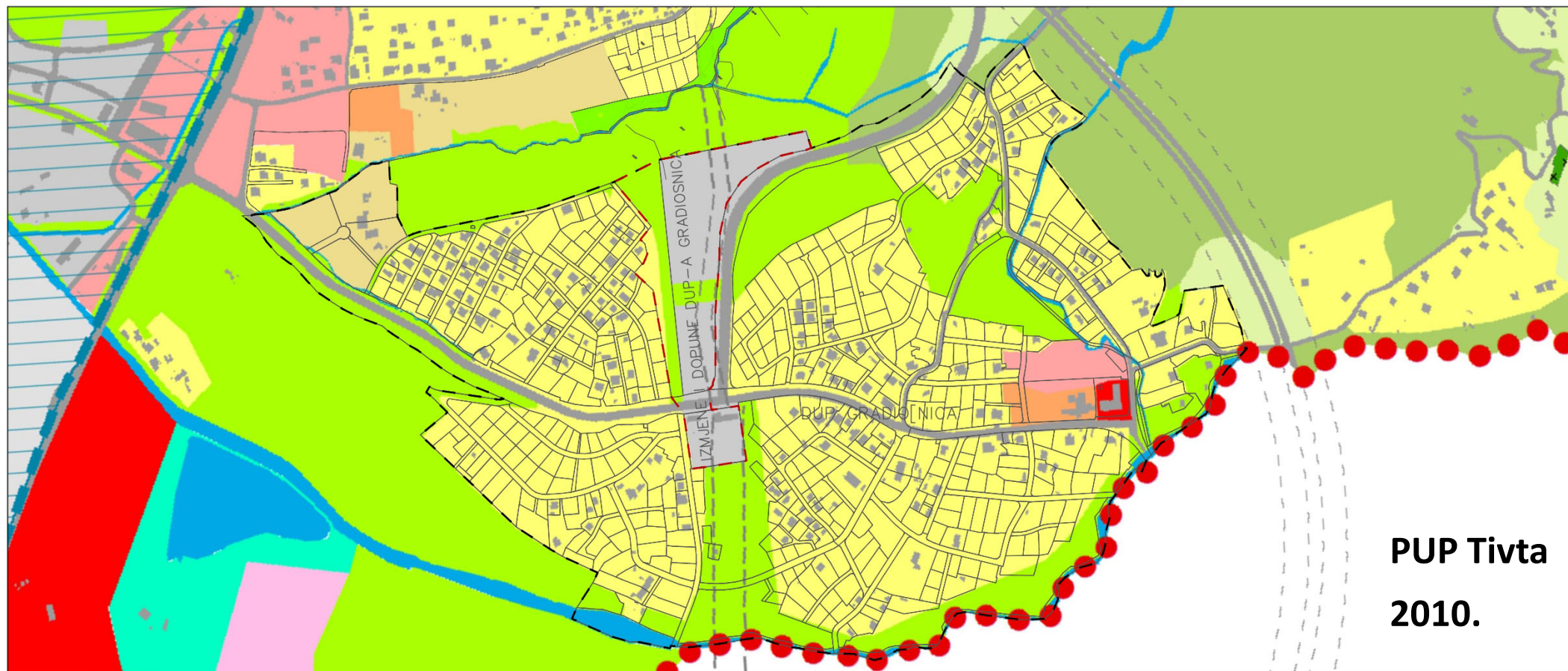
## OCJENA ISKAZANIH ZAHTJEVA I POTREBA KORISNIKA PROSTORA

Izradi ovih Izmjena i dopuna pristupilo se na zahtjev korisnika predmetnih parcela namjenjenih komunalnim djelatnostima, a sa ciljem da se novim planskim rješenjem omogući izgradnja na prostoru gdje Opština planira da trajno riješi smještaj opštinskih javnih preduzeća i njihove opreme: „Vodovod i kanalizacija“ Tivat, „Komunalno Tivat“ i „Služba zaštite“ Tivat, sve u jednom zajedničkom komunalnom kompleksu sa mogućnošću fazne izgradnje.

**S obzirom da predmet ovih Izmjena čini mali dio teritorije osnovnog DUP-a, samo za zonu komunalnih djelatnosti, ovim Izmjenama i dopunama u potpunosti su preuzeta rješenja osnovnog DUP-a i to trase i regulacije saobraćajnica kao i sva planirana infrastruktura.**



# IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „GRADIOŠNICA“ ZA LOKACIJU PROIZVODNO KOMUNALNIH POVRŠINA



Plan namjene površina: kategorije detaljne namjene

**Legenda:**

- granica Opštine Tivat
- objekti
- koridor brze saobraćajnice - 70m
- koridor elektrovođa 110kV - 20m
- granica Morskog dobra
- primjenjivaće se DSL po usvajanju

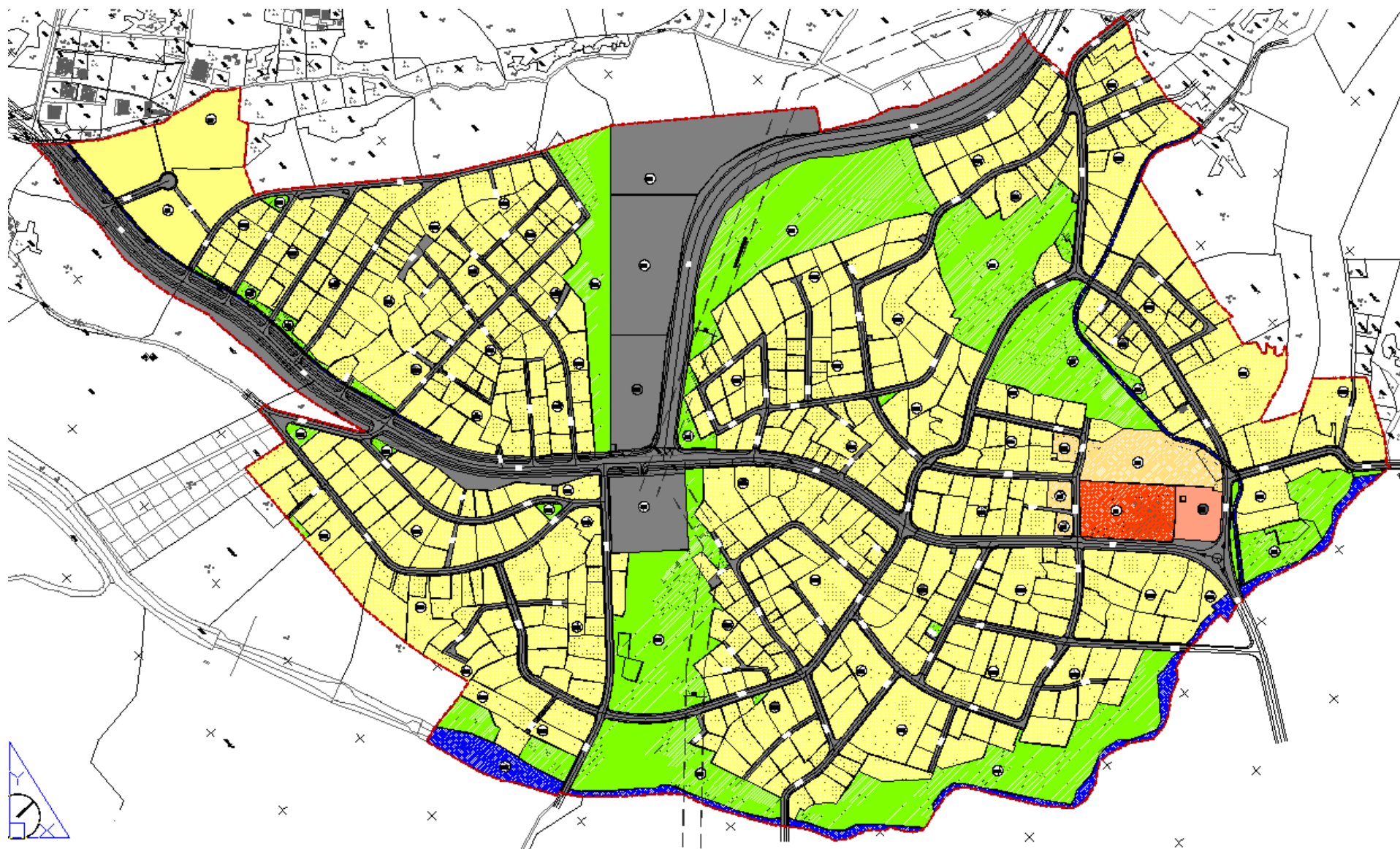
**Kategorije detaljne namjene površina:**

- |                            |   |                             |                                  |                                   |
|----------------------------|---|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| stanovanje manje gustine   | kultura   | gradsko zelenilo            | aerodrom                         | zaštitne šume                     |
| stanovanje srednje gustine | turizam   | zelenilo u funkciji turizma | proizvodno-komunalne djelatnosti | šume sa posebnom namjenom         |
| centralne djelatnosti      | turizam manje izgrađenosti  | agrikulturni pejzaž         | obrađivo zemljište               | ostale prirodne površine          |
| mješovita namjena          | golf sa vilama  | sport i rekreacija          | travnjaci                        | Solila - zaštićena prirodna dobra |
| školstvo                   | zemljište ispod objekata van područja građevinskog zemljišta (stanje) | groblje                     | ostale vodne površine            |                                   |
| zdravstvo                  |   | saobraćajna infrastruktura  | marikultura                      |                                   |





# IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „GRADIOŠNICA“ ZA LOKACIJU PROIZVODNO KOMUNALNIH POVRŠINA



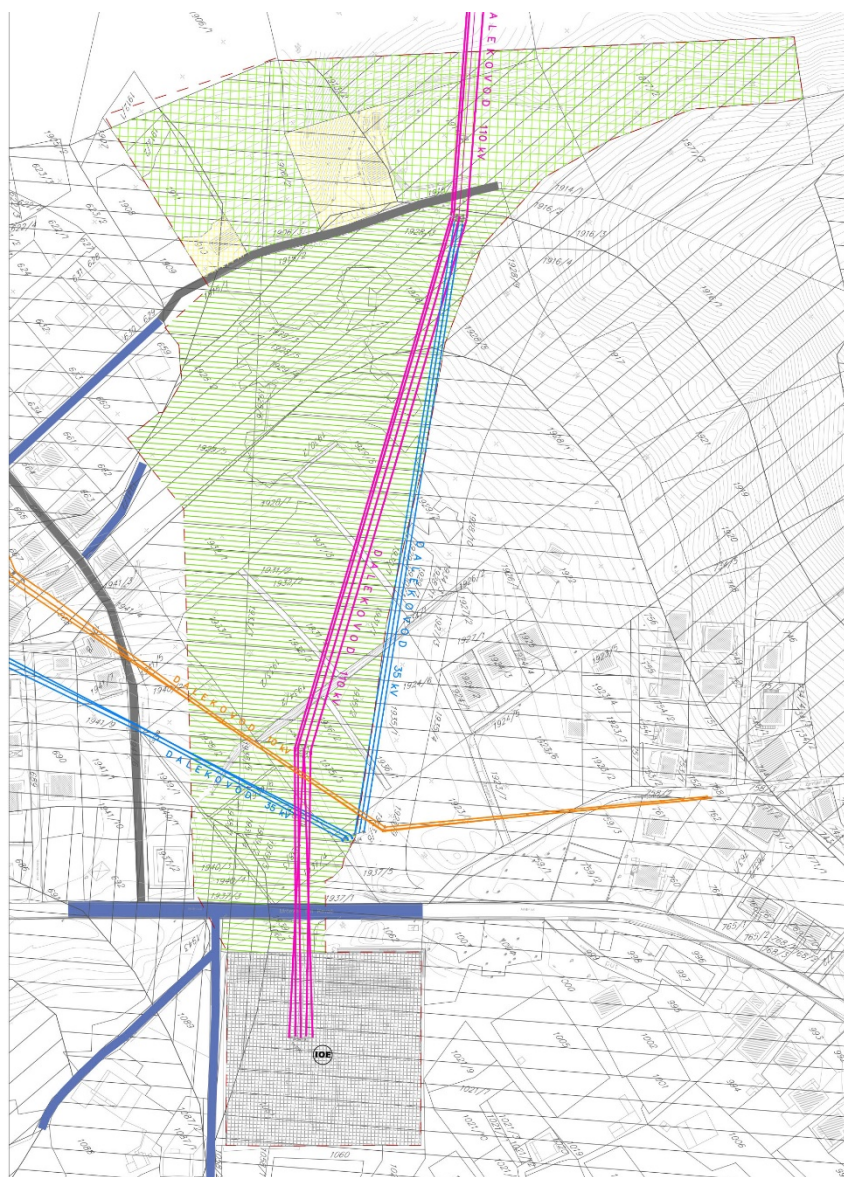
## LEGENDA

- GRANICA PLANA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- PLANIRANA SPRATNOST OBJEKATA
- POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
- POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- POVRŠINE ZKENTRALNE DJELATNOSTI
- POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU-OSNOVNA ŠKOL.
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE - JAVNOG KORIŠĆENJA
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE - SPECIJALNE NAMJENE
- INFRASTRUKTURNE I PROIZVODNO KOMUNALNE POVRŠINE
- VODENE POVRŠINE
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

DUP Gradiošnica  
2011.



# IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „GRADIOŠNICA“ ZA LOKACIJU PROIZVODNO KOMUNALNIH POVRŠINA





## LEGENDA


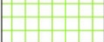
-  granica plana
-  granica i broj katastarske parcele

## NAMJENA

### Izgradjene površine

-  individualno stanovanje
-  komunalne djelatnosti – TS



### Neizgradjene površine

-  slobodne površine sa pretežno niskim i srednjim rastinjem
-  prirodni, šumovit pejzaž

### ulice

-  asfaltni kolovoz
-  makadam

## GEOTEHNIČKE KARAKTERISTIKE TERENA

-  I kategorija – tereni bez ograničenja za urbanizaciju
-  II kategorija – tereni sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju
-  III kategorija – tereni sa znatnim ograničenjima za urbanizaciju

## INFRASTRUKTURA

-  trasa 110 kV dalekovoda
-  trase 35 kV dalekovoda
-  trase 10 kV dalekovoda



**Postojeće stanje  
Gradiošnica  
2017.**



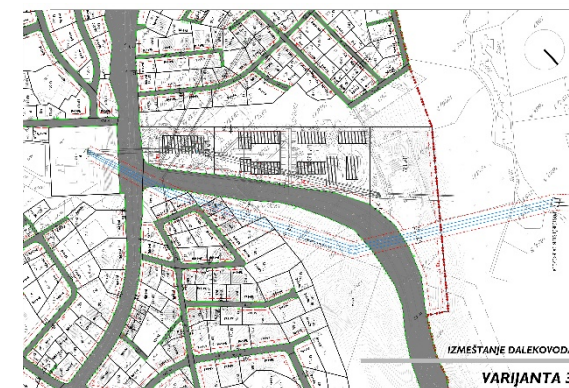
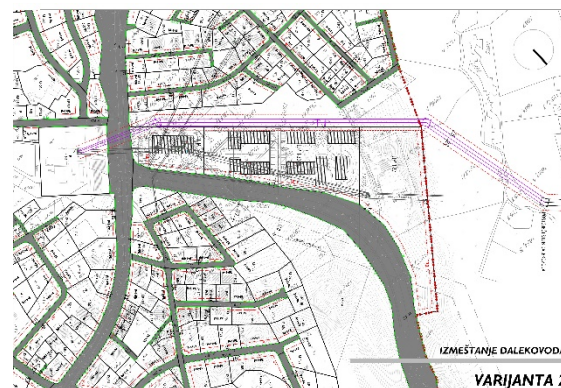
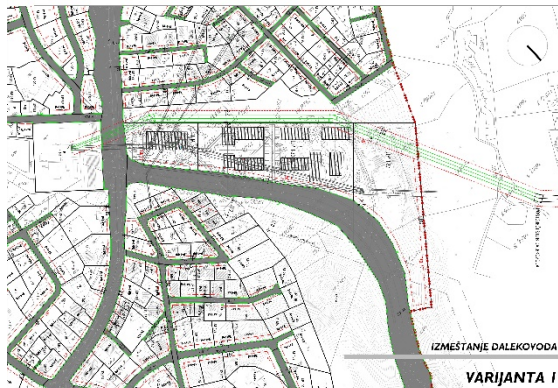
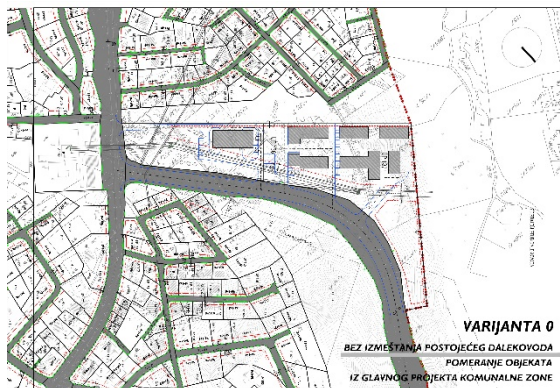


# IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „GRADIOŠNICA“ ZA LOKACIJU PROIZVODNO KOMUNALNIH POVRŠINA

## KONCEPCIJA PLANSKOG RJEŠENJA

Izradi ovog plana se pristupilo sa ciljem da se preispitivanjem planskog rješenja datog u DUP-u Gradiošnica iz 2011., stvore realni uslovi i omogući izgradnja u okviru komunalne zone preko koje danas prolazi 110 kV dalekovod a u kojoj Opština Tivat planira da trajno smjesti opštinska javna preduzeća.

Prije izrade ovih Izmjena i dopuna uradjena je Prethodna analiza (data u poglavlju 6 - Prilozi) u kojoj su razmotrene različite varijante kojima bi se omogućila izgradnja zone komunalnih djelatnosti, a koje podrazumevaju - zadržavanje postojećeg dalekovoda i reorganizaciju izgradnje komunalnih objekata u skladu sa tim ili izmještanje dalekovoda na drugu trasu – razmatrane su tri nove varijantne trase izmještanja (nijedna nije identična onoj u važećem DUP-u Gradiošnica). Ove trase izmještanja su preuzete iz Idejnog rješenja usklađivanja postojećih elektroenergetskih vodova sa planiranim objektima na urbanističkim parcelama br. 135, 136 i 137 u zoni DUP-a Gradiošnica (AE Studio doo, Podgorica 2014.).



Usvojena je nova trasa za izmještanje dalekovoda iz Varijante br. 1 i to rješenje ugrađeno je u ove Izmjene i dopune.



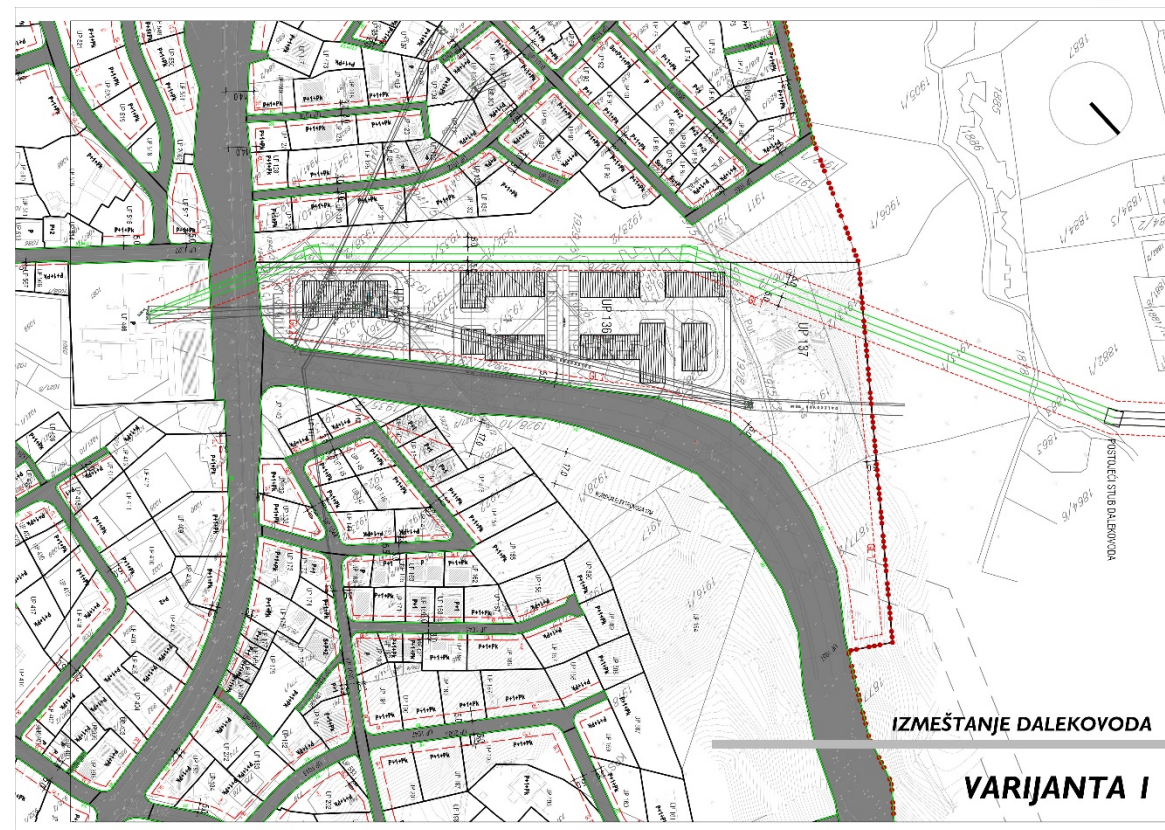


# IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „GRADIOŠNICA“ ZA LOKACIJU PROIZVODNO KOMUNALNIH POVRŠINA

Uvažavajući sve elemente obradjene u analizi moguće je sagledati varijante na slijedeći sintezni način:



|   | <b>pozitivne strane</b>   | <b>negativne strane</b>  |
|---|---|--|
| <p>Varijanta 0</p> <p><b>Nema troškova za izmještanje stubova</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne izmješta se postojeći dalekovod 110 kV pa tu nema troškova</li> <li>- u najvećoj mogućoj mjeri se zadržava uradjeni glavni projekat objekata</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- mora se izvršiti preparcelacija planirane 3 UP za komunalne djelatnosti</li> <li>- nužna je promjena projekta partera i saobraćajnica</li> <li>- postojeći <b>nelegalni stambeni objekat</b> koji je sazidan na kp 1914/2 (UP 137) bi trebalo raseliti.</li> </ul>                            |
| <p>Varijanta 1</p> <p><b>Oko 136.500 € za izmještanje stubova</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne mijenja se parcelacija za komunalne djelatnosti po važećem DUP-u</li> <li>- u najvećoj mogućoj mjeri se zadržava uradjeni glavni projekat objekata</li> <li>- postavljanje 2 nova stuba 110 kV bi se obavilo na zelenim površinama</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- u obuhvat izmjena DUP-a trebalo bi da udju i okolne zelene površine</li> <li>- <b>planirani objekat</b> na krajnjem sjeverozapadu svojim gabaritom <b>ulazi u minimalnu zaštitnu zonu</b> izmještenog dalekovoda – 5m od ose krajnjeg provodnika – neophodno ga je preprojektovati</li> </ul> |
| <p>Varijanta 2</p> <p><b>Oko 156.000 € za izmještanje stubova</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne mijenja se parcelacija za komunalne djelatnosti po važećem DUP-u</li> <li>- u potpunosti se zadržava uradjeni glavni projekat objekata</li> <li>- postavljanje 3 nova stuba 110 kV bi se obavilo na zelenim površinama</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- u odnosu na varijante 1 i 3, postavlja se <b>jedan novi stub 110 kV više</b> što sve poskupljuje za oko 20.000 eura</li> <li>- postojeći <b>nelegalni stambeni objekat</b> koji je sazidan na kp 1910 bi trebalo raseliti.</li> </ul>   |
| <p>Varijanta 3</p> <p><b>Oko 136.500 € za izmještanje stubova</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne mijenja se parcelacija za komunalne djelatnosti po važećem DUP-u</li> <li>- u potpunosti se zadržava uradjeni glavni projekat objekata</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>postavljanje 2 nova stuba 110 kV</b> bi se obavilo <b>preko i pored stambenih objekata</b></li> <li>- u obuhvat izmjena DUP-a trebalo bi da udju i okolne stambene i zelene površine</li> </ul>  |



Iz priloženog se može zaključiti da svaka varijanta ima pozitivne i negativne strane, odnosno različite troškove za izmještanje stubova. Slijedi, da se varijanta 1 smatra za najpovoljniju jer najmanje ugrožava okolni prostor i zahtjeva minimalnu promjenu već uradjene projektne dokumentacije.





# IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „GRADIOŠNICA“ ZA LOKACIJU PROIZVODNO KOMUNALNIH POVRŠINA

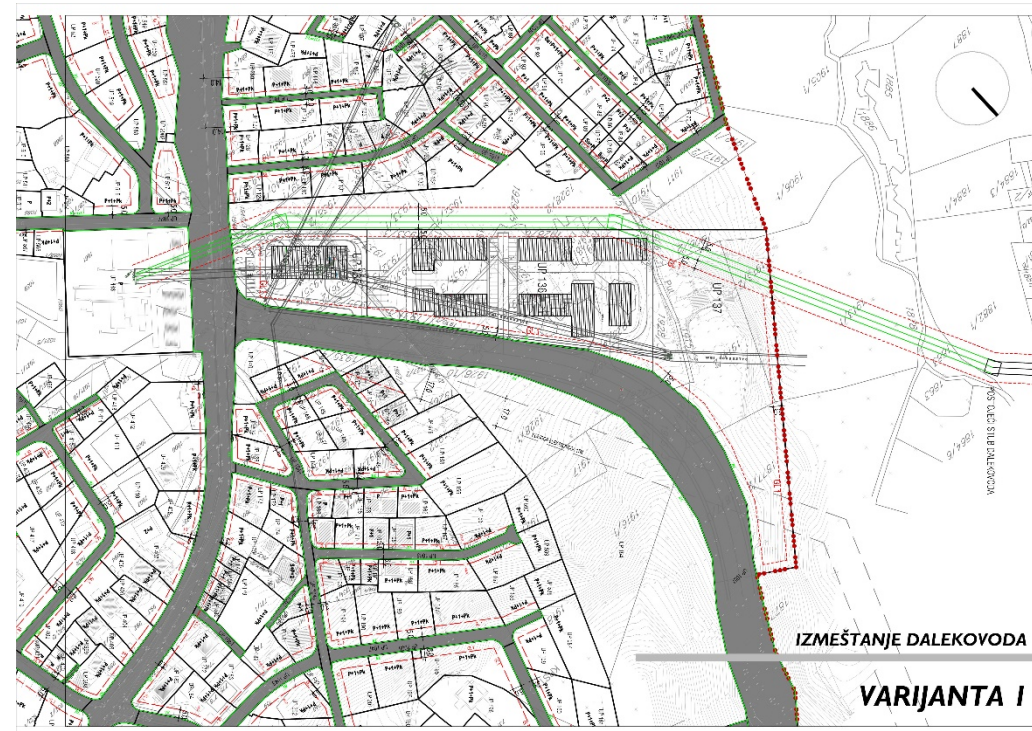
## KONCEPCIJA PLANSKOG RJEŠENJA ...

Ovim Izmjenama i dopunama predviđeno je slijedeće:

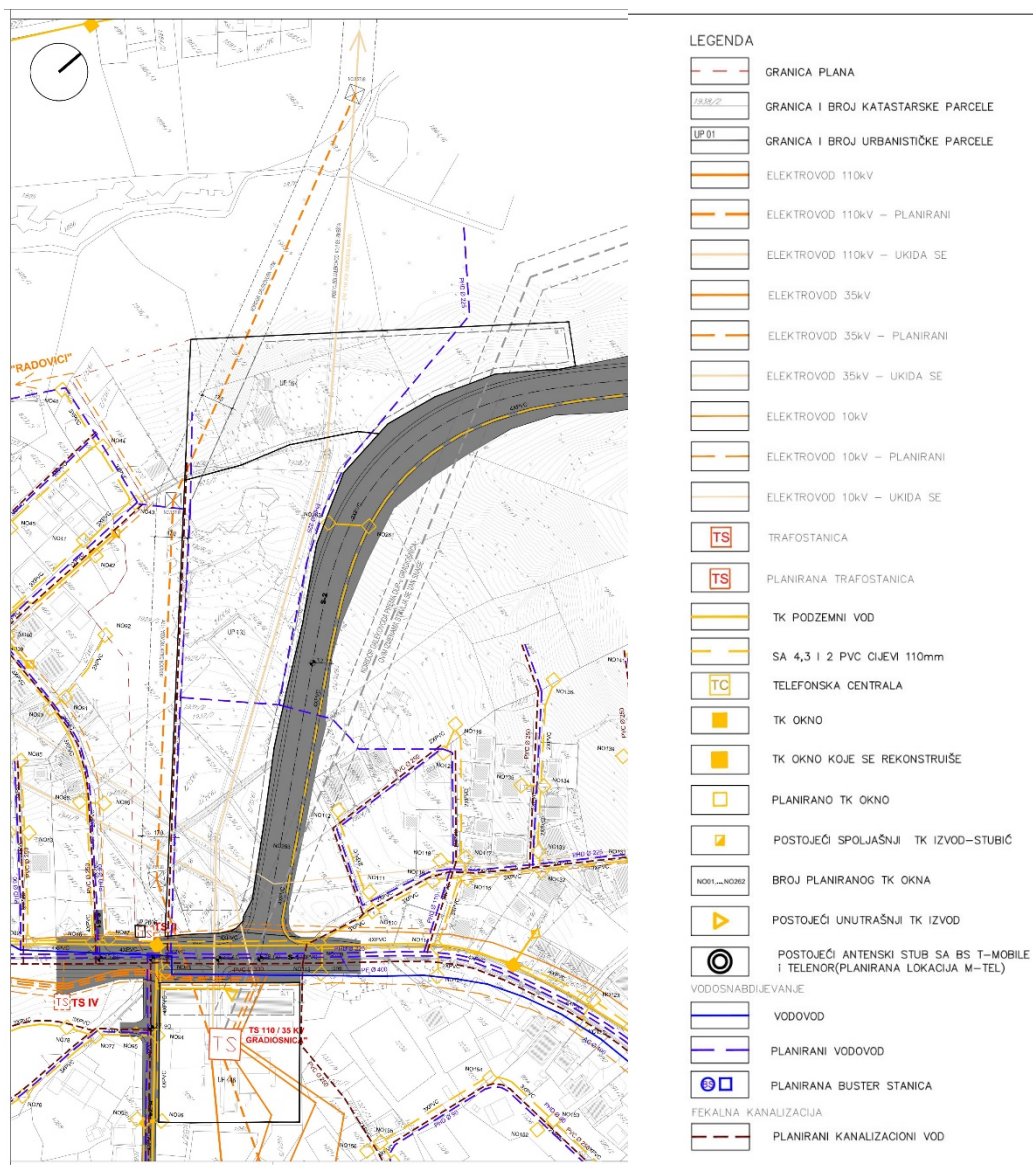
Izmještanje postojećeg 110 kV dalekovoda sa sadašnje trase na novu trasu zapadno od postojeće. Nova trasa kreće od transformatorske stanice 110/35 kV „Gradiošnica“ i završava se u Mrčevcu gdje se nastavlja dalje na svoju postojeću trasu. Nova trasa dalekovoda u okviru ovih Izmjena i dopuna ima dužinu od oko 375m (ukupna dužina izmještenog dijela iznosi oko 520m) i podrazumijeva izgradnju tri nova stuba (od čega dva u zahvatu Plana). Dalekovod je planiran preko zelene površine a u okviru koje će se i postaviti ti novi stubovi. Trasa dalekovoda i orijentacione pozicije stubova date su na grafičkim prilogima.

Zona infrastrukturnih i proizvodno-komunalnih djelatnosti obuvata površinu od 2,8ha od čega 0,5ha čini kompleks postojeće „TS Gradiošnica“. Ova zona organizovana je kao potpuno samostalna i zelenilom odvojena zona od okolnog stambenog tkiva. Kompleks postojeće trafo stanice zadržan je u svom današnjem obuhvatu uz neznatno povećanje kapaciteta za izgradnju pratećih administrativno-poslovnih prostora ukoliko se za tim ukaže potreba. Drugi dio komunalne zone čini veliki kompleks površine od 2.3 ha koji je namjenjen izgradnji komunalnih servisa, tj kompleksa za JP Komunalno Tivat, JP Vodovod i kanalizacija i Službu zaštite (vatrogasna stanica).

Ova zona takođe je zadržana u svom prethodnom obimu i kapacitetima (definisanim u osnovnom DUP-u Gradiošnica), a u okviru nje izvršena je preparcelacija i preraspodjela kapaciteta na 2 urbanističke parcele (UP 594 i UP 135). Pristup ovoj zoni predviđen je sa puta Mrčevac-Kavač i sa saobraćajnice S-2.



# IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „GRADIOŠNICA“ ZA LOKACIJU PROIZVODNO KOMUNALNIH POVRŠINA



## Izmjene DUP-a Gradiošnica 2017.



Izmjenom DUP-a Gradiošnica za komunalnu zonu predviđa se izmještanje postojećeg dalekovoda 110 kV na lijevu stranu komunalne zone.

Izmještanje dalekovoda sa postojeće trase kreće od transformatorske stanice 110/35 kV „Gradiošnica“ i završava se u Mrčevcu gdje se nastavlja dalje na svoju postojeću trasu. Za potrebe izmještanja predviđena su tri nova stuba, pri čemu su dva u granici plana, a treći u zoni Mrčevca. Treba voditi računa da se prilikom izvođenja radova vrijeme trajanja beznaponskog stanja svede na minimum.

*Pri prelasku voda preko objekata, odnosno pri približavanju vodova objektima, sigurnosna visina jednaka je sigurnosnom razmaku, ako za sigurnosnu visinu nije navedena posebna vrednost.*

*Za mjesta pristupačna vozilima (oko naseljenih područja, iznad livada i oranica) sigurnosna visina iznosi 6 m, a sigurnosna udaljenost 5 m.*

*(prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih vodova nazivnog napona od 1 do 400 kV)*

Isprekidanom linijom na grafičkom prilogu izcrtana je bezbednosna linija na rastojanju od 8 metara od tla.





# IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „GRADIOŠNICA“ ZA LOKACIJU PROIZVODNO KOMUNALNIH POVRŠINA



## Izmjene DUP-a Gradiošnica 2017.

### ***Kompleks postojeće TS Gradiošnica***

Postojeći kompleks trafostanice 110/35kV „Gradiošnica“ na UP 446 se zadržava u svom zatečenom obuhvatu uz mogućnost dogradnje/nadogradnje postojećih objekata ukoliko se za tim ukaže potreba.

Postojeće poslovno-administrativne objekte (objekte uprave) moguće je dograditi i nadograditi do planom predviđenog maksimuma a u okviru zadatih građevinskih linija.

Planom je predviđena i izgradnja 1 nove trafostanice 10/0.4kV. TS II na parceli UP 2006, u zelenom pojasu. Objekat treba graditi u svemu u skladu sa propisima iz ove oblasti.

### ***Proizvodno-komunalne djelatnosti***

Proizvodno-komunalne djelatnosti organizovane su u sjeverozapadnom dijelu plana neposredno uz planirani privremeni priključak na ukupnoj površini od 2.37 ha. Zbog prirode budućih sadržaja u okviru zone organizovane su veće lokacije za izgradnju, i to ukupno 2 urbanističke parcele veličine od 0,91 do 1.46 ha.

Opština Tivat je, u skladu sa planovima razvoja, predvidjela izmještanje javnih komunalnih preduzeća iz centra grada na druge lokacije, te je u skladu sa tim u sklopu ove zone predviđena izgradnja novih kompleksa za JP „Komunalno“ Tivat, JP „Vodovod i kanalizacija“ i Službu zaštite (vatrogasna stanica).

Planom nije precizno definisano na kojoj od novoformiranih urbanističkih parcela (UP 135 i UP 594) će se naći koja od ovih službi, već je to prepušteno naknadnom dogovoru i budućim potrebama ovih JP. Ukoliko se za tim javi potreba, ova tri preduzeća mogu se organizovati kao jedinstven kompleks, sa zajedničkim ulazom i zajedničkim pratećim službama i upravom. Idejnim rješenjem bi trebalo predložiti konačnu organizaciju svih neophodnih sadržaja, objekata i internih saobraćajnica i parkinga za opštinska javna preduzeća.

Prilikom izrade idejnog rješenja za organizaciju sadržaja i internih saobraćajnica na UP 135 obavezno predvidjeti zelenu tampon zonu u širini od minimum 25m koja je planirana PUP-om Tivat do 2020. godine. To može biti i ozelenjeni parking.







# Izmjene DUP-a Gradiošnica 2017. *(sintezni prikaz)*

