

Državna Studija lokacije Sektor 29

Naručilac plana:
MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Obradivač plana:
CAU Centar za arhitekturu i urbanizam
Bulevar Džordža Vašingtona BB
81000 Podgorica
Direktor:
Predrag Babić, dipl. ing. građ.

Radni tim:

odgovorni planer :
Jasna Radić, dipl.ing.arh.

Uranela Radovanić, dipl.ing.arh.
Dragana Šuković dipl.ing.arh.
Predrag Babić, dipl.ing.građ.
Jasna Matulić, dipl.ecc.
Kristina Anka Mendeš, dipl.ing.arh.
Mr Sonja Radović Jelovac, dipl.ing.arh.

Mladen Ilijević, dipl.ing.arh.
Jasna Benedeković, dipl.ing.geod.
Ivana Lukinić, dipl.ing.arh.
Jasmina Kadija, dipl.ing.arh.

Planeri za faze:

Lazar Ševaljević, dipl.ing.građ. (saobraćaj)
Branko Ivković, dipl.ing.građ. (saobraćaj)
Goran Bogdanović, dipl.ing.saobr. (saobraćaj)
Vladimir Turnšek, dipl.arheol. i etnol. (kulturna i prirodna baština)
Zorica Babić, dipl.ecc (ekonomska analiza)
Zdenka Ivanović, dipl.ing.građ. (hidrotehnički sistemi)
Željko Maraš, dipl.ing.el. (TT sistem)
Snežana Ivanović, dipl.ing.el. (elektroenergetski sistemi)
Mirjana Miškić – Domislić, dipl.ing.agr. (pejzažna arhitektura)

Konsultacije i podaci:

Marija Nikolić, dipl.ing.arh.
Vesna Nikolić, dipl.ing.arh.
Marko Kostić, dipl.ing.arh.

Tehnička obrada i koordinacija :

Ivan Tošić, dipl.ing.arh.
Miroslav Vuković, dipl.rac.
Mladen Vuksanović, man.in bach.

Podgorica – Zagreb, septembar 2009. god.

SADRŽAJ TEKSTUALNOG DIJELA

OPŠTA DOKUMENTACIJA

Licence i potvrde o registraciji
Odluka i programski zadatak

UVODNI DIO

Pravni i planski osnov
Povod i cilj izrade plana
Obuhvat i granice plana
Osvrt na sprovedenu javnu raspravu o nacrtu studije lokacije

I OCJENA STANJA

1. ANALIZA I OCJENE POSTOJEĆE RELEVANTNE DOKUMENTACIJE

- 1.1. Izvod iz Prostornog plana Crne Gore
- 1.2. Izvod iz Masterplana za turizam-revizija Masterplana iz 2001,(DEG dec.2007)
- 1.3. Izvod iz Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro (PPPNMD)
- 1.4. Izvod iz Prostornog plana opštine Tivat (1987.)
- 1.5. Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Tivta (1987.)
- 1.6. Novi Prostorno urbanistički plan opštine Tivat – Strategija prostornog razvoja (2008)

2. PRIRODNI USLOVI I POTENCIJALI

Geološke i geoseizmičke karakteristike
Klima i njene specifičnosti
Hidrogeološke karakteristike
Pedološke karakteristike
Karakteristike flore, vegetacije i faune
Bioekološke karakteristike morskog akvatorijuma
Pejzažne i ambijentalne specifičnosti

3. STVORENI USLOVI I POTENCIJALI

- 3.1. Građena sredina
- 3.2. Kulturna baština
- 3.3. Analiza uticaja kontaktnih zona na prostor i obrnuto

4. SINTEZNA OCJENA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA

II PLAN

1. GENERALNI KONCEPT

2. PLANSKO RJEŠENJE

- 2.1. Obrazloženje odabranog prostornog rješenja
- 2.2. Programsko opredjeljenje

3. USLOVI ZA IZGRADNJU, UREĐENJE, KORIŠĆENJE I ZAŠTITU PROSTORA

- 3.1. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređenje prostora
 - 3.1.1. Uslovi u pogledu planiranih namjena
 - 3.1.2. Uslovi za regulaciju i nivelaciju
 - 3.1.3. Uslovi za parcelaciju
 - 3.1.4. Opšti uslovi uređenja prostora
 - 3.1.5. Uslovi za postojeće objekte koji nisu u ambijentalnoj cjelini
 - 3.1.6. Uslovi za parcele u kontaktnoj zoni ambijentalne cjeline

- 3.1.7. Uslovi za pojedine namjene
- 3.1.7.1. Uslovi za parcele s objektima individualnog stanovanja - postojeće i planirano (S)
- 3.1.6.2. Uslovi za parcele sa namjenom hotel (T1)
- 3.1.7.3. Uslovi za parcele sa namjenom (T4), porodični(mali) hoteli i turističke vile
- 3.1.7.4. Uslovi za ambijentalnu cjelinu (ZA)
- 3.1.7.5. Uslovi za izgradnju objekata namijenjenih uslužnim turističko-ugostiteljskim djelatnostima (US)
- 3.1.8. Uslovi za kupališta
- 3.1.9. Uslovi za obalno šetalište
- 3.1.10. Uslovi za pristaništa
- 3.1.11. Uslovi za parcele sa namjenom zelenilo
- 3.1.11.1. Uslovi za parcele sa namjenom : Š,P,P1,P2,R1
- 3.1.11.2. Uslovi za parcele sa namjenom zaštitno zelenilo javnog korišćenja (Z)
- 3.1.11.3. Uslovi za parcele sa namjenom parkovsko i linearno zelenilo (Z')
- 3.1.11.4. Uslovi za parcele sa namjenom zaštitno zelenilo u sklopu urbanističkih parcela (Z1)
- 3.1.11.5. Uslovi za zelenilo u okviru drugih namjena (turističkih i stambenih)

- 3.2. Mjere zaštite kulturne baštine
- 3.3. Uslovi u pogledu ostalih mjera zaštite
- 3.4. Mjere odbrane zemlje na predmetnom području
- 3.5. Ostali uslovi
- 3.6. Smjernice za etapnu realizaciju planskog dokumenta
- 3.7. Uslovi za kretanje lica sa posebnim potrebama
- 3.8. Smjernice za racionalnu potrošnju energije
- 3.9. Uslovi za korišćenje prostora do privođenja namjeni
- 3.10. Smjernice za implementaciju plana

4. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- 4.1. Saobraćaj
- 4.2. Hidrotehnički sistemi
- 4.3. Elektroenergetska infrastruktura
- 4.4. Telekomunikaciona infrastruktura
- 4.5. Pejzažno uređenje
- 4.6. Upravljanje čvrstim otpadom

5. ANALITIČKI PODACI

- 5.1. Pregled ostvarenih kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji na nivou zahvata
- 5.2. Struktura površina u postojećem korišćenju prostora
- 5.3. Struktura površina izgrađenog prostora
- 5.4. Struktura površina neizgrađenog prostora
- 5.5. Tabelarni prikaz planiranih kapaciteta i postojećeg stanja po zonama
- 5.6. Tabelarni prikaz ostvarenog broja smještajnih jedinica / kreveta / korisnika
- 5.7. Tabelarni prikaz površina pristaništa i kupališta
- 5.8. Usporedni tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih kapaciteta i urbanistički pokazatelji po zonama i urbanističkim parcelama
- 5.9. Podaci Direkcije za nekretnine za parcele u ambijentalnoj cjelini

6. PREPORUKE ZA DALJU RAZRADU PROSTORA U ZAHVATU STUDIJE

- 6.1. Moguća rješenja obalnog šetališta i urbane opreme
- 6.2. Zaštita graditeljske baštine – primjeri u praksi
- 6.3. Objekti – primjeri
- 6.4. Prijedlog biljnih vrsta za ozelenjavanje

7. POPIS LITERATURE

SADRŽAJ GRAFIČKOG DIJELA PLANA :

Broj i naziv lista	razmjera
01a. Ovjereni topografsko katastarski podloga	
01b. Topografsko katastarski podloga sa granicom zahvata	1 : 1000
02. Izvod iz PPPPN Morsko Dobro	1 : 10000
03. Izvod iz PPO-a Tivat, 1987. god.	1 : 25000
04. Izvod iz GUP-a Tivat, 1987. god.	1 : 5000
05. Analiza uticaja kontaktnih zona	1 : 2500
06. Postojeće korišćenje prostora	1 : 2500
07. Hidrotehnička infrastruktura - postojeće stanje	1 : 2500
08. Elektroenergetska infrastruktura - postojeće stanje	1 : 2500
09. Telekomunikaciona infrastruktura - postojeće stanje	1 : 2500
10. Analiza postojećeg zelenila	1 : 2500
11. Generalni koncept	1 : 5000
12. Plan namjene površina	1 : 1000
13. Plan parcelacije, regulacije i nivelacije	1 : 1000
14. Plan mjera za sprovođenje	1 : 1000
15. Saobraćajna infrastruktura - plan	1 : 1000
16. Hidrotehnička infrastruktura - plan	1 : 2500
17. Elektroenergetska infrastruktura - plan	1 : 2500
18. Telekomunikaciona infrastruktura - plan	1 : 2500
19. Planirano zelenilo	1 : 1000
20. Sinhron plan infrastrukture	1 : 2500
21. Plan oblika	1 : 1000
22. Faznost realizacije	1 : 2500

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- електроенергетски систем - инфраструктура,
- комунални сервиси - садржаја,
- телекомуникациони систем,
- концепт заштите природне средине и културно-историјског наслеђа,
- зоне за које ће се радити детаљна разрада и смјернице за њихову разраду.

II Графички прилози за дио плана који има елементе детаљне разраде у размјери 1:1000 (1:2.500):

5. Геодеска подлога са границом захвата;
6. Анализа и оцјена постојећег стања са планом облика интервенција;
7. Детаљна намјена површина;
8. Спратност и намјена објеката;
9. Грађевинске и регулационе линије;
10. Нивелациона и регулациона рјешења објеката и саобраћајница;
11. Трасе и објекти инфраструктурних мрежа;
12. План озелењавања.

Обрађивач студије локације ће тражене садржаје презентовати по методологији за коју се сам определио са могућношћу обједињавања графичких прилога, с тим да сваки прилог има јасну читљивост свих података.

- B. Текстуални дио
- извод из ППШПН Морско добро;
 - опис локације и границе подручја за који се доноси студија локације;
 - анализа утицаја контактних зона на овај простор и обрнуто;
 - анализа са оцјеном постојећег стања;
 - анализа и оцјена постојеће релевантне документације;
 - оцјена природних (хидролошких, геолошких, и др.), створених услова и потенцијала са оцјеном ограничења за планирање простора;
 - образложење одабраног просторног рјешења;
 - намјена површина и објеката;
 - програмско опредјељење и пројекција организације и уређења простора с оријентационим потребама и могућностима коришћења простора;
 - преглед остварених капацитета, биланс површина и урбанистички показатељи;
 - пројекција мрежа инфраструктурних система и других објеката;
 - урбанистичко-технички услови за изградњу и реконструкцију објеката;
 - стратешка процјена утицаја на животну средину;
 - мјере заштите културне баштине;
 - мјере заштите од елементарних и других непогода;
 - мјере за одбрану земље на предметном подручју;
 - смјернице за етапну реализацију планског документа.

Иако се Стратешка процјена утицаја на животну средину примјењује од 1. јануара 2008. године, у план је потребно унијети што више елемената који одговарају садржају СПУ.

Обрађивач ће, сагласно Закону, доставити нацрт студије локације министарству надлежном за планирање и уређење простора, који је носилац припремних послова, како би се у законском поступку спровела процедура утврђивања нацрта студије локације.

Обрађивач је дужан да у предлог студије локације, а након спроведеног поступка јавне расправе и стручне оцјене, угради све приједлоге и мишљења садржане у стручној оцјени Савјета за

просторно уређење.

Предлог студије локације обрађивач ће доставити министарству надлежном за планирање и уређење простора, како би се у законском поступку спровела процедура доношења овог планског документа.

VI ИСКАЗАНИ ЗАХТЈЕВИ И НАМЈЕРЕ ИНВЕСТИТОРА И КОРИСНИКА ПРОСТОРА

Кроз плански поступак неопходно је провјерити могућност реализације намјера инвеститора и корисника простора.

Исказани захтјеви у захвату овог сектора су:
за туристичку зону старе циглане

- реконструкција или изградња новог привезишта;

- изградња туристичког комплекса са хотелом, вилама и смјештајним капацитетима у објектима на води типа "сојенице".

за комплекс насељске структуре

- сагледавање могућности и регулација постојеће бесправне изградње;

- планирање индивидуалне изградње са централним и смјештајним садржајима на приватним парцелама;

за туристички комплекс "Крицковина"

- планирање туристичког комплекса високе категорије са свим пратећим садржајима.

Са аспекта газдовања морским добром, неопходно је изнаћи урбанистичко рјешење које ће обезбиједити несметан приступ обали, уређење обале првенствено као купалишта нарочито у зони насељске структуре.

У почетној фази ће се прецизирати захтјеви и намјере корисника простора, а кроз плански поступак сагледати могућност и начин њихове реализације.

189.

На основу чл. 22 и 31 став 1 Закона о планирању и уређењу простора ("Службени лист РЦГ", број 28/05) Влада Црне Горе на сједници од 6. децембра 2007. године, донијела је

О Д Л У К У О ИЗРАДИ СТУДИЈЕ ЛОКАЦИЈЕ "СЕКТОР 29"

Члан 1

Приступа се изради Студије локације "Сектор 29" (у даљем тексту: студија локације) која се налази у захвату Просторног плана подручја посебне намјене за морско добро (у даљем тексту: ППШПН МД), а која није детаљно разрађена планом.

Члан 2

Студија локације треба да одреди услове за изградњу, односно реконструкцију објеката и извођење радова, а у свему у складу са Законом о планирању и уређењу простора ("Службени лист РЦГ", број 28/05), у границама одређеним чланом 3 ове одлуке.

Члан 3

Студија локације се ради за простор у захвату сектора 29 ППШПН МД и обухвата насељску структуру "Крашићи", изграђену обалу са пристаништем и туристички комплекс "Петровићи".

Граница захвата са координатама тачака биће дефинисана кроз процес израде студије локације и верификована Одлуком о доношењу студије локације.

Обухват на мору је до средишње линије пловног пута.

Члан 4

Средства потребна за израду студије локације обезбједиће се из Будета Црне Горе са позиције Министарства за економски развој.

Заинтересовани корисници простора могу учествовати у финансирању дијела израде студије локације.

Члан 5

Рок за израду и доношење студије локације је пет мјесеци, од дана закључивања уговора са обрађивачем студије локације у складу са Законом.

Члан 6

Студија локације доноси се за период до 2020. године.

Члан 7

Носилац припремних послова на изради и доношењу студије локације је министарство надлежно за планирање и уређење простора.

Члан 8

Студија локације израђује се на основу Програмског задатка који је одштампан уз ову одлуку и чини њен саставни дио.

Члан 9

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Црне Горе".

Број: 03-10929

Подгорица, 6. децембра 2007. године

Влада Црне Горе
 Предсједник,
 Жељко Штурановић, с.р.

ПРОГРАМСКИ ЗАДАТАК

ЗА ИЗРАДУ СТУДИЈЕ ЛОКАЦИЈЕ "СЕКТОР 29"

ПОДГОРИЦА, новембар 2007. године

I ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење Програмског задатка за израду Студије локације "Сектор 29" (у даљем тексту: студија локације) која се налази у захвату Просторног плана подручја посебне намене за морско добро (у даљем тексту: ППППН МД) садржан је у члану 22 Закона о планирању и уређењу простора ("Службени лист РЦГ", број 28/05).

Програмски задатак је саставни дио Одлуке о изради студије локације.

II ОБУХВАТ И ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Студија локације се ради за простор у захвату сектора 29 ППППН МД и обухвата насељску структуру "Крашићи", израђену обалу са пристаништем и туристички комплекс "Петровићи". Оријентациони обухват студије локације је дат на посебном графичком прилогу.

Обухват на мору је до средишње линије пловног пута.

III МЕТОДОЛОГИЈА

У поступку израде студије локације треба обезбједити сљедећи плански приступ:

- Сагледавање улазних података из Просторног плана подручја посебне намене за Морско добро и декларисаних развојних одређе-

ња са државног и локалног нивоа (развојна документација),

- Анализа и оцјена постојеће документације (релевантни планови - ГУП, ДУП, стратегије и пројекти),

- Анализа утицаја контактних зона на овај простор и обрнуто,

- Анализа и оцјена постојећег стања (плански, створени и природни услови),

- Сагледавање могућности реализације инвестиционих идеја власника и корисника простора у односу на одређења планова вишег реда и потенцијале и ограничења конкретне локације.

За функционално окружење, поред анализе и примјене смјерница постојеће планске документације, потребно је сагледати улазне податке и из Просторног плана Републике Црне Горе и Просторног плана општине Тиват.

Приликом дефинисања планског рјешења, који проистиче из предложеног методолошког поступка и програмског задатка, водити рачуна да исти пружа сигурне основе за реализацију.

Студија локације треба да садржи ширу провјеру урбанизације укупног простора на нивоу генералног урбанистичког концепта намјене површина и инфраструктурних система, сагласно садржају и нивоу израде генералног урбанистичког плана.

Предмет детаљне разраде је простор у захвату Сектора 29 ППППН МД.

IV ПРОСТОРНИ МОДЕЛ

Елементи Програмског задатка који су обавезујући при дефинисању планираног рјешења су:

A. САДРЖАЈИ У ПРОСТОРУ И МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ

B. САОБРАЋАЛНА И ТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

II. ПЕЈЗАЖНА АРХИТЕКТУРА

D. НИВЕЛАЦИЈА, РЕГУЛАЦИЈА И ПАРЦЕЛАЦИЈА

E. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ

Ф. ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

A. САДРЖАЈИ У ПРОСТОРУ И МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ

Унутар захвата дефинисаног Одлуком о изради студије локације, а за који ће се шира провјера урбанизације извршити на нивоу генералног концепта намјене површина и инфраструктурних система, сагласно садржају и нивоу израде генералног урбанистичког плана, треба планирати садржаје који ће бити предмет детаљне разраде са сљедећим одређењима:

- за туристички комплекс "Петровићи" (на бившој војној локацији) поред смјештајних капацитета планирати припадајуће купалишне и рекреативне садржаје, зеленило и интерне комуникације у зависности од категорије комплекса; капацитете максимално прилагодити конфигурацији терена и слободним визурама ка мору; објекте је потребно уклопити у окружење како израђено тако и природно; то значи да планска рјешења не смију деградирати изузетно вриједну природну околину;

- за насељску структуру у мјери колико је то могуће, предвидјети површине за стамбене, туристичке и услужне садржаје, те разне облике урбаног зеленила; нова градња објеката могућа је у виду ограниченог погушћавања уз обезбјеђивање слободних и зелених површина; није предвиђена градња викенд објеката и станова за тржиште;

- размотрити могућност формирања континуалне шеталишне стазе уз море;

PROGRAMSKI ZADATAK

ZA IZRADU STUDIJE LOKACIJE "SEKTOR 29"

PODGORICA, novembar 2007. godine

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Studije lokacije "Sektor 29" (u daljem tekstu studija lokacije) koja se nalazi u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro (u daljem tekstu PPPPN MD) sadržan je u Zakonu o planiranju i uređenju prostora (Sl. list RCG, br. 28/05.).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi studije lokacije.

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Studija lokacije se radi za prostor u zahvatu sektora 29 PPPPN MD i obuhvata naseljsku strukturu "Krašići", izgrađenu obalu sa pristaništem i turistički kompleks "Petrovići". Orijentacioni obuhvat studije lokacije je dat na posebnom grafičkom prilogu.

Obuhvat na moru je do središnje linije plovnog puta.

III METODOLOGIJA

U postupku izrade studije lokacije treba obezbijediti sljedeći planski pristup:

- Sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro i deklariranih razvojnih opredjeljenja sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta),
- Analiza i ocjena postojeće dokumentacije (relevantni planovi – GUP, DUP, strategije i projekti),
- Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- Analiza i ocjena postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi),
- Sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

Za funkcionalno okruženje, pored analize i primjene smjernica postojeće planske dokumentacije, potrebno je sagledati ulazne podatke i iz Prostornog plana Republike Crne Gore i Prostornog plana opštine Tivat.

Prilikom definisanja planskog rješenja, koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i programskog zadatka, voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

Studija lokacije treba da sadrži širu provjeru urbanizacije ukupnog prostora na nivou generalnog urbanističkog koncepta namjene površina i infrastrukturnih sistema, saglasno sadržaju i nivou izrade generalnog urbanističkog plana.

Predmet detaljne razrade je prostor u zahvatu sektora 29 PPPPN MD.

IV PROSTORNI MODEL

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri definisanju planiranog rješenja su:

- A. SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE
- B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA
- C. PEJZAŽNA ARHITEKTURA
- D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA
- E. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU
- F. FAZE REALIZACIJE

A. SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE

Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi studije lokacije, a za koji će se šira provjera urbanizacije izvršiti na nivou generalnog koncepta namjene površina i infrastrukturnih sistema, saglasno sadržaju i nivou izrade generalnog urbanističkog plana, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:

- za turistički kompleks "Petrovići" (na bivšoj vojnoj lokaciji) pored smještajnih kapaciteta planirati pripadajuće kupališne i rekreativne sadržaje, zelenilo i interne komunikacije u zavisnosti od kategorije kompleksa; kapacitete maksimalno prilagoditi konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru; objekte je potrebno uklopiti u okruženje kako izgrađeno tako i prirodno; to znači da planska rješenja ne smiju degradirati izuzetno vrijednu prirodnu okolinu;
- za naseljsku strukturu u mjeri koliko je to moguće, predvidjeti površine za stambene, turističke i uslužne sadržaje, te razne oblike urbanog zelenila; nova gradnja objekata moguća je u vidu ograničenog poguščavanja uz obezbjeđivanje slobodnih i zelenih površina; nije predviđena gradnja vikend objekata i stanova za tržište;
- razmotriti mogućnost formiranja kontinualne šetališne staze uz more;
- izgrađenu obalu planski urediti, definisati vezu naselja sa obalom i razmotriti mogućnost i potrebu izgradnje pristaništa;
- unutar predmetnog prostora planirati uređene terene sa pješačkim i biciklističkim stazama i sl., kao i parking prostore odgovarajućih kapaciteta, a u skladu sa potrebama;
- predvidjeti očuvanje autentičnog pejzaža, pažljiv odnos prema postojećoj vegetaciji i njeno uklapanje u rješenja kompleksa;
- eventualne sadržaje u akvatorijumu i na samoj obali (kupališta, pristaništa – ponte, mandraći i druge javne površine) urbanistički riješiti tako da se obezbijedi nesmetan pristup i očuva njihov javni karakter dobra u opštoj upotrebi.

Pri izradi studije lokacije neophodno je ispoštovati uslove za hotelske/turističke komplekse date PPPPN za morsko dobro.

B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Primarni saobraćaj rješavati prema smjernicama Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro, Prostornog plana opštine i Generalnog urbanističkog plana Tivat uz maksimalno poštovanje postojeće saobraćajne mreže.

Saobraćaj unutar planskog zahvata rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama.

Pješački i biciklistički saobraćaj rješavati unutar zona i povezati sa postojećim pravicima iz kontaktnog područja.

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovom studijom lokacije, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog kompleksa, u skladu sa propisima.

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem, te javnu rasvjetu.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni državni organi, institucije i preduzeća.

C. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

Studijom lokacije treba predvidjeti:

- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara u skladu sa tradicionalnim rješenjima;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode.

D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

Za početak izrade studije lokacije neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plansku dokumentaciju raditi u digitalnom obliku.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na validnoj geodetskoj podlozi kako bi se deformacije svele na minimum. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti prikazan na svim grafičkim priložima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

E. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Studija lokacije, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenja prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele);
- indekse izgrađenosti i zauzetosti;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora i sl.

F. FAZE REALIZACIJE

Izradom studije lokacije potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da se na osnovu tržišnih uslova cjeline mogu odvojeno realizovati, pa samim tim treba i da budu regulaciono definisane.

Predložene faze realizacije studije lokacije obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

V SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Obim i nivo obrade studije lokacije treba dati tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Službeni list RCG", br. 28/05).

Obrađivač studije lokacije će nadležnom organu, koji je nosilac pripremnih poslova, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, sljedeće faze:

- a) Nacrt studije lokacije
 - b) Predlog studije lokacije
- A. Grafički dio
1. Izvod iz PPPPN Morsko dobro (1:25000) 1:10000;
 2. Izvod iz GUP-a u razmjeri 1:10000 (1:5000) - namjena površina i infrastruktura;
 - I Generalni koncept – šira provjera urbanizacije područja (razmjera 1:5000)
 3. Generalni koncept namjene površina;
 4. Primarni i sekundarni infrastrukturni sistemi i veze sa okruženjem:
 - saobraćaj,
 - hidrotehnička infrastruktura,
 - elektroenergetski sistem – infrastruktura,
 - komunalni servisi – sadržaji,
 - telekomunikacioni sistem,
 - koncept zaštite prirodne sredine i kulturno-istorijskog nasleđa,
 - zone za koje će se raditi detaljna razrada i smjernice za njihovu razradu.
 - II Grafički prilozi za dio plana koji ima elemente detaljne razrade u razmjeri 1:1000 (1:2500):
 5. Geodetska podloga sa granicom zahvata;
 6. Analiza i ocjena postojećeg stanja sa planom oblika intervencija;
 7. Detaljna namjena površina;
 8. Spratnost i namjena objekata;
 9. Građevinske i regulacione linije;
 10. Nivelaciona i regulaciona rješenja objekata i saobraćajnica;
 11. Trase i objekti infrastrukturnih mreža;
 12. Plan ozelenjavanja.

Obrađivač studije lokacije će tražene sadržaje prezentovati po metodologiji za koju se sam opredijeli sa mogućnošću objedinjavanja grafičkih priloga, s tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka.

- B. Tekstualni dio
- izvod iz PPPPN Morsko dobro;
 - opis lokacije i granice područja za koji se donosi studija lokacije;
 - analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
 - analiza sa ocjenom postojećeg stanja;
 - analiza i ocjena postojeće relevantne dokumentacije;
 - ocjena prirodnih (hidroloških, geoloških, i dr.), stvorenih uslova i potencijala sa ocjenom ograničenja za planiranje prostora;
 - obrazloženje odabranog prostornog rješenja;
 - namjena površina i objekata;
 - programsko opredjeljenje i projekcija organizacije i uređenja prostora s orijentacionim potrebama i mogućnostima korišćenja prostora;
 - pregled ostvarenih kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji;
 - projekcija mreža infrastrukturnih sistema i drugih objekata;
 - urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata;
 - strateška procjena uticaja na životnu sredinu;
 - mjere zaštite kulturne baštine;
 - mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda;
 - mjere za odbranu zemlje na predmetnom području;
 - smjernice za etapnu realizaciju planskog dokumenta.

Iako se Strateška procjena uticaja na životnu sredinu primjenjuje od 01. januara 2008. godine, u plan je potrebno unijeti što više elemenata koji odgovaraju sadržaju SPU.

Obrađivač će, saglasno Zakonu, dostaviti nacrt studije lokacije ministarstvu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, koji je nosilac pripremnih poslova, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura utvrđivanja nacrta studije lokacije.

Obrađivač je dužan da u predlog studije lokacije, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve prijedloge i mišljenja sadržane u stručnoj ocjeni Savjeta za prostorno uređenje.

Predlog studije lokacije obrađivač će dostaviti ministarstvu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

UVODNI DIO

Pravni osnov

Na osnovu člana 22. i 31. Stav 1. Zakona o planiranju i uređenju prostora (Sl. list RCG, br. 28/05.) Vlada Crne Gore na sjednici od 6 decembra 2007. godine donijela je Odluku o izradi Studije lokacije za sektor 29 koji se nalaze u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro (PPPPNMD).

Studija lokacije se radi za prostor u zahvatu sektora 29 PPPPN MD i obuhvata naseljsku strukturu "Krašići", izgrađenu obalu sa pristaništem i turistički kompleks "Petrovići".

Obuhvat na moru je do središnje linije plovnog puta.

Zahvat se nalazi na području opštine Tivat.

Izrada predmetne studije lokacije povjerena je studiju CAU Centar za arhitekturu i urbanizam, Bulevar Džordža Vašingtona BB, Podgorica, na osnovu potpisanog Ugovora.

Sredstva potrebna za izradu studije lokacije osigurana su iz budžeta Crne Gore sa pozicije Ministarstva za ekonomski razvoj (član 4 Odluke).

Članom 8. Odluke utvrđeno je da se studija lokacije izrađuje na osnovu Programskog zadatka koji je odštampiran uz Odluku i čini njen sastavni dio. Odluka i programski zadatak priloženi su u ovoj Studiji.

Na osnovu dogovora u okviru zadanog roka za izradu predmetne studije lokacije od 5 mjeseci od dana zaključivanja Ugovora o izradi, svakih mjesec dana obrađivač Studije podnosio je Izvještaj o stanju radova na izradi Studije.

Prvi izvještaj pripremljen je i predat 16. maja 2008. g.

Uz osnovne informacije o stanju radova postavljena su i neka pitanja vezana za dalji rad na koja su dobijeni odgovori.

Drugi Izvještaj predat je 15. juna 2008. godine, a pripremljen je u skladu sa sadržajem dokumentacije utvrđenom Odlukom o izradi studije lokacije i Programskim zadatkom.

Taj Izvještaj sadržao je kratki prikaz postojećeg stanja na osnovu obrađene dokumentacije te izvod iz grafičkih prikaza dovršenih do roka izrade drugog izvješća.

Treći Izvještaj dovršen je i predat 15. jula 2008. godine, a isti je prezentiran u Ministarstvu za ekonomski razvoj.

Svi izvještaji prihvaćeni su i nakon toga dovršena je i izrada ove Studije.

Na nacrt studije lokacije mišljenje su dali Savjet za prostorno uređenje i nadležne institucije te je korigovano rješenje pripremljeno za javnu raspravu koja je održana u skladu sa Zakonom. Studija je poslije Javne rasprave korigovana u skladu sa primjedbama i mišljenjima, što je izloženo u Izvještaju sa Javne rasprave. Planski osnov su Prostorni plan područja posebne namjene Morsko dobro i programski zadatak za izradu Studije lokacije

Povod i cilj izrade studije lokacije

Planskim dokumentom, Prostorni plan područja posebne namjene Morsko dobro, prostor u zahvatu plana namijenjen je za uređenje neizgrađenog građevinskog zemljišta, kao i urbanu rekonstrukciju izgrađenog građevinskog zemljišta kroz namjene turistički kompleks, naseljska struktura i zelenilo a sa ciljem kvalitetnije valorizacije ukupnog građevinskog zemljišta u zahvatu.

Cilj izrade ove studije je utvrditi pravila uređenja korišćenja i zaštite prostora koji je Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro predviđen za područje u zahvatu sektora 29 PPPPN MD i obuhvata naseljsku strukturu "Krašići", izgrađenu obalu sa pristaništem i turistički kompleks "Petrovići".

Obuhvat Studije lokacije

Studija lokacije se radi za prostor u zahvatu sektora 29 PPPPN MD i obuhvata naseljsku strukturu "Krašići", izgrađenu obalu sa pristaništem i turistički kompleks "Petrovići".

U obuhvatu plana je 16.28 ha na kopnu i 50.72 ha u moru .
Obuhvat na moru je na udaljenosti 200m od obale .

Obuhvat na kopnu precizno je definisan tačkama prikazanim u grafičkom *prilogu*
br. 1. *Topografsko katastarska podloga* , a preko koordinata sljedećih tačaka :

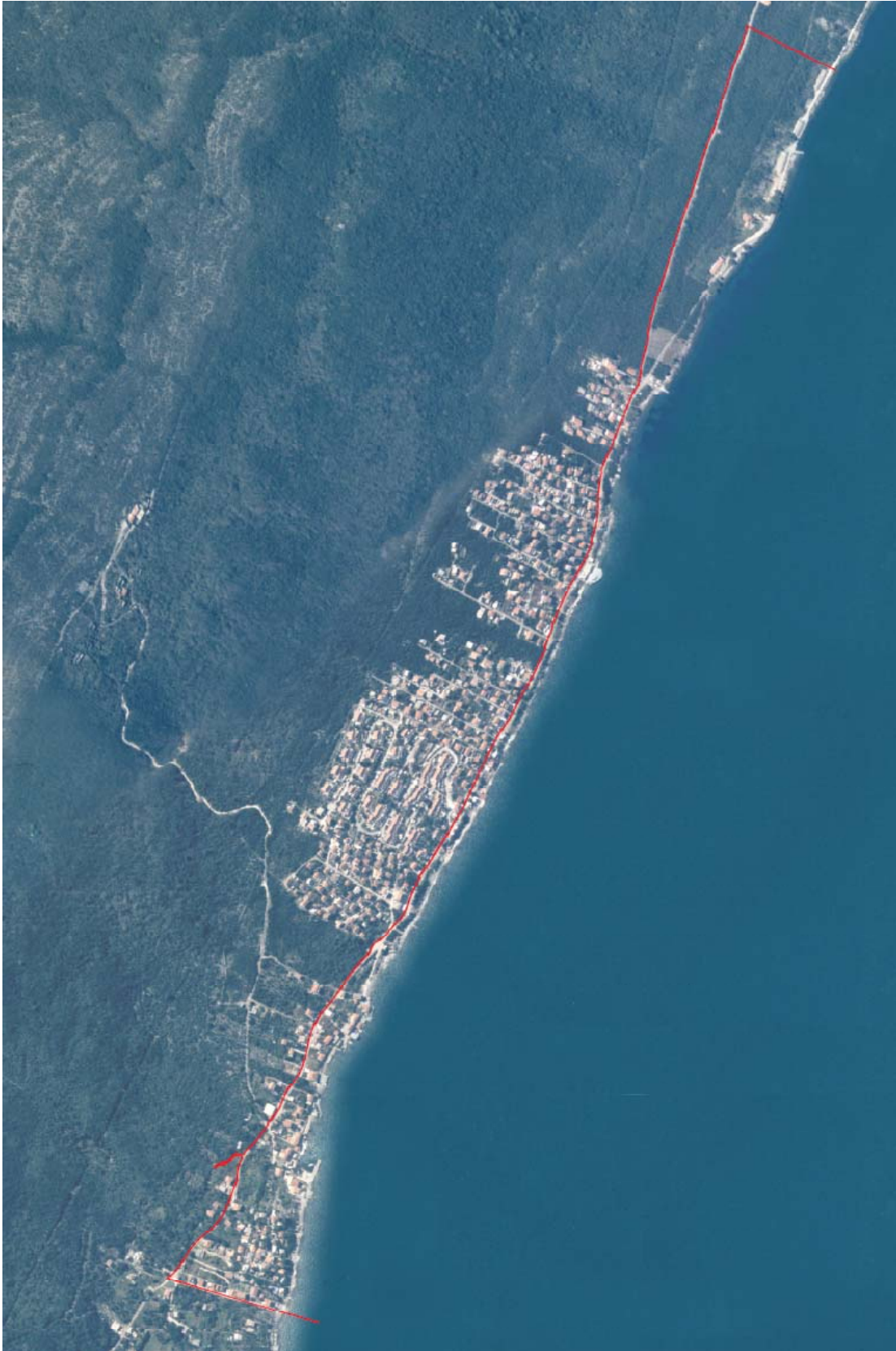
KOORDINATE ZAHVATA

1	6554396.59	4696262.49	46	6554112.71	4696177.67	91	6553781.53	4696377.91
2	6554334.81	4696065.46	47	6554108.38	4696181.72	92	6553769.35	4696386.67
3	6554330.52	4696069.77	48	6554105.46	4696184.60	93	6553767.02	4696388.12
4	6554321.34	4696079.81	49	6554105.61	4696188.52	94	6553752.83	4696399.54
5	6554316.15	4696084.06	50	6554107.97	4696192.93	95	6553741.01	4696411.99
6	6554308.51	4696088.94	51	6554107.52	4696197.17	96	6553729.70	4696417.12
7	6554282.92	4696104.54	52	6554103.32	4696199.49	97	6553727.74	4696417.88
8	6554262.76	4696121.90	53	6554098.73	4696202.58	98	6553720.83	4696421.57
9	6554248.49	4696137.84	54	6554093.42	4696209.23	99	6553716.44	4696427.70
10	6554242.68	4696142.53	55	6554078.67	4696222.78	100	6553713.45	4696432.27
11	6554230.25	4696152.64	56	6554076.83	4696223.87	101	6553710.15	4696437.30
12	6554220.90	4696159.11	57	6554066.17	4696230.15	102	6553709.48	4696438.02
13	6554218.69	4696160.75	58	6554062.33	4696232.76	103	6553704.30	4696443.53
14	6554213.89	4696163.10	59	6554052.80	4696239.45	104	6553703.43	4696444.26
15	6554192.13	4696172.86	60	6554048.94	4696239.07	105	6553698.47	4696448.45
16	6554187.18	4696174.46	61	6554044.14	4696242.47	106	6553694.59	4696448.87
17	6554183.56	4696175.64	62	6554044.99	4696244.17	107	6553692.25	4696452.77
18	6554164.73	4696182.68	63	6554039.45	4696247.56	108	6553669.02	4696471.50
19	6554161.00	4696184.10	64	6554038.41	4696248.28	109	6553657.91	4696477.07
20	6554159.38	4696184.45	65	6554023.91	4696258.28	110	6553654.03	4696479.02
21	6554149.96	4696185.46	66	6554004.94	4696266.63	111	6553643.92	4696482.47
22	6554131.56	4696187.63	67	6553997.70	4696269.38	112	6553628.65	4696487.77
23	6554127.04	4696189.15	68	6553984.52	4696276.04	113	6553619.56	4696491.92
24	6554119.13	4696192.48	69	6553980.86	4696279.77	114	6553615.87	4696493.76
25	6554114.22	4696194.60	70	6553977.75	4696281.98	115	6553608.08	4696497.65
26	6554112.08	4696193.59	71	6553971.09	4696286.00	116	6553598.82	4696503.39
27	6554110.71	4696192.44	72	6553963.25	4696290.92	117	6553597.45	4696501.21
28	6554110.23	4696191.41	73	6553957.02	4696293.65	118	6553593.99	4696502.64
29	6554109.60	4696187.68	74	6553944.53	4696299.17	119	6553588.69	4696506.22
30	6554111.46	4696181.07	75	6553923.08	4696305.21	120	6553587.29	4696507.07
31	6554119.49	4696174.71	76	6553907.95	4696308.08	121	6553580.33	4696511.29
32	6554122.08	4696169.64	77	6553892.57	4696311.37	122	6553581.35	4696513.18
33	6554126.36	4696164.60	78	6553873.99	4696317.66	123	6553577.35	4696514.97
34	6554127.35	4696162.90	79	6553870.75	4696319.40	124	6553571.87	4696518.26
35	6554127.62	4696159.97	80	6553847.90	4696331.39	125	6553569.54	4696519.99
36	6554127.49	4696155.71	81	6553840.94	4696338.69	126	6553566.05	4696521.95
37	6554127.96	4696153.39	82	6553837.26	4696341.06	127	6553561.68	4696524.41
38	6554132.08	4696147.87	83	6553834.15	4696343.36	128	6553556.69	4696527.37
39	6554129.86	4696147.53	84	6553831.10	4696345.63	129	6553554.24	4696528.84
40	6554126.82	4696152.99	85	6553827.40	4696348.39	130	6553551.50	4696530.49
41	6554124.06	4696157.78	86	6553827.62	4696348.74	131	6553548.80	4696532.11
42	6554123.16	4696160.46	87	6553822.85	4696351.76	132	6553545.37	4696534.17
43	6554122.25	4696163.73	88	6553807.90	4696361.51	133	6553542.54	4696535.87
44	6554121.05	4696168.06	89	6553802.49	4696365.36	134	6553540.18	4696537.28
45	6554117.36	4696174.08	90	6553789.11	4696372.59	135	6553536.67	4696539.39

136	6553535.55	4696540.04	184	6553304.39	4696658.48	232	6553045.99	4696770.57
137	6553532.59	4696541.77	185	6553300.89	4696660.13	233	6553044.01	4696771.71
138	6553532.28	4696541.16	186	6553299.58	4696660.92	234	6553036.67	4696775.73
139	6553531.70	4696541.45	187	6553296.51	4696662.35	235	6553033.65	4696777.04
140	6553519.34	4696548.42	188	6553291.43	4696664.89	236	6553031.16	4696778.24
141	6553519.77	4696549.24	189	6553285.68	4696667.76	237	6553028.52	4696779.51
142	6553518.17	4696549.76	190	6553280.41	4696670.21	238	6553025.91	4696781.08
143	6553505.16	4696556.14	191	6553279.00	4696670.87	239	6553023.65	4696782.55
144	6553504.37	4696556.61	192	6553270.73	4696674.72	240	6553022.58	4696783.24
145	6553503.14	4696557.27	193	6553260.39	4696679.98	241	6553017.81	4696786.03
146	6553494.55	4696561.92	194	6553256.25	4696682.10	242	6553010.87	4696789.08
147	6553491.78	4696563.67	195	6553249.73	4696685.50	243	6553005.76	4696791.19
148	6553486.90	4696566.58	196	6553246.07	4696687.29	244	6553004.66	4696791.63
149	6553485.22	4696567.55	197	6553245.01	4696687.81	245	6553001.25	4696793.45
150	6553482.64	4696568.98	198	6553240.74	4696690.14	246	6552999.77	4696793.89
151	6553473.00	4696575.09	199	6553235.51	4696692.63	247	6552998.14	4696794.46
152	6553468.45	4696577.39	200	6553234.90	4696693.43	248	6552994.37	4696795.78
153	6553456.47	4696582.91	201	6553218.96	4696701.06	249	6552991.47	4696796.78
154	6553445.53	4696588.33	202	6553214.37	4696703.01	250	6552990.41	4696797.07
155	6553439.18	4696590.95	203	6553202.33	4696708.74	251	6552987.37	4696797.90
156	6553434.53	4696592.88	204	6553187.30	4696715.59	252	6552986.39	4696798.09
157	6553426.58	4696596.17	205	6553175.88	4696719.29	253	6552980.92	4696799.17
158	6553423.22	4696597.48	206	6553175.06	4696717.11	254	6552976.81	4696800.21
159	6553418.57	4696599.29	207	6553168.77	4696719.83	255	6552975.54	4696799.82
160	6553408.30	4696603.29	208	6553163.45	4696722.14	256	6552972.12	4696800.67
161	6553402.81	4696605.61	209	6553162.49	4696722.56	257	6552964.65	4696802.73
162	6553392.51	4696610.74	210	6553160.96	4696723.22	258	6552961.46	4696803.48
163	6553386.99	4696613.10	211	6553155.02	4696724.68	259	6552960.29	4696803.82
164	6553375.33	4696618.42	212	6553154.73	4696725.50	260	6552952.68	4696805.75
165	6553372.29	4696619.57	213	6553150.99	4696726.91	261	6552950.00	4696806.36
166	6553367.33	4696621.90	214	6553149.67	4696727.42	262	6552944.17	4696807.24
167	6553366.72	4696622.24	215	6553144.07	4696729.56	263	6552933.85	4696809.17
168	6553363.98	4696623.77	216	6553138.11	4696731.39	264	6552914.42	4696810.74
169	6553361.23	4696625.30	217	6553136.42	4696731.66	265	6552912.07	4696810.32
170	6553360.62	4696625.64	218	6553132.76	4696732.25	266	6552908.45	4696809.67
171	6553354.41	4696628.95	219	6553127.28	4696734.23	267	6552899.57	4696810.38
172	6553344.94	4696632.54	220	6553121.37	4696736.37	268	6552894.75	4696810.76
173	6553341.09	4696634.40	221	6553109.47	4696740.67	269	6552888.04	4696811.30
174	6553340.54	4696634.65	222	6553096.20	4696746.33	270	6552884.55	4696811.53
175	6553337.44	4696636.40	223	6553076.99	4696754.83	271	6552871.63	4696813.43
176	6553336.37	4696637.01	224	6553073.62	4696756.25	272	6552870.45	4696813.60
177	6553335.53	4696637.50	225	6553066.96	4696759.06	273	6552866.52	4696814.18
178	6553334.21	4696638.27	226	6553064.02	4696760.30	274	6552864.38	4696814.50
179	6553330.10	4696641.07	227	6553060.55	4696761.45	275	6552856.18	4696816.49
180	6553323.05	4696646.04	228	6553058.60	4696763.28	276	6552848.93	4696816.40
181	6553321.52	4696647.09	229	6553053.33	4696766.32	277	6552842.00	4696818.89
182	6553310.25	4696654.99	230	6553050.51	4696767.95	278	6552810.86	4696831.56
183	6553307.80	4696656.62	231	6553046.76	4696770.12	279	6552808.09	4696832.75

280	6552793.49	4696837.78	328	6552288.46	4697053.58
281	6552788.42	4696839.43	329	6552294.45	4697063.35
282	6552782.55	4696841.72	330	6552140.49	4967122.82
283	6552775.79	4696844.35	331	6552077.90	4697150.51
284	6552773.25	4696845.44	332	6552083.77	4697161.40
285	6552766.07	4696848.52	333	6552111.01	4697212.00
286	6552759.50	4696850.79	334	6552116.19	4697221.62
287	6552757.08	4696851.75			
288	6552750.19	4696854.46			
289	6552749.09	4696854.93			
290	6552744.24	4696857.00			
291	6552728.59	4696862.97			
292	6552724.76	4696864.57			
293	6552722.30	4696865.53			
294	6552721.36	4696865.90			
295	6552712.46	4696869.38			
296	6552709.72	4696870.79			
297	6552695.15	4696878.74			
298	6552694.29	4696879.12			
299	6552694.73	4696880.02			
300	6552682.22	4696881.94			
301	6552680.80	4696882.53			
302	6552679.37	4696883.11			
303	6552678.51	4696881.33			
304	6552677.95	4696882.15			
305	6552673.33	4696883.45			
306	6552663.66	4696884.56			
307	6552653.89	4696886.11			
308	6552642.06	4696888.98			
309	6552630.79	4696891.84			
310	6552620.54	4696893.93			
311	6552613.20	4696895.25			
312	6552590.73	4696897.94			
313	6552569.59	4696902.91			
314	6552556.12	4696905.86			
315	6552528.20	4696913.60			
316	6552505.22	4696920.48			
317	6552468.15	4696931.95			
318	6552436.77	4696940.72			
319	6552404.99	4696951.22			
320	6552379.09	4696959.21			
321	6552346.14	4696970.42			
322	6552310.99	4696980.99			
323	6552268.74	4696993.85			
324	6552254.62	4696998.45			
325	6552271.42	4697025.82			
326	6552274.69	4697053.15			
327	6552278.22	4697036.89			

Prikaz granice obuhvata studije lokacije na ortografskom snimku:



Osvrt na sprovedenu javnu raspravu o Nacrtu studije lokacije Sektor 29

Javna rasprava o Nacrtu prijedloga Studije lokacije Sektor 29-Krašići trajala je u vremenu od 12. decembra 2008. do 20. januara 2009. Primjedbe, prijedlozi i mišljenja na nacrt Studije lokacije dostavljani su lično i poštom u opštini i nadležnom ministarstvu te na okruglom stolu. Za vrijeme Javne rasprave u Tivtu je 15. januara 2009. održan okrugli stol.

Za vrijeme javne rasprave primjedbe, mišljenja i prijedloge dostavilo je ukupno: 11 nadležnih institucija, od toga: 1 Savjet za prostorno uređenje, 6 organa državne uprave, 1 organ lokalne samouprave, 1 javno preduzeće, 1 naučna državna institucija i 3 nevladine organizacije, kao i 48 subjekata, od toga: 43 građanina, 4 pravna lica i 1 udruženje građana.

Ukupan broj pojedinačnih primjedbi, mišljenja i prijedloga na pojedine tačke ili teme je: sveukupno 126 (primjedbe uključuju podpitanja unutar jedne primjedbe, te primjedbe upućene na okruglom stolu i primjedbe dostavljene nakon isteka javne rasprave).

Zbog različitih stavova prema Nacrtu Studije Nositelac izrade i Izrađivač Studije dali su slijedeće oblike odgovora:

- prihvata se i navodi dio Studije koji se mijenja ili dopunjava (46)
- ne prihvata se s obrazloženjem razloga neprihvatanja (15)
- prihvata se djelimično s obrazloženjem (31)
- prima se na znanje, ali nije relevantno za Studiju (3)
- daje se tumačenje, a po potrebi i izmjena i dopuna Uslova (29)
- pojašnjenje/napomene (3)

Sveukupno primjedbi: 127

Odgovori tipa prima se na znanje i daje se tumačenje u pravilu prihvataju mišljenje korisnika, ali primjedba nije direktno vezana za prijedlogom nacrtu studije.

Temeljem pristiglih primjedbi s javne rasprave kao i mišljenja Savjeta za prostorno uređenje na nacrt studije lokacije korigovano je plansko rješenje u sljedećim elementima:

- mišljenje Savjeta u cjelosti je ispoštovano a korišćeni su dostupni podaci, a u pogledu zahtjeva za proširenje saobraćajnice Krašići-put Luštica osiguran je profil od 5,5m s tim da nije moguće u cijeloj dužini osigurati trotoar zadane širine zbog izgrađenih objekata
- primjedbe subjekata većinom su prihvaćene i to osobito: u ispoštivanju granica parcela (jer je katastar starijeg datuma a diobe nastale u međuvremenu nisu unesene); u uređenju javnih plaža i zaštiti obale (ambijentalna cjelina); u tumačenju i dodatnoj razradi namjene uslužnih (sezonskih) djelatnosti kao dijelovima funkcionalne cjeline turističke namjene i zasebnim javnim objektima.

I OCJENA STANJA

1. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆE RELEVANTNE DOKUMENTACIJE

Za potrebe izrade ove studije lokacije prikupljena je i detaljno analizirana opsežna prostornoplanska i druga dokumentacija prema popisu iz poglavlja 7. ove Studije.

1.1. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA CRNE GORE

Novi Prostorni plan Crne Gore je iz marta 2008. Godine. Prethodni Prostorni plan Republike Crne Gore je usvojen 1986. godine, a u dva navrata, 1991. i 1997. rađene su izmjene i dopune.

Usaglašeno sa makroekonomskom politikom ravnomjernijeg regionalnog razvoja Države, Prostorni plan Crne Gore definisao je opšte ciljeve kroz razvoj tri regiona (Primorski, Središnji i Sjeverni) i 14 razvojnih zona.

Primorski region, svojim opštim izgledom, ima sva tipična obilježja mediteranskih prostora. To je najperspektivniji region u Crnoj Gori. Zbog svoje privlačnosti i relativno dinamičnog razvoja Crnogorsko primorje je već nekoliko decenija imigraciono područje. Turizam i pomorska privreda biće glavni pravci razvoja. Poljoprivreda će imati značajniju ulogu, dok će industrija biti, još uvijek, samo komplementarna aktivnost.

Nivo razvoja po privrednim granama i glavni problemi

Turizam

U turizmu postoji nesklad između izgrađenih smještajnih kapaciteta i nedovoljne razvijenosti, tzv. vanpansionske ponude. Uz to, poseban problem predstavlja nedovoljno razvijena tehnička infrastruktura, u prvom redu vodovodna i putna, a zatim i nepostojanje uređenog sistema kanaliziranja i tretmana i odlaganja/ispuštanja otpadnih voda na najvećem dijelu crnogorske teritorije, odnosno u najvećem broju gradskih i drugih naselja.

Tabela 1 - Distribucija smještajnih kapaciteta po regijama i opštinama – izvod

Područje	Stanje – avgust 2004. godine				% ukupno	% osnovni
	Osnovni	Komplem.	Ukupni	Br.hotela i sl.		
CRNA GORA	39 921	76 954	116 155	210	100.00	100.00
Primorski region	35 193	76 528	111 721	159	96.18	88.16
Opština Tivat	1 820	1 598	3 418	12	3.06	5.17

I pored vrlo uspješnih rezultata na modernizaciji/izgradnji turističke suprastrukture posljednjih godina, funkcionalno i tehničko stanje najvećeg broja hotela i drugih smještajnih kapaciteta i dalje je nepovoljno.

Postojeća struktura smještajnih kapaciteta protivna je strateškim ciljevima razvoja turizma u Crnoj Gori, naročito u odnosu na planirani porast učešća osnovnih smještajnih kapaciteta (na oko 40%). Vikend kuće i stanovi, kao svojevrsan vid neoptimalnog korišćenja turističkih resursa, učestvuju sa čak 44% u ukupnim smještajnim kapacitetima, a osnovni smještajni kapaciteti sa svega 13.62% (hoteli sa samo 9.68%).

Projekcija stanovništva i njegovog razmještaja u prostoru

Tabela 2 –projekcija prisutnog stanovništva - II scenario

	2003 stanje	2003 Gradsko stanovništvo	2021 prisutno stanovništvo	2021- Gradsko stanovništvo
Tivat	13630	10200	14358	13570

Vodni resursi

Korišćenje voda za vodosnabdijevanje

Regionalni vodovod Primorja, zasnovan na zahvatanju voda iz bazena Skadarskog jezera, nije završen ni doveden u funkciju i pored već izvedenog niza objekata za njegove potrebe (hidrotehnički tunel L=4.2 km, raspodjelna komora „Đurmani”, V=10 000 m³, komore od po 1 000 m³ iznad Petrovca, Svetog Stefana i Radanovića, pumpna stanica „Bijeli Do” sa rezervoarom od 1 000 m³ te

cjevovod 500 mm od Budve do Tivta dužine oko 30 km i cjevovod 450 mm od Radanovića do tunela Vrmac).

Zaštita voda od zagađivanja

Otpadne vode se u Primorskom regionu disponiraju u more preko podmorskih ispusta bez prethodnog tretmana. Stanje u ovoj oblasti već duži period karakteriše izostanak većih investicionih aktivnosti, što je uzrokovalo navedene probleme i nizak nivo kvaliteta pruženih usluga.

Upravljanje otpadom

Otpad je ozbiljan problem u Crnoj Gori, sa kritičnim i dugotrajnim uticajem, kako na životnu sredinu, tako i na ljudsko zdravlje.

Tabela 2 - Količina otpada po vrsti nastanka – izvod

Opštine sa kojih se sakuplja otpad	Broj stanovnika (Monstat)	Količina t/god. (Master plan)	Količina t/god. 2004. (autori Studije)
Budva, Kotor, Tivat	52 486	13 200	13 800
CRNA GORA	620 145	108 550	150 550

Do 2004. godine u Crnoj Gori nije postojala nijedna sanitarna deponija, već samo gradska i nelegalna odlagališta, kojima niko nije gazdovao, niti vršio kontrolu odlaganja. Ne postoji tačna evidencija broja nelegalnih odlagališta. Da bi se poboljšalo stanje u ovoj oblasti, Vlada Crne Gore usvojila je Nacionalnu politiku upravljanja otpadom (februar 2004), te Master plan upravljanja otpadom na državnom nivou (decembar 2004).

Sintezna ocjena stanja po regionima

Primorski region

Brojni razvojni i prostorno-ekološki problemi Primorskog regiona nameću potrebu da se što prije pristupi traženju odgovora i pristupanju konkretnim aktivnostima za njihovo rješavanje.

Velika sezonska antropopresija prostora, potencirana uskošću primorskog pojasa i njegovom lošom komunikacijskom povezanošću sa zaleđem, jedan je od glavnih problema. Slijedi pretjerana suprastrukturalna, a ponegdje i infrastrukturna izgrađenost. Primorski region je prepoznat po nelegalnoj izgradnji. Intenzitet izgradnje u pojedinim djelovima već dobija sve odlike tzv. „zaziđivanja” obale, što bi, nastavi li se dosadašnjim intenzitetom, vodilo konačnom gubitku atraktivnosti obalnog područja.

Pored problema nelegalne gradnje i njegovih posljedica, postoji i veliki broj neriješenih pitanja u oblasti tehničke infrastrukture, a u prvom redu u vezi sa drumskim saobraćajem.

Projekcija razvoja

Opšti ciljevi razvoja

Kao opšti ciljevi Prostornog plana koji odražavaju postavljene uslove definisani su:

Ublažavanje regionalnih nejednakosti u ekonomskom i društvenom razvoju

Obezbjedeње kvaliteta života u svim djelovima Crne Gore

Razvoj urbanih i ruralnih područja u skladu sa njihovim potencijalima i ograničenjima

Racionalno korišćenje prirodnih resursa kroz:

- Ograničenje proširivanja građevinskog zemljišta na najmanju moguću mjeru
- Racionalna upotreba prostora za urbanizaciju i kontrola i ograničavanje intenzivnijeg širenja urbanih područja
- Održivi razvoj obalnog područja primjenom principa održivog razvoja i instrumenata integralnog upravljanja obalnim područjem kao opšteg interesa Crne Gore, uključujući i prioritarno rješavanje najvažnijih, brojnih problema i protivrječnosti, naročito u dijelu prostornog i planskog usmjeravanja razvoja morskog akvatorijuma i bolje valorizovanje i upotrebu posebno vrijednih resursa i potencijala

Implementiranje postojećih zakonskih rješenja i prostornoplanskih dokumenata, kao i međunarodnih konvencija koje se odnose na prostorni razvoj u širem smislu, a koje je Crna Gora potpisala ili usvojila.

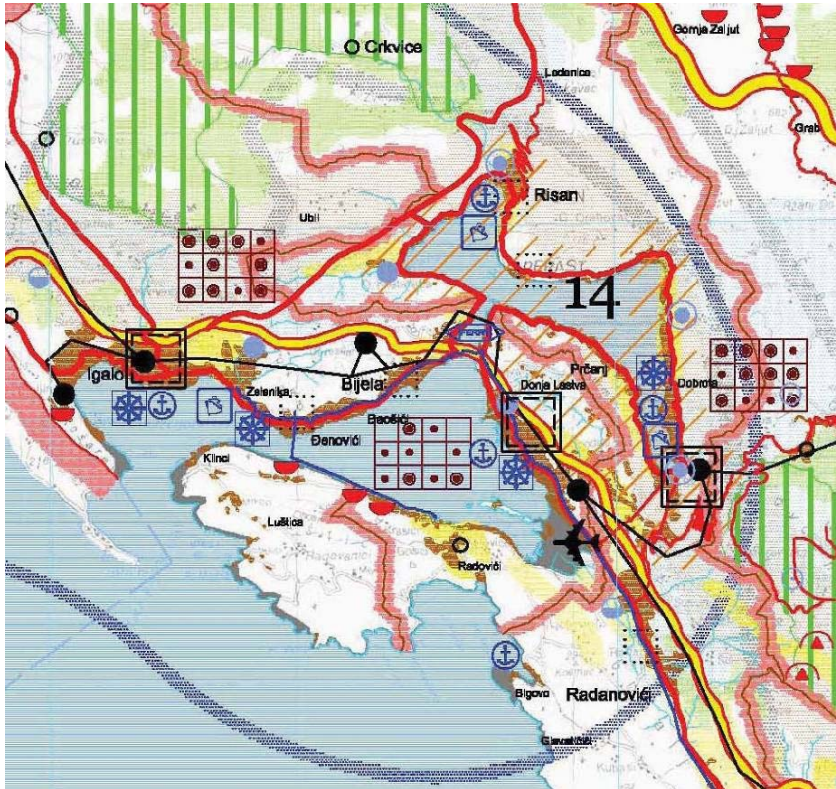
Smjernice i mjere za realizacije Prostornog plana

Razvojna zona: BOKA KOTORSKA

Ova zona, homogena sa geografskog, ambijentalnog i kulturno-istorijskog stanovišta, obuhvata podzone Herceg Novi, Kotor i Tivat, Podzona *TIVAT*

Sa područjima specifične problematike obuhvata: unutrašnji dio Zaliva, sa gradom Tivtom i susjednim naseljima (A), Tivatskim poljem i dijelom Grbaljskog polja (B), priobalje na otvorenom moru, zaliv Trašte (C).

Smjernicama je predviđena izrada programa jedinstvene politike prostornog razvoja čitave zone, obuhvatajući područja sve tri podzone i rješenje pitanja prelaza Boke Kotorske drumskom saobraćajnicom



Sl.1. Izvod iz PPCG za područje zaliva Boke Kotorske

1.2. IZVOD IZ MASTERPLANA ZA TURIZAM - REVIZIJA MASTERPLANA IZ 2001, (DEG DEC.2007)

U okviru „Pakta za stabilnost Jugoistočne Evrope“ od 10. juna 1999. „Savezno ministarstvo za privrednu saradnju“ je 2000. godine zadužilo je „Njemačko društvo za investicije i razvoj d.o.o.(DEG) da, u saradnji sa „Njemačkim društvom za tehničku saradnju“ (GTZ) i vladom Crne Gore, izradi integralan Masterplan za turizam kao i da, oslanjajući se na njega, izradi plan markentiga.Revizija pomenutog dokumenta datira iz dec 2007. God.

Master plan ističe da je hotelske kapacitete neophodno kvalitativno i kvantitativno znatno poboljšati.Takođe, hitno su potrebni visokokvalitetni objekti sa diverzifikacionom rekreacionom ponudom i svim sadržajima za cjelogodišnji rad.Zbog sve većeg manjka zemljišta, svi raspoloživi prostori na najboljim pozicijama uz plažu, trebalo bi da se posvete gradnji „ rizorta First Class“, ako to u pojedinom slučaju nije suprotno jakom interesu za javno korišćenje ili ekološkim vrijednostima.

Prema dugoročnoj projekciji iz Master plana turizma za Crnu Goru predviđeno je 111 100 kreveta u hotelima i 188 900 kreveta u ostalim smjestajima, sto ukupno iznosi 300 000 kreveta. Za opštinu Tivat predviđeno je 6 500 kreveta u hotelima, 200 u odmaralištima, 500 u kampovima i 10 000 u privatnom smještaju,što ukupno iznosi 17200.

Crna Gora ima obalu, koja je dugačka 293,5 km, u to se ubraja i 117 plaža za kupanje, koje su zajedno dugačke 73 km. Master plan koristi podatke Vodoprivredne osnove Crne Gore gdje se ističe da potencijal plaža iznosi maksimalno 270.000 gostiju, koji se u isto vrijeme nalaze na plaži, pri tom

nisu uzete u obzir samo trenutno raspoložive plaže, već mogućnosti njihovih proširivanja i mogućnost pravljenja vještačkih plaža. Standard koji se koristi je: po gostu 10 m² plaže - površine za ležanje, igranje i sport, za prolaze isl. Takođe se navodi, da u strategiji integralnog upravljanja Morskim dobrom maksimalan broj kupaca iznosi 300 000. Zaključak Masterplana je da ako se kriterijum spusti na 8m² plaže/kupaca onda plaže pružaju mjesta eventualno za 330 000 korisnika. Za broj od 300 000 kreveta je pretpostavljen broj zaposlenih u turizmu oko 65700 (direktna i indirektna radna mjesta).

U segmentima »nautički turizam i vodeni sportovi« Crna Gora je posebno atraktivna za pojedine ciljne grupe ili bi to mogla da postane.

Zaštićena uvala Tivat je nasuprot otvorenoj Jadranskoj obali idealno mjesto za sve vrste vodenih sportova.

Plan preuzima kapacitete za broj vezova iz nacrtu »urbanističkog plana za obalu « (pretpostavka je da je riječ o PPPNMD) gdje se za Tivat predviđa :na lokaciji Tivat-Bonići 240 vezova, s za Porto Montenegro 800 vezova.

1.3. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO (PPPNMD)

Polazne postavke

Principi

Proglašenjem Zakona o morskom dobru 1992. Godine Republika Crna Gora je prepoznala poseban značaj i izuzetne vrijednosti obalnog područja i osigurala okvire za poseban režim zaštite, korišćenja i unapređenja ovog značajnog resursa.

Sušтина izrade Prostornog plana posebne namjene za područje Morskog dobra jeste da ponudi smjernice za razvoj i zaštitu ovog resursa, odnosno osigura da se na prostoru kao što je crnogorska obala, odvija onakav razvoj koji će osigurati maksimalno korišćenje uz minimalnu degradaciju prirodnih i stvorenih resursa. Na ovaj način želi se osigurati održivo korišćenje i zaštita Morskog dobra Crne Gore.

Projekcije djelatnosti na području Primorja

Turizam i komplementarne djelatnosti

Oslanjajući se na Master plan turizma u PPPNMD na području opštine Tivat planira se izgradnja novih smještajnih kapaciteta na lokacijama: Pržno-Plavi horizonti, Župa i Bonići, revitalizacija seoskih i turističkih naselja, Ostrvo cvijeća i Sveti Marko, oko 4500 kreveta, što bi sa registrovanim i procijenjenim iznosilo ukupno oko 17200 kreveta.

U prostoru Morskog dobra, koji je vrlo uzak, postoje objekti različitih vrsta koji se po svojoj funkciji mogu smjestiti u morsko dobro: kupališta, saobraćajni objekti, nautički sadržaji, sezonski objekti, stari objekti tradicionalne arhitekture, stambeni i pomoćni objekti, grupacije novih objekata savremene arhitekture, hotelski i turistički kompleksi.

U nastavku u PPPPNMD detaljno su razrađeni uslovi za pojedinu namjenu koji su korišteni u izradi uslova za potrebe ove studije lokacije.

U uslovima za hotelske komplekse se procjenjuje maksimalno opterećenje terena na 150 ležaja/ha za koncentrisane hotelske komplekse dok je min 80 ležaja/ha za zone vila i pansiona. Standardi pripadajućih zelenih površina zavise od kategorije hotela (60m² po ležaju sa 3* do 100m² po ležaju za 5*).

Namjena prostora Morskog dobra

Na osnovu projekcija osnovnih djelatnosti i aktivnosti na Primorju, a uvažavajući principe racionalnog korišćenja prostora, koji treba da svedu na minimum konfliktne situacije, ovim planom se predlažu se sljedeće kategorije namjena i korišćenja prostora morskog dobra.

Za dio sektora 27 i 28 utvrđene su namjene: naseljska struktura; turistički kompleks; makija, šibljaci, garig.

Turistički objekti i kompleksi

Turistički kompleksi obuhvataju dijelove Morskog dobra koji pored smještajnih kapaciteta imaju i pripadajuće kupališne i rekreativne sadržaje, zelenilo i interne komunikacije. Kod planiranja turističkih sadržaja koristi se normativ od 60 m² slobodnog i zelenog prostora po ležaju u objektima sa 3*, 80 m² u objektu sa 4* i 100 m² u objektima sa 5*. U ovaj prostor ulaze i kupališta.

Gradnju, osim na zatečenim gradskim lokacijama maksimalno povući od mora, a taj prostor treba adekvatnopejzažno urediti sa minimum intervencija. Prostor kapacitirati tako da se gustine na mikrolokacijama okvirno kreću 80-150 ležaja/ha.

Naseljska struktura

podrazumijeva veće zahvate Morskog dobra na kopnu koji pored izgrađene obale pokrivaju i površine za

stambene, turističke privredne i javne sadržaje, te razne oblike urbanog zelenila.

Vegetacija na slabim tlima

Vegetacija na slabim tlima podrazumijeva: makiju, razne sekundarne degradirane šikare, antropogene trnjike, stalno-zelene garige i listopadne šibljake.

Urbano izgrađena obala

Urbano izgrađeni vid obale predstavlja urbano uredjenu i izgrađenu obalu, bez obzira na karakter i funkciju naselja, odnosno bez obzira da li je riječ o stalno nastanjenom naselju ili povremeno nastanjenom - turističkom. Dio takve obale čine uređena gradska kupališta kao i šetalište uz more (lungo mare).

Lučko-operativna obala

Lučko-operativni vid izgrađene obale podrazumijeva izgrađenu lučko-operativnu infrastrukturu za pružanje jednostavnih (mandračići, pristaništa i pristaništa) - do usluga najvišeg nivoa (marine i luke).

Pristaništa su izgrađeni djelovi obale koja obezbjeđuje uslove za vez plovila i obavljanje jednostavnih lučkih operacija (ukrcaj i iskrcaj putnika ili manjih količina pakovanog tereta).

Pristaništa su nekada služila za pristajanje brodova linijskog saobraćaja, a sada najčešće za izletničke ture iprihvata nautičkih plovila.

Kupališta

Kupališta su sva pogodna mjesta, bilo da su prirodna (šljunkovita, pjeskovita, kamenita, stjenovita) ili vještačka (izgrađeni prostori na i pored obale) na kojima se može rekreativno kupati i sunčati.

Kupalište može imati više kupališnih jedinica, organizovanih u zavisnosti od namjene, a svaka je ponaosob opremljena kao cjelina. Po namjeni kupališta se dijele na sljedeće kategorije: javna, hotelska i specijalna.

Javno kupalište je ono koje mogu koristiti svi pod jednakim uslovima. Može biti gradsko ili izletničko (vannaselja) i potpuno ili djelimično uredjeno.

Gradsko kupalište je frontalni dio naseljene zone i njegov kontakt sa morem. Pored kupališnog karaktera može da ima i funkciju zabave, sporta, rekreacije, javnih manifestacija itd.

Hotelsko kupalište, predstavlja sastavni dio turističkog (hotelsko-smještajnog) kompleksa. Ono je dimenzionisano prema njegovom kapacitetu, jer je pristup gostima van hotela uglavnom ograničen. To su uredjena kupališta po najvišim standardima, male gustine i velikog komfora. Kupalište može biti produženi lobi hotela i na njemu mogu biti organizovani bazeni, sportski i rekreativni sadržaji sa animatorskom službom i ugostiteljskim uslugama.

Kod kapacitiranja kupališta koristi se normativ od 4 do 8 m² po kupalištu, a kod hotelskih i ekskluzivnih iviše.

Po stepenu uredjenosti kupališta se dijele na: uredjena, djelimično uredjena i prirodna – zaštićena.

Uredjena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizaciono-tehničke, infrastrukturne, higijenske, i bezbjedonosne uslove, shodno važećim propisima.

Djelimično uredjena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizacione i higijenske uslove, a djelimično infrastrukturne i bezbjedonosne uslove.

Prirodna – zaštićena kupališta su ona koja imaju posebne prirodne vrijednosti ili su zaštićena kao prirodna dobra.

Smjernice za primjenu Plana

Uz namjenu prostora i uslova za uredjenje, izgradnju i zaštitu PPPNMD utvrdio je i smjernice za primjenu Plana. Uz opšte smjernice za morsko dobro u cjelini tabelarno su navedene i smjernice za svaki sektor zasebno.

Broj sektora:	29	Krašići
Osnovne namjene		naseljska struktura (stanovanje, turistički i uslužni sadržaji, slobodne i zelene površine) izgrađena obala sa m
Smjernice za kupališta		javna - djelimično uredjena kupališta (lungo mare)
Smjernice za zaštitu		očuvanje ambijentalnih vrijednosti Starih Krašića
Smjernice za sprovođenje		studije lokacije za dijelove naselja Krašići uslovi PPMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

1.4. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE TIVAT (1987.)

Osnovni planski dokument za prostor grada i opštine Tivat bio je Generalni urbanistički plan Boke Kotorske izrađen 1969. godine u sklopu plana "Južni Jadran". Sredinom osamdesetih godina donijeta je odluka da se u sklopu revizije tog plana pristupi izradi Generalnog urbanističkog plana urbaniziranog područja Tivta (šire gradsko područje Tivta i područje Krtola) i Prostornog plana opštine Tivat kojim se obuhvata cijelo područje opštine.

Opština Tivat površine 46 km² sa 12 samostalnih naselja 1981. godine imala je 9 315 stalnih stanovnika, 1991. godine ukupno 11 146 stalnih stanovnika, a prema rezultatima posljednjeg popisa iz 2003. godine ukupno 13 481 stalni stanovnik, tako da je prosječna gustina naseljenosti iznosila od 202.5 (u 1981. god.) do 293.1 stanovnika po km² (u 2003. god.).

Prostorni plan opštine izdvojio je tri karakteristična područja od kojih se sektori 27/28 nalaze u području Krtola. Područje Krtola je izdvojena prostorna cjelina u južnom dijelu opštine koja povezuje poluostrvo Lušticu, s ostalim kopnom. Njegova je posebna karakteristika da uz nešto plodnog zemljišta ima dva izlaza na more i to prema sjeveru na Tivatski zaliv i na jugu na zaliv Trašte (s uvalom Pržno).

Koncepcija prostornog razvoja opštine Tivat zasniva se na primjeni principa policentričnog razvoja u prostoru. Najvažnije i najkompleksnije težište razvoja u opštini svakako je šire gradsko područje Tivta. Drugo težište razvoja izdvaja se u prostorno izdvojenoj cjelini Krtola.

Obalni dio predstavlja središte života i aktivnosti jer ima izrazito privrednu i saobraćajnu funkciju. Na obalnom prostoru se razgraničavaju prostori namijenjeni turizmu od prostora koji su u funkciji grada i pojedinih gradskih djelatnosti.

1.5. IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA TIVTA (1987.)

Generalni urbanistički plan Tivta kao revizija Generalnog urbanističkog plana Boke Kotorske iz 1969. godine obuhvatio je šire gradsko područje Tivta od Lepetana do Solila (površine 1 860 ha), a u toku rada na planu proširen je obuhvat na prostor Krtola, nazvan Tivat II (1 880 ha). Planirani broj stanovnika područja GUP-a Tivta do kraja planskog perioda (2000 g.) bio je 14 000 stanovnika.

Prema popisu iz 2003. godine dostignuta je projekcija koja se odnosi na gradsko područje Tivta, dok je područje Krtola imalo oko 1 500 stanovnika.

Tivat II – Planira se intenzivni razvoj autohtonih privrednih djelatnosti, u prvom redu aktiviranje zapuštena poljoprivrede, razvoj različitih vidova male privrede te turistička djelatnost (vezano uz obalna područja i ambijentalne ruralne cjeline). Centar ovog područja je u Radovićima.

Prostor opštine formiran oko Tivatskog zaliva ukazuje na potrebu što hitnijeg uređenja pristaništa na obali kao i uvođenja lokalnih pomorskih linija, naročito na povezivanju gradskog područja sa Krtolama i ostrvima.

GUP-om Tivta rezervisane su znatne površine za razvoj pojedinih djelatnosti turističke privrede. U budućnosti se planira intenzivan razvoj sportova na vodi, ali i ostalih sportskih grupa. S obzirom na problem zagađenosti vode planira se izgradnja bazena vezano uz sve hotele na gradskom području.

Kao potencijalni objekti zaštite na području opštine Tivat planirani su: brdo Vrmac, pjeskovito-šljunkovite plaže na Luštici, kompleks Ostrvo cvijeća – Sv. Marko – Školj, dio zone Solila, uvala Brdišta, cjeloviti širi obalni pojas zaliva Trašte.

Planski pravci razvoja Tivta bili su uglavnom usmjereni na užu priobalni pojas čija je razvijena linija obale unutar zahvata planom iznosila oko 30 km. Neracionalnom i djelomično nekontroliranom izgradnjom pretežno individualnih stambenih objekata angažovani su veliki dijelovi grada, a najtežu uzurpaciju prostora predstavlja izgradnja uz morsku obalu.

Planom je predviđen "lungo mare" koji dolazi posebno do izražaja na prostoru Krašića otvaranjem širokih panoramskih vizura, a posebna pažnja usmjerena je na očuvanje identiteta obale, a naročito postojeće slikovite "rive i mandraće" koja krasi naselja uz more.

U sklopu rekonstrukcije obalnih ambijentalnih cjelina, a u cilju poboljšanja saobraćajnih veza u gradu planiran je i saniranje pristaništa priobalne plovidbe.

Planom su konstatovani problemi u drumskom saobraćaju i nedostatku prostora za parkiranje.

Urbanističko tehnički uslovi i normativi za izgradnju i druge regulacione mjere

Za regulacione planove u zahvatu GUPa navedena su kao obavezujuća brojna opredjeljenja od kojih izdvajamo sljedeća:

- prostor organizovati tako da izražava karakter primorskog grada

- za stambene parcele koeficijent izgrađenosti je od 0.65 do 0.85 a optimalno 0.75. Procenat korištenja tla je 35% do 45% optimalno 40%
- fasade su jednostrane, na njima izbjegavati pojavu balkona čitavom dužinom
- predvidjeti kamen kao osnovni materijal nosivih zidova, fasada može biti malterisana ili kombinacija ove dvije
- predvidjeti dvovodni krov sa ispravnim nagibom prekriven mediteran crijepom ili kanalicom
- najveća spratnost individualnih objelata je tri etaže
- najviša visina suterena je 2.2m a visina nazidka potkrovlja 1.2
- maksimalna spratnost objekata u zoni kolektivnog stanovanja je četiri etaže
- popločano može biti najviše 20% parcele a ostali dio je obradivo zemljište.

1.6. NOVI PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE TIVAT - STRATEGIJA PROSTORNOG RAZVOJA (2009.god)

Novi Prostorno urbanistički plan opštine Tivat je u izradi. Za potrebe Plana izrađena je *Strategija prostornog razvoja* kao faza Plana u kojoj su prikazani određeni pokazatelji za predmetnu studiju lokacije. Strategija je analizirala mogućnosti i potencijale prostornog razvoja te je utvrđena neusklađenost na državnom nivou planiranja u PPCG, prije svega u određivanju malog porasta stanovništva u opštini (do 2020 planirano je 14 358 stanovnika uz planirane turističke kapacitete Luštice od 10 380 ležajeva što zahtjeva cca 2000 zaposlenih u prvoj fazi). Strategija upozorava da je kapacitet nosivosti opštine gotovo iscrpljen te je potrebno pažljivo planirati turističke kapacitete.

Prema dugoročnoj projekciji iz Master plana turizma (DEG 31.12.2007) za opštinu Tivat predviđeno je 6 500 kreveta u hotelima, 200 u odmaralištima, 100 u kampovima i 10 000 u privatnom smještaju.

Na području opštine Tivat planira se izgradnja novih smještajnih kapaciteta na cca 4.500 kreveta, što bi sa registrovanim i procijenjenim iznosilo oko **17.200** kreveta.

Vizija prostornog razvoja na osnovu anketa razrađena je u dvije varijante i to: Varianta 1, kohezivna, koja usmerava postojeći trend ka održivom razvoju i smanjuje razlike u razvijenosti između šireg gradskog područja Tivta i područja Krtola. Ova varijanta predviđa porast stanovnika u opštini Tivat na **16.460 (2800 novih) u 2020.** godini i Varianta 2, kompetitivna, koja predviđa veći razvoj turizma na cijelom području opštine i porast stanovnika u opštini Tivat na **19.673 (6000 novih) u 2020.** godini.

Pregled i ocjena predviđenih investicija na području opštine (sakupljenih do kraja septembra 2008) govori o mnogo većim razvojnim kapacitetima turizma odnosno na porast stanovništva u opštini Tivat na **25.000 (11.500 novih)** u postplanskom periodu. Predviđeno povećanje je jednako stanovništvu šireg područja Tivta u 2003 godini, što znači za još jedan Tivat.

Stanovništvo-stanje

U posljednjem periodu broj stanovništva opštine Tivat je porastao od 11.186 stanovnika u 1991 godini na **13.630 u 2003.** godini (indeks porasta 121,8). U istom periodu broj domaćinstva porastao je od 3.516 na 4.502 (indeks 128,0) a broj stanova (ukupno) od 3.711 u 1991. godini na 7.167 u 2003. godini (indeks 193,1).

Prema popisu iz 2003 god.u Krtolima je registrovan 1682 stanovnika,a broj stanova je 1921.

U periodu 1991-2003 broj stanova u opštini se zamalo udvostručio. Daleko najjači porast bilježi područje Krtoli gdje je broj stanova porastao zamalo za četiri i po puta. (Zahvat studije lokacije je obuhvatio djelove KO:Đuraševići, Bogišići, Milovići, Radovići i Gošići.)

Ocjena kapaciteta za nastanjivanje u Tivtu na osnovu razvojnih namjera

Na osnovu sakupljenih razvojnih namjera pripremljena je ocjena budućeg broja i strukture turističkih kapaciteta u opštini Tivat. Pri tome posebno je naznačeno, da će kapaciteti biti još veći. U ovim procjenama nisu uračunati kapaciteti iz svih studija lokacije u Morskom dobru, jer su neke studije još u izradi.

U nastavku prikazani su kapaciteti i urađeno je poređenje sa projekcijama koje proizilaze iz planova (GUP, PP Morsko dobro, Masterplan turizma)

Broj i struktura kapaciteta za nastanjivanje po tipu objekta (*)				
Tip objekta	Evidentirani kapaciteti ukupno		Planski period	
	apsolutni broj	%	apsolutni broj	%
u vilama	1.600	4%	750	3%
u apartmanima, bung.ipd.	12.700	30%	8.500	30%
u hotelima	11.200	27%	6.800	24%
u privat smješt.	11.000	26%	6.500	23%
u marinama	5.000	12%	5.000	18%
u kampovima	600	1%	600	2%
	42.100	100%	28.150	100%

(*) bez uračunatih kapaciteta svih državnih studija lokacije čija je izrada u toku

Ukupan broj evidentiranih turističkih kapaciteta za nastanjivanje na osnovu svih razvojnih namjera jeste 42.100.

Od toga iznose kapaciteti do 2020 67% ili 28.150, a za post-planski period preostalih 33% ili 13.950.

S obzirom na tip objekta u planskom periodu udio kreveta u apartmanima je veći odudjela kreveta u hotelima, dok su ukupno evidentirani kapaciteti relativno jednakomjerno razdijeljeni među hotelima, apartmanima i privatnim smještajem (cca po jednu trećinu).

2. PRIRODNI USLOVI I POTENCIJALI

Geološke i geoseizmičke karakteristike

Litostratigrafski sastav i tektonika terena

Područje dijela sektora 27 i sektora 28 spada u geotektonsku jedinicu Paraautohton koja obuhvata dijelove primorja u području zapadnog Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje Bara i rijeke Bojane. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastiht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Seizmičnost

Statistička obrada zemljotresa ukazuje na vrlo izraženu seizmičku aktivnost istraživanog prostora koja je genetski vezana za evoluciju različitih struktura te za fizička svojstva geološke sredine, odnosno položaje dubokih razloma. Podaci ukazuju na postojanje više seizmogenih zona.

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

Klima i njene specifičnosti

Kopno

Mjerenje relevantnih parametara za elemente koji određuju klimu vrši Republički hidrometeorološki zavod preko hidrometeoroloških stanica Tivat i Bar.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul, avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar, februar) iznosi od 11°C – 13°C.

Oscilacije srednje vrijednosti su slabo izražene, što je posljedica stabilnih vrijednosti maksimalnih dnevnih temperatura. Nešto su izraženije oscilacije u zimskom periodu. Koncentracija najviših dnevnih temperatura (29.3°C do 32.8°C) je tokom avgusta.

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

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

Vjetar

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

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

Relativna vlažnost vazduha pokazuje stabilan godišnji hod. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-jun i jul-avgust), a minimum tokom ljetnjeg perioda te u nekim slučajevima i tokom zime (januar – februar). Vrijednosti srednje dnevne relativne vlažnosti pokazuju oscilacije koje su smanjenog intenziteta u ljetnjem periodu (oko 10 %-20 %), a znatno izraženije tokom zime (oko 20 %-30 %). Srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha za stanicu Tivat iznosi 70.8 % (min. 62 % u julu, max. 75.6 % u oktobru).

Oblačnost i osunčanje

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

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

More

Temperaturu mora, vezu između temperature vazduha i mora, smjer kretanja talasa te stanje površine mora prati RHMZ.

Srednja godišnja temperatura mora je 17.9°C, sa srednjom godišnjom oscilacijom vrijednosti od 1.7°C. Najhladniji period godine januar – mart ima srednju temperaturu oko 12°C, dok je srednja godišnja minimalna temperatura 15.5°C. U najtoplijem periodu jun-avgust srednja maksimalna temperatura je 23°C, dok je srednja godišnja maksimalna 20.1°C. Godišnja amplituda temperatura iznosi oko 12°C. Srednje godišnje temperature mora na stanici Herceg Novi je 17.4°C, a na stanici Bar 17.7°.

Srednje dnevne temperature mora pokazuju stabilne vrijednosti, tako da 40 % dana ima temperaturu između 17.9°C i 20.1°C. Smjer kretanja talasa definisan je na ovom području na osnovu registrovane učestalosti na pojedinim stanicama, uz izdvajanje pojava kada je more bez talasa (tiho). Iz raspoloživih podataka, more bez talasa je registrovano na stanici Herceg Novi u trajanju 59.1 %, dok na stanici Bar ovakve situacije ne postoje. Na stanici Herceg Novi kretanje talasa ima izraženi učestali južni smjer (17.7 %, odnosno 27.8 %). Stanje površine mora opisano je međunarodnom gradacijom od 0 do 9, gdje je 0-mirno glatko more, a 9-izvanredno jako uzburkano. Učestalost stanja površine mora 4 – 7 je slabo izražena, dok su ekstremne situacije, kada je more vrlo jako uzburkano (8) i vanredno jako uzburkano (9) vrlo rijetke.

Hidrogeološke karakteristike

Kopno

Crnogorsko primorje pripada Jadranskom slivu te spada među vodom najbogatija područja u svijetu. S ovog teritorija otiče u prosjeku 604 m³/s vode, odnosno 19 km³ ili 44 l/s/km² godišnje. Obilježava ga visoka količina padavine i nepovoljne sezonske oscilacije. Radi brzog oticanja vode kroz tlo, bilans vode nije povoljan pa se u ključnim periodima (turistička sezona, vegetacijski period) javlja deficit vode. Voda kroz krašku podlogu otiče u more, a veliki dio se ulijeva ispod površine mora u obliku vrulja.

Na ovom su prostoru vrlo česta pojava bujični vodotoci koji izazivaju poplave. Karakteriše ih naglo dizanje i opadanje nivoa vode te prenošenje velike količine usitnjenog materijala – nanosa. Najveće štete izazivaju u donjem toku, na ušću u more. Značajne bujične sisteme nalazimo na području Tivta – bujice u slivu rijeke Kučac (Jaška rijeka), Grđevica i Bečićke rijeke.

More

Jadranski akvatorij širok je oko 200 km te čini dio južno-jadranske kotline u kojoj su izmjerene i najveće dubine Jadrana (1 340 m). Odlikuje se najvećom masom vode i jačom izmjenom vode s Mediteranom. Dužina obalne linije s ostrvima iznosi oko 311 km, s koeficijentom razvedenosti oko 2.9. Vrijednost saliniteta morske vode jako varira kroz godinu, posebno vertikalno. More obrubljuje uglavnom stjenovita obala, s dobro formiranim klifovima. Strukturu morskog dna čine hridinasto, pjeskovito i muljevito dno, čije čestice su terigenog i pelagičnog morskog porijekla.

Talasi su češći zimi i to sa sjevera (januar – mart) odnosno juga (novembar), a uglavnom su visine 0.5 do 1.5 m. Talasi veći od 1.5 m rijetki i javljaju se iz južnog pravca, a oni preko 4.5 m su najrjeđi.

Morske struje su pod neposrednim uticajem struja južnog Jadrana, s najvećim brzinama od 42 cm/s (ulazna) do 88 cm/s (izlazna). Glavna površinska struja kreće se od JI prema SZ brzinom od 42 cm/s prateći obalu. Zbog velikog volumena vode temperatura zimi ne pada ispod 12°C. Ljeti se površinske priobalne vode ugriju do 27°C i više, a zimi se uspostavlja izotermija, koja se širi prema otvorenom moru. Proljećnim zagrijavanjem u sloju od 10-30 m uspostavlja se termoklima, posebno izražena krajem ljeta. Salinitet morske vode varira, pa je na istraživanim postajama (Institut za biologiju mora-Kotor) iznosio je 38.30 – 38.48‰, a na otvorenom moru do 39 ‰.

Pedološke karakteristike

U okviru obuhvata dijela sektora 27 i sektora 28 nema zemljišta pogodnih za poljoprivredno korišćenje.

Karakteristike flore, vegetacije i faune

Flora

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

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

Vegetacija

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

- Vegetacija listopadnih šuma submediteranskog, brdskog, gorskog i subalpinskog pojasa (QUERCO – FAGETEA Br.-Bl. et Vlieger).
- Šume i šikare zimzelenog pojasa česvine (QUERCETEA ILICIS Br.-Bl.).
- Vegetacija planinskih rudina na krečnjacima (ELYNO – SESLERIETEA Br.-Bl.).
- Vegetacija sipara (THLASPEETEA ROTUNDIFOLII Br.-Bl.).
- Vegetacija u pukotinama stijena (ASPLENIETEA RUPESTRIS Br.-Bl.).
- Vegetacija mezofilnih livada (ARRHENATHERETEA Br.-Bl.).
- Vegetacija primorskih kamenjarskih pašnjaka i suvih livada (THERO-BRACHYPODIETEA Br.-Bl.).
- Vegetacija vlažnih primorskih stijena (ADIANTHETEA Br.-Bl.).
- Vegetacija primorskih hridina (CRITHMOSTATICETEA Br.-Bl.).
- Vegetacija nitrofilnih primorskih pijeskova (CAKILETEA MARITIMAE Tx et Preg.).
- Vegetacija nitrofilnih zajednica (CHENOPODIETEA Br.-Bl.).
- Vegetacija suvih smetlišta (ARTEMISIETEA Lohm., Prsg., Tx.).
- Vegetacija slatkih voda (POTAMETEA Tx. et Prsg.).
- Vegetacija brakičnih voda (RUPPIETEA MARITIMAE J. Tx.).

- Vegetacija mora i okeana (ZOSTERETEA Pignatti).
- Vegetacija slanih staništa (SALICORNIETEA Br.-Bl.).

Karakteristike faune

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

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

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

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

Bioekološke karakteristike morskog akvatorijuma

Ekosistemi mora najčešće se dijele na područje slobodne voda i područje morskog dna, odnosno bentosko i pelagično područje.

Najveći dio živog svijeta pripada fitalnom (litoralnom) ili obalnom sistemu, koji zauzima dio kopna do dubine od 200 m – šelf, a karakteriše ga prisutnost bentoskih hlorofilnih biljaka te dinamička povezanost biljne i životinjske komponente bentoskih biocenoza.

Pejzažne i ambijentalne specifičnosti

Crnogorsko primorje se ističe velikom pejzažnom raznolikošću i atraktivnošću. U formiranju karakteristične slike predjela najveći značaj imaju klimatske, geomorfološke, hidrografske i vegetacijske karakteristike. Prema jedinstvenoj klasifikaciji tipova pejzaža Crne Gore, primorje pripada eumediteranskom tipu kojeg sačinjavaju tri glavne komponente: plava površina mora, zimzelene šume i ogoljelih krečnjačkih vrhova sivih tonova. Na posmatranom prostoru izdvojeno je nekoliko tipova pejzaža.

Pejzaž Bokokotorskog zaliva čini cjelokupni prostor morskog dobra s neposrednim zaleđem. To je pejzaž vrlo izraženih strukturnih elemenata, prirodnih (orografske karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) te kulturnih (vrijedno graditeljsko naslijeđe) koji se međusobno se prožimaju. Prednji dio zaliva (Tivatski) je otvorenih, širokih vizura, omeđen blagim padinama pod bujnom, zimzelenom vegetacijom tipa makije, s prostranim Tivatskim poljem i dva "zelena" (polu)ostrva (Ostrvo cvijeća-Miholjska prevlaka i Sveti Marko). Sjeverna obala poluostrva Luštice je niska, stjenovita i manje više pristupačna.

Antropogeni pejzaž je nastao kao rezultat velikih antropogenih zahvata. Antropogene strukture se mogu podijeliti na izgrađene i neizgrađene. Građene strukture se javljaju u obliku mandrača, ponti, betoniranih obala, pratećih objekata na plaži, kulturno-istorijskih spomenika, hotela, kampova, cesti i sl. Neizgrađene antropogene strukture predstavlja dekorativni biljni materijal koji je u znatnoj mjeri obogatio fond biljaka u ovom predjelu. Ove biljne vrste dobro su prilagođene uslovima sredine te estetski obogaćuju i oplemenjuju pejzaž. Po svojim dekorativnim osobinama i zastupljenosti, posebno se ističu: kanarska datula, niska žumara, bogumila, judino drvo, javorolisni platan, mimoza, krupnocvjetna magnolija, pirakanta, oleandar, sirijska ruža, albizija, pinjol, primorski bor, himalajski kedar, glicinija, petolisna lozica tekoma, kamelija, pitosporum, melija, nješpula, juka, agava, tamariks kaki jabuka, pincijana, hortenzija, kao i davno odomaćene vrste, koje se često javljaju subsponatano u prirodnoj vegetaciji, kao što su alepski bor i čempres.

Antropogeni pejzaž Studije lokacije "Dio Sektora 27 i Sektor 28" po stepenu promjene od prirodnog stanja svrstava se u mješoviti antropogeni pejzaž.

Plaže Crnogorskog primorja – Tivatski zaliv

Po sastavu podloge plaže se mogu podijeliti na prirodne i umjetne. Prirodne se javljaju kao pjeskovite i šljunkovite te kamenite i stjenovite, a umjetne su umjetno formirana kupališta. Sve plaže zajedno čine oko četvrtinu ukupne dužine obale, uz mogućnost korištenja i ostalih dijelova obale za kupališne, sportske i druge rekreativne aktivnosti. Dosad sprovedena istraživanja ukazuju da je nasipanjem ili izgradnjom obale moguće stvaranje novih plaža gotovo čitavom dužinom obale, čime bi se ostvarilo znatno povećanje površine plaža i njihovih kapaciteta s aspekta primanja turista – kupača.

Na području obuhvata ove Studije nema pjeskovito-šljunkovitih plaža.

3. STVORENI USLOVI I POTENCIJALI

3.1. GRAĐENA SREDINA

Prostor obuhvata studije lokacije detaljno je valorizovan anketno, obilaskom terena i analizom katastarskih, topografskih i orto foto podloga. Teren je od blago strmog do izrazito strmog. Cijelom uzdužnom površinom plana eksponiran je prema moru, što ga kvalifikuje za razvoj turizma. Naselje Krašići ima specifično jezgro ambijentalnih karakteristika s m koje ujedno i obilježava prostor naselja.

Postojeće naselje Krašići gusto je izgrađeno i zahtijeva sanaciju te smjernice za obnovu/dogradnju. U cijeloj zoni potrebno je osigurati javne/uslužne sadržaje duž obalnog šetališta. Plaže su prirodne i parcijalno uređene ispred manjih grupa porodičnih kuća s raznorodno oblikovanim rješenjima. Dio plaže na ulazu u Krašiće koristi se i kao suvi vez. Javni pristup do obale odnosno plaže donekle je osiguran u istočnom dijelu zone uz jezgro Krašići. Posebno je dostupno javno . U krajnjoj naseljskoj strukturi istočno i zapadno nije osiguran dužobalni javni pristup. Izgradnja na kontaktnom području iznad saobraćajnice Luštica – put Radovići – Krašići je nadprosječne gustine (veći dio parcela je izgrađen), a zbog skučenosti prostora koristi se saobraćajnica kontaktnog područja za pristup, parkiralište i režimske potrebe. Naseljska struktura velike je gustine, parcele su većim dijelom izgrađene, nije osiguran odgovarajući saobraćajni pristup niti parkirališta (nedovoljan je profil saobraćajnice, nedostatak parkirališta, prisutna je nemogućnost kvalitetnog odvijanja javnog prijevoza, nemogućnost pješačkog pristupa do obale i nedostatak obalnog šetališta). Pristup obali u dijelu naseljske strukture i turističke zone sa saobraćajnice nije moguć osim na jednom mjestu. Ključni problem cijele zone, a to je ujedno i razvojni prag ,je nedovoljna komunalna opremljenost (posebno vodosnabdijevanje i kanalizacioni sistem).

Karakteristična je zona "Petrovići", bivša vojna zona planirana za turistički kompleks s očuvanom vegetacijom i dijelom uređenom plažom te m. Nekadašnja vojna zona ima nekoliko postojećih građevina od kojih su skladišta i druge pomoćne građevine predviđene za uklanjanje. Prije početka radova potrebno je ispitati kvalitet tla i podzemlja na djelovima gdje su bila vojna skladišta i moguće vojne aktivnosti. Postojeće je malog kapaciteta ali kvalitetno izvedeno i konstruktivno oblikovano te će se u budućnosti zadržati i proširiti. Pristup zoni s gornje saobraćajnice je ozbiljan konstruktivan zahvat. Duž obale postoji cesta koja je ujedno i šetalište.

SI.2 Postojeće stanje





3.2. KULTURNA BAŠTINA

Kulturno-istorijske cjeline i građevine

Iako na području obuhvata sektora nisu utvrđeni Zakonom zaštićeni spomenici kulture, evidentiran je sakralni objekt za koji se osnovano pretpostavlja da ima svojstvo spomenika kulture i kao takav, na osnovu člana 6. Zakona o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94), uživa prethodnu zaštitu.

Crkva Bokeljskih mučenika

Crkva je izgrađena kao sastavni dio tada planiranog austro – ugarskog brodogradilišnog kompleksa – Arsenal. Iako je sam kompleks kasnije izgrađen u Tivtu, između rtova Seljanovo i Pakovo, gradnja crkve u Krašićima nastavljena je sve do njenog završetka 1901. godine.

Odlukom admirala Šterneka, crkva je posvećena Maloj braći – ranohrišćanskim bokeljskim mučenicima Petru, Andriji i Lovru. Karakteriše je vrlo lijep mermerni reljef iznad portala širine 140 i visine 85 centimetara sa predstavom iz pomorske bitke kod Visa. Uz to, uklesan je i tekst na latinskom jeziku čiji prevod glasi:

"Ovaj hram, posvećen svetim mučenicima Petru, Andriji i Lovru, brigom i nastojanjem preuzvišenog slobodnog barona Maksimilijana Daublebskog fon Šterneka, pobjednika nad komandnim brodom "Re d' Italija", vrhovnog zapovjednika preslavne austro – ugarske pomorske flote, godine Gospodnje 1897., nad temeljima je uzdignut".

Budući da je admiral Šternek umro prije nego što je bogomolja u Krašićima konačno dovršena, gradnju crkve okončao je njegov nasljednik na mjestu komandanta ratne mornarice Austro – Ugarske, admiral Herman Spaun.

Ruralno nasljeđe

Iako na području obuhvata sektora nije utvrđeno postojanje Zakonom zaštićenih ruralno – ambijentalnih cjelina, unutar obuhvata sektora, postoje primjeri tradicionalnog graditeljstva koji predstavljaju nepokretno kulturno dobro vrijednog ambijentalnog značaja.

Arheološki lokaliteti i područja

Prema izrađenoj analizi za opštinu Tivat, unutar obuhvata ovog sektora nije utvrđeno postojanje evidentiranih niti registriranih arheoloških lokaliteta i područja.

Zbog slabe istraženosti ovog područja nije isključeno postojanje potencijalnih nalazišta predmeta i struktura arheološkog značenja.

Prirodne i pejzažne vrijednosti

Izvorna obala

Unutar obuhvata ovog sektora proteže se dio obalnog pojasa koji je ostao netaknut u svom izvornom obliku i kao takav predstavlja područje visoke prirodne i pejzažne vrijednosti.



Sl. 3 Netaknut obalni pojas

Stanje zelenila

Studija lokacije "Sektor 29" obuhvata područje naselja Krašići na istoku, vrlo uzak pojas obale od svega 10 – ak metara te područje bivšeg vojnog kompleksa Petrovići. Uska stjenovita obala koja se provlači središnjim dijelom predmetnog područja strma je, nepristupačna i obrasla prirodnom zimzelenom vegetacijom degradiranih šuma hrasta crnike - makijom (*Orno quercetum ilicis*), u okviru koje se pojavljuju sljedeće biljne vrste: lemprika (*Viburnum tinus*), obična zelenika (*Phillyrea latifolia*), primorska kleka (*Juniperus oxycedrus*), veliki vrijes (*Erica arborea*), tršlja (*Pistacia lentiscus*), planika (*Arbutus unedo*), obični bušini (*Cistus incanus*), kaduljasti bušini (*Cistus salvifolius*), žukva (*Spartium junceum*), mirta (*Myrtus communis*), lovor (*Laurus nobilis*), maslina (*Olea europaea*), tetivika (*Smilax aspera*), primorska kupina, i sl. Uski pojas obale pod makijom prati s druge strane ceste neprekinuta turistička izgradnja.



Slika 4.
Makija

Područje bivše vojne baze Petrovići takođe gotovo u potpunosti pokriva zimzelena makija. Uz uređeno izgrađeno je nekoliko vojnih objekata koje okružuju grupacije borova i čempresa.



Slika 5.
Bivša vojna baza Petrovići
– borovi i čempresi oko
objekata, makija u pozadini

Naselje Krašići je uz obalu gusto izgrađen, često neplanskim objektima (najčešće kućama za odmor) koji su uglavnom neadekvatno smješteni uz samu obalu, a neprimjereni visinom i gabaritima. Na tom je području veliki dio obale betoniran i zagrađen, te često nije omogućen prilaz do mora. Obalna linija uz naselje je u cjelini izgrađena mnogobrojnim pristaništima koji imaju pristup samo s pripadajuće parcele. Pojedina su pristaništa međusobno povezana. Vrtovi uz turističku izgradnju su često zasađeni ukrasnim biljnim vrstama karakterističnim za ovaj kraj. Te su se biljne vrste prilagodile prilično nezahvalnim uslovima užeg obalnog pojasa, što uključuje otpornost na posolicu, visoke temperature, sušu, te izloženost jakim vjetrovima. Unutrašnjost naselja Krašići nekada su ispunjavale poljoprivredne

površine koje su danas, uslijed preorijentacije cijelog crnogorskog primorja ka turističkoj djelatnosti, zapuštene te su prepuštene zarastanju.



Slika 6.
Naselje Krašići – ukrasno bilje unutar privatnih parcela (čempresi, oleander...)

U strukturnom pogledu, zelenilo područja Studije lokacije "Sektor 29" se može podijeliti na nekoliko tipova: ***zelenilo uz stanovanje i turističko stanovanje, poljoprivredne površine u zarastanju te degradirani oblik prirodne šumske vegetacije – makiju***. Makija se uglavnom pruža tim najužim pojasom uz more gdje bi trebalo provući obalno šetalište kako bi se sačuvao javni karakter obale, te bi trebalo razmotriti mogućnost zadržavanja prirodnog zelenila ili uređivanja tog zelenog poteza kao popratnog zelenila uz šetalište.

3.3. ANALIZA UTICAJA KONTAKTNIH ZONA NA OVAJ PROSTOR I OBRNUTO

Planska dokumentacija u kontaktnim područjima

Prilikom analize kontaktnih zona u širem smislu analizirane su studije lokacije u sklopu Plana Morskog dobra i kapaciteti PUPa Tivta kao ključni planski dokumenti sa ciljem utvrđivanja turističkih kapaciteta na nivou opštine.

Istovremeno sa izradom predmetne studije ,na teritoriji opštine Tivat u toku je izrada još četiri Državne Studije lokacije,ukupne površine oko 510ha . Takođe,Opština Tivat je u toku 2008.godine pokrenula izradu Prostorno urbanističkog plana opštine Tivat (dokument u fazi Nacrta) za čije potrebe je urađena Strategija prostornog razvoja.

Strategija prostornog razvoja ima funkciju sagledavanja postojećih problema i mogućnosti razvoja u prostoru opštine i grada Tivta, razmatranje varijanti budućeg razvoja i izbor najprimjerenije varijante organizacije djelatnosti i uređenja prostora.

Strategija ukazuje na moguću preopterećenost tivatske opštine turističkim kapacitetima ukoliko se nastavi trend rasta investicija kroz dinamičnu fazu finalizacije procesa tranzicije u Crnoj Gori. U Strategiji je dat ukupan broj evidentiranih turističkih kapaciteta za nastanjivanje na osnovu svih razvojnih namjera: 42000 kreveta i to bez ubrojanih svih kapaciteta za DSL .

Analizom raspoloživih podataka o kapacitetima kontaktnih studija i koristeći podatke Strategije ,kapaciteti za nastanjivanje ,na osnovu do sada iskazanih razvojnih namjera, na teritoriji opštine Tivat iznose oko 50.000 kreveta.

Poređenja radi,Master planom turizma se na nivou Crne Gore ležajni kapaciteti ograničavaju se na najviše 330.000,a za Tivat na 17.200. Kriterijum za limitiranje kapaciteta predstavlja raspoloživa površina plaža .Razumljivo je da realna ograničenja predstavljaju i infrastrukturni kapaciteti .

Tabela A :Tabelarni prikaz ukupnih kapaciteta u zahvatu državnih studija lokacije čija je izrada u toku (radna verzija /maj 2009.) :

	DSL dio sektora 22 i sektor 23 ^o 67.34ha	DSL dio sektora 27 i sektor 28 „Djurasevići“ [*] 53.75 ha	DSL sektor 29 „Krašići“ [*] 14.168 ha	DSL Arsenal** 168.52ha	DSL Sv. Marko ^o 179.6ha	DSL Ostrvo cvijeća ^o 200.74ha	ukupno *** 678.40ha
Ukupan broj turista	5308	2898	453	810	860	661	11850
Ukupan broj stanovnika	3444	205	1064	4460	/	/	9173
UKUPNO KORISNIKA	8752	3103	1517	5270	860	661	21023

^o podaci za predmetnu studiju iz faze Nacrta

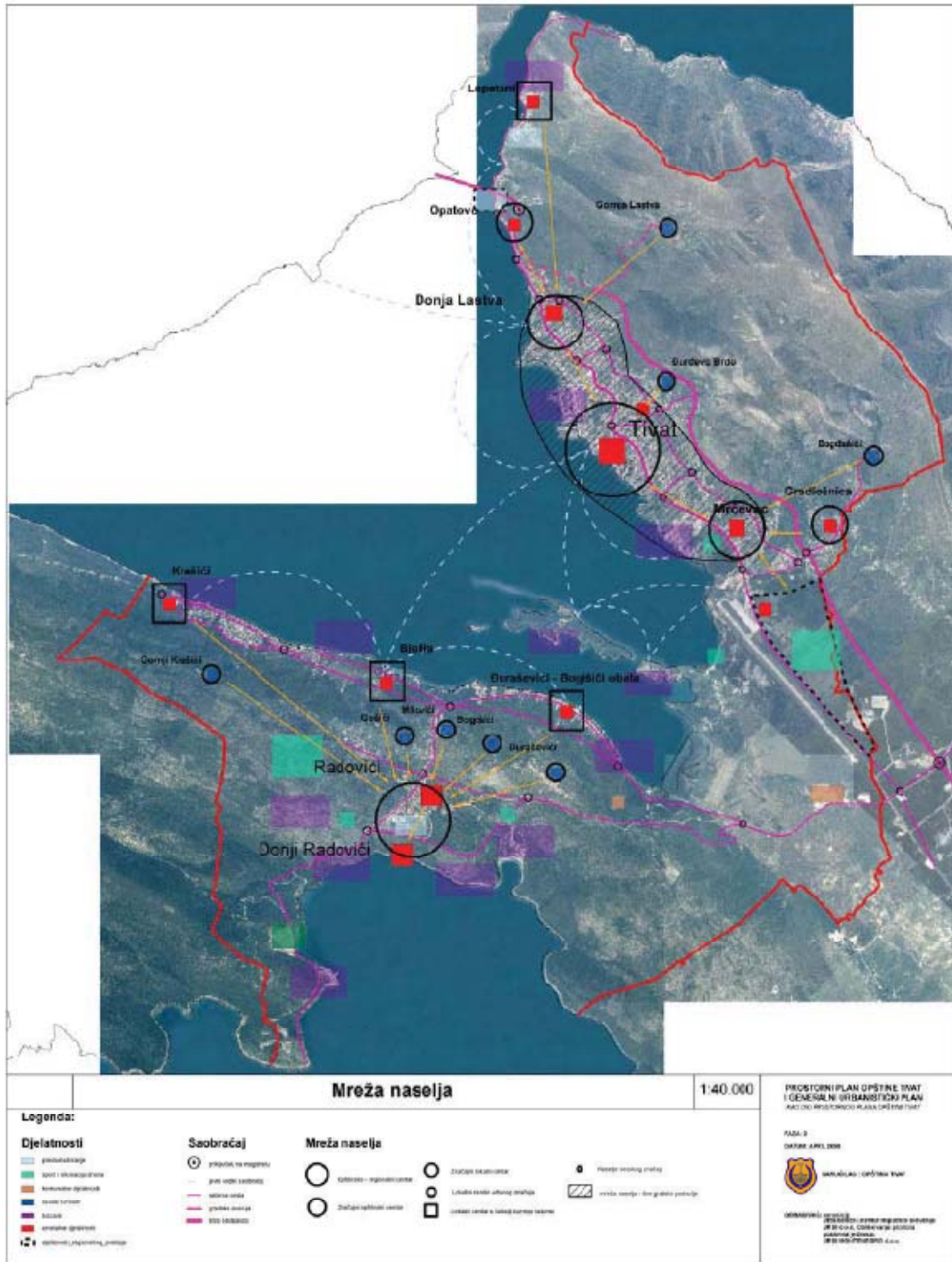
^{*} podaci za predmetnu studiju iz faze Predloga

^{**} usvojen Planski dokument (dec.2007.)

^{***} u zahvatu Morskog dobra je 746.3 ha teritorije tivatske opštine

U zaključku ,Strategijom se predlaže, u cilju djelimičnog rješenja problema prekapacitiranosti, ograničenje kapaciteta za planski period do 2020 godine na 67% ukupno iskazanih razvojnih namjera.Ostalih 33% je predviđeno za postplanski period.

Kako se Strategijom prostornog razvoja opštine Tivat uzima u razmatranje i prostor predmetne DSL poželjno je usvojiti isti kriterijum za utvrđivanje turističkih kapaciteta za planski i postplanski period.



SI 1. Mreža naselja u Opštini Tivat (izvor radna verzija dokumenta PUP Tivat,2009.)

4. SINTEZNA OCJENA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA

Prostor u zahvatu Studije je vrlo pogodan za razvoj turizma sa aspekta klime, eksponiranosti terena i bogatih vizura na Tivatski zaliv. Sa druge strane, pretežno longitudinalno prostiranje zahvata će usloviti tipologiju uskih blokova, vrlo nepovoljnih za funkcionalnu organizaciju turističkih kapaciteta.

Ako ne budu preduzete odgovarajuće prostorno-planske, urbanističke i mjere zaštite životne sredine, treba očekivati sljedeće konflikte u prostoru ovog područja:

- Dalje degradiranje akvatorijuma i djelova obale u Boki Kotorskoj, kao posljedica ulivanja netretiranih komunalnih otpadnih voda, industrijskih otpadnih voda i otpadnih voda iz hotelskih kompleksa, ekološki štetnih postupaka (na primjer, u Bijeloj i Tivtu), havarija tankera nafte i drugih saobraćajnih sredstava, nekontrolisanog bacanja čvrstog otpada, neizgrađenosti lučke infrastrukture (međunarodnih luka, marina i brodogradilišta) za prihvat balastnih i ostalih otpadnih voda i čvrstog otpada i roba u transportu sa brodova koje mogu ugroziti životnu sredinu itd

- Neprikladnost izgradnje seizmičkom riziku.

- Prekapacitiranost. Evidentan je problem malog kapaciteta plaža. Kao što je predloženo Masterplanom turizma dalji razvoj kapaciteta kreveta se može zastupati samo ako se stopira neproduktivni razvoj i ako se dalja izgradnja turističkih kapaciteta dozvoli uz obavezu da se na sopstvenoj parceli obezbijede dovoljne površine za bazene i sunčališta.

Naseljska struktura "Krašići", izgrađena obala sa m i turistički kompleks "Petrovići" zahtjeva veliku intervenciju u postojećoj gradnji, osobito u dijelu komunalne opremljenosti što podrazumijeva i hortikulturno uređenje. Stalno stanovanje – koncentrisano je na teritoriji Starih Krašića i dijelom na ostalim prostorima, a podrazumijeva boravak preko cijele godine, zahtjeva koncentraciju centralnih sadržaja, razrađen sastav komunikacija, javne površine. Odvija se najviše na postojećim parcelama nepravilnog oblika u dijelu Starih Krašića. Karakteristični su objekti na regulacionoj liniji, uglavnom tradicionalno kamene kuće spratnosti P i P+1 i u neposrednoj blizini obale. U ostalim dijelovima naselja ovaj se tip stanovanja po arhitekturi i parcelaciji ne razlikuje od ostalih tipova.

Naseljska struktura Krašići koja je najvećim dijelom izgrađena omogućava interpolaciju u neizgrađenim dijelovima i primarno traži sanaciju prostora osobito komunalne infrastrukture i hortikulture. Pristup obali omogućen je samo na pojedinim dijelovima koje je potrebno međusobno povezati longitudinalnim i poprečnim komunikacijama. Prostor između naseljske strukture i planirane turističke zone danas je izgrađen raznorodnim sadržajima od stambeno-turističkih građevina do uslužnih i plažnih objekata, a uz saobraćajnicu koja je granica zone obuhvata smještena su parkirališta najčešće za parcele izvan zone, te time postojeća saobraćajnica postaje znatno nesigurnija, a njen ionako uzak profil se smanjuje u korist privatnih parcela.

Planirana turistička zona Petrovići velik je potencijal za razvoj turizma visoke kategorije. Danas gotovo neizgrađena osim nekoliko postojećih građevina (skladišta, pomoćni objekti, stambeni i sl.). Kvalitetna prirodna obala šljunkovite plaže i postojeća kolsko-pješačka saobraćajnica potencijal je za planiranu turističku zonu. Prije građevinskih radova traži se ispitivanje tla na mjestima skladišta i vojnih aktivnosti. Planirano rješenje treba izvesti obzirno nastojeći očuvati vrijednu vegetaciju, a građevinski zahvati su veoma zahtjevni radi konfiguracije terena i stabilnosti te će trebati obaviti i geomehničke istražne radove.

Prirodnu plažu koja je duž cijele zone pod velikim pritiskom broja korisnika treba očuvati i urediti na pojedinim dijelovima za javnu plažu. Uz ovaj uski pojas prirodnih plaža na koje se nadovezuju postojeća i planirana pristaništa potrebno je provesti obalno šetalište.

Postojeći sistem kanalizacije nije se razvijao u skladu s naglim rastom pojedinih naselja i ukupnih turističkih kapaciteta, zbog čega veliku potencijalnu opasnost predstavlja ispuštanje otpadnih voda u neadekvatno izgrađene septičke jame, što rezultira procjeđivanjem tih voda u teren i zagađivanje podzemnih voda. Takve otpadne vode naselja u neposrednoj blizini obale mogu uticati i na zagađenje mora. Na zagađenje podzemnih voda, osim voda iz domaćinstva utječe i otjecanje motornih ulja s saobraćajnica u tlo i površinske vode. Primarna zadaća je osiguranje kanalizacionog sistema s prečišćavanjem otpadnih voda, a do tada izrada vodonepropusnih septičkih jama.

II PLAN

1. GENERALNI KONCEPT

Ovom studijom lokacije se, shodno Zakonu i Prostornom planu područja posebne namjene za morsko dobro, na njenoj kopnenoj površini od 16,3ha, utvrđuje koncept namjene površina i funkcionalnih veza uvažavajući postulate održivog razvoja.

Analiza planova, strategija i inicijativa

U izradi je novi Prostorno urbanistički plan opštine Tivat (Urbanistički Inštitut Slovenije, Urbi montenegro, 2008.) za koji je kao prva faza izrađena Strategija prostornog razvoja opštine i grada Tivta. Za vrijeme izrade predmetne studije lokacije ostvarena je saradnja s izrađivačem Plana, predstavnicima grada Tivta i lokalnom zajednicom (putem ankete) te potencijalnim investitorima. Osnovni problem koji je iskazan jesu turistički kapaciteti odnosno broj stanovnika, turista i radne snage. Posebnu grupu problema čini i osiguranje prostora za boravak zaposlenih u turizmu, kao i procjena broja zaposlenih u turizmu.

Za zaposlene u turizmu dio smještaja pripast će samim vlasnicima koji imaju porodične hotele ili turističke obrte. Za zaposlene u hotelu do 3% zaposlenih smjestit će se unutar hotelskog kompleksa, a preostali dio izvan same zone u izgrađenom naselju na višim kotama koje nisu toliko turistički atraktivne u ovom času.

Na osnovu analize i ocjene iz planova, utvrđeni su zadaci i prioriteti vezani za planiranje predmetnog prostora a koji se mogu definisati slijedećim planerskim smjernicama:

- Saobraćajno povezati predmetni prostor sa okruženjem, neposrednim i širim (drumski i morski) rekonstrukcijom postojeće saobraćajnice i realizovanjem obilaznice te pristaništa.
- Pješački povezati obalu i uspostaviti režim kontinualne obalne komunikacije-lungo mare te joj obezbjediti nesmetani pristup, a u sklopu šetališta riješiti javne plaže.
- Obezbjediti potrebnu komunalnu opremljenost u skladu sa savremenim principima održivog razvoja te parkinge u sklopu parcela i zasebno i dr.
- Riješiti javne i prateće uslužne sadržaje
- Zaštititi kulturna i prirodna dobra
- Omogućiti kvalitetno formirane turističke zone visoke kategorije (Petrovići) kao i kvalitetne ponude u okviru naseljske strukture.

Neposredno zaleđe predmetnog plana u obuhvatu je riješeno DUPom starijeg datuma koji je i realizovan.

U pogledu strategijskih – planskih zahvata od relevantnog uticaja su projekti komunalne infrastrukture (vodosnabdijevanje i kanalizacija).

Održivi razvoj i racionalizacija korišćenja prostora

Longitudinalni sveprisutni rast naseljske strukture zahtijeva plansku intervenciju u smislu jačanja centralnih dijelova obalnih naselja i formiranjem njihove kvalitetne strukture kako naseljske tako i turističke s ciljem racionalizacije i zaštite prostora. Osobito važno je osiguranje dostupnosti obalne linije te stvaranje kvalitetnih turističkih i rekreativnih sadržaja.

Koncepcijsko rješenje podrazumijeva dugoročno aktiviranje obale u dubinu, čuvanjem ,koliko je moguće, preostalih nedirnutih obalnih prostora što održava sliku pejzaža .

Smjernice za detaljnu razradu

Preporuke iz planova višeg reda, opredjeljenja sa državnog i lokalnog nivoa, usmjeravaju rješenje ka formiranju naselja baziranog na tradicionalnoj strukturi organizovanog u skladu sa principima organizacije tradicionalnih naseljskih struktura u primorskom dijelu oko koje se formira savremena turistička ponuda sa svim potrebnim sadržajima.

Planskim rješenjem u dijelu nove turističke zone, hotelsku ponudu treba predvidjeti formiranjem središnjeg hotela, turističkih objekata vila-depadansa, pažljivo koristeći ne/pogodnosti terena (izrazitu strminu) sa jedne strane ali istovremeno vodeći računa o efektu eksponiranosti tj. sagledivosti predmetne lokacije u prostoru tivatskog zaliva čiju vizuru konzervatori osobito vrednuju. Novi objekti

treba da budu pozicionirani i grupisani na način terasaste gradnje ali ne pretjeranih visina, koristeći ekološke materijale i tehnike – zeleni krovovi, energetski učinkoviti materijali i oblikovno prilagođeni prostoru i tradiciji te međusobno i s preostalim dijelom naseljske strukture povezani upravnim i s morem paralelnom pješačkom komunikacijom. Unutar turističke zone treba osigurati zelenu parkovno-rekreativnu površinu koja će biti nukleus ovog visoko vrednovanog turističkog prostora ali će ujedno pridonijeti i kvalitetu očuvanja pejzaža.

U procesu definisanja strategije razvoja naselja valja prepoznati javni interes, osiguranjem obalnog šetališta duž cijele zone zahvata, planiranjem pristaništa i javnih pristana s ciljem kvalitetnije povezanosti te osobito podsticanjem realizacije planirane obilaznice kojom bi se rasteretila postojeća saobraćajnica neadekvatnih elemenata. Za zonu šetališta uz obalu preložena je izrada idejnog rješenja i određivanje njene fazne realizacije. Ovim zahvatom kojim se treba riješiti zatvoreni sistem odvodnje otpadnih voda podstiče se cjelovito rješenje infrastrukture i njena realizacija. Takođe je potrebno na individualnom nivou, kod postojećih objekata, izvoditi i odvodnju koja neće ugrožavati okolinu a moći će se kontrolisati savremenim tehnologijama. U daljnjim fazama realizacije Studije treba uskladiti potrebe i mogućnosti prostora kroz sistemske projekte uvažavajući postulate održivog razvoja.

Fleksibilnost u sprovođenju Studije naročito je bitna uzimajući u obzir ambijentalni značaj predmetnog prostora i vlasničku strukturu zemljišta. Iz ovih razloga treba predložiti model koji predviđa veću prilagodljivost potrebama korišćenja prostora i usaglašenost sa konfiguracijom terena, a ogleda se u saobraćajnom rješenju, kolskom i pješačkom, parcelaciji, pristupu i lociranju objekta na parceli, kao i na organizovanju centralnih djelatnosti sa pratećim sadržajima - rekreacija, ugostiteljstvo, usluge i dr.

Zaštita prostora – nalazi Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (SPU)

Studijom lokacije izrađenom za ovaj zahvat uočeno je sledeće: zagađenje mora i obala posljedica je slabe opremljenosti prostora infrastrukturom, a naročito nepostojanjem dobre i efikasne mreže za odvođenje otpadnih voda. Sa čitavog prostora (uključujući i nova stambena naselja) otpadne vode ispuštaju se direktno u more, a u najboljem slučaju posredno preko septičkih jama pa opet direktno u more.

Posljedice zagađenja mora i obale, jedan su od najizraženijih ekoloških poremećaja u prostoru obuhvata Studije, a utiče na korišćenje mora u rekreacione i turističke svrhe kao i za razvoj marikultura.

Prioritetni zahvat je rješenje savremenog sistema odvođenja na čitavom urbanizovanom području, povezivanjem na glavni odvodni kanal u uvalu Trašte, odnosno u otvoreno more.

U sklopu infrastrukturnog rješenja imperativno se postavlja i kanalisanje atmosferskih voda koje oticanjem spiraju sa gradskih površina (saobraćajnice i trgovci) nečistoću i naftu i odnose ih u more.

Područje obuhvata studije lokacije je u svom najvećem dijelu devastirano neplanskom i uglavnom nedozvoljenom izgradnjom uglavnom individualnih stambeno-turističkih objekata koji se pretežno koriste u toplijem dijelu godine. U većem je dijelu područja uzurpirana i sama obala izgradnjom stambenih objekata, privatnih pristana, plaža i ograda, tako da do morske obale nije moguć slobodan pristup, niti je moguć dužobalni prolaz.

Izgradnju stambenih objekata nije pratila izgradnja potrebne komunalne infrastrukture, u prvom redu sistema za adekvatno zbrinjavanje komunalnih otpadnih voda i saobraćajnice. Saobraćajnica uzduž obale je uska i ne zadovoljava potrebe, osobito tokom ljetne sezone. Nedostaju i mjesta za parkiranje vozila. Cijelo je područje spojeno na sistem javni vodovod, međutim tokom ljetne sezone količine vode u sistemu ne zadovoljavaju potrebe potrošača.

Procjenjeno je da će se primjenom studije lokacije dosadašnji negativni trendovi narušavanja životne sredine zaustaviti te da će u pojedinim segmentima doći do značajnog poboljšanja sadašnjeg stanja. U prvom redu, smanjit će se uzurpacija obale i eliminisati će se neplanska izgradnja. Obala bi trebala biti dostupna kao i dužobalno šetalište u naseljenom području.

Primjena studije lokacije imati će i određene negativne uticaje, kao što je smanjenje površina koje su pokrivene prirodnom vegetacijom. Isto tako će imati negativni uticaj na saobraćaj zbog povećanja broja korisnika područja.

Do izgradnje kanalizacijskog sistema zagađenje mora komunalnim otpadnim vodama će se pogoršati, isto kao i vodosnabdjevanje do izgradnje novog i rekonstrukcije postojećeg vodovodnog sistema.

Da bi se spriječili mogući negativni uticaji na životnu sredinu predložen je niz administrativno-upravnih mjera budući da najveći problem u obalnom području predstavlja rješavanje konflikata koji se javljaju uslijed težnji da se realizuju projekti koji nose kratkoročni profit, nasuprot dugoročnoj valorizaciji kroz zaštitu i očuvanje prirodnog ambijenta.

Rezultati analize poređenja mogućih uticaja na životnu sredinu uslijed primjene studije lokacije u odnosu na neprimjenu su nedvojbeno na strani primjene Studije. Značajno je istaknuti da studija lokacije nije razmatrala alternativna rješenja.

Umjesto uspostave specifičnog programa za praćenje stanja životne sredine u predmetnom području, bilo bi potrebno uspostaviti efikasan sistem upravljanja obalnim područjima, koji bi kontrolisao sprovođenje prostornih planova, i odgovarajućim mjerama, uključujući i mjere prisile, spriječio neplaniranu i bespravnu izgradnju. U okviru postojećeg nacionalnog programa praćenja kvaliteta mora na kupalištima treba i dalje nastaviti s mjerenjima kvaliteta mora na lokaciji Krašići, a bilo bi korisno uspostaviti mjerenje na jednom mjestu na području turističkog kompleksa "Petrovići".

2. PLANSKO RJEŠENJE

2.1. OBRAZLOŽENJE ODABRANOG PROSTORNOG RJEŠENJA

Izradom predmetne Studije omogućena je sistemska obrada problematike prostora "Sektor 29" stvaranjem preduslova za pokretanje procesa urbanizacije, skladnog, humanog i održivog razvoja dijela naseljske strukture i funkcionalnog zaleđa turističkog kompleksa i revitalizacije ambijentalne cjeline kao nosioca identiteta ovog prostora.

Bitne savremene demografske promjene s naglašenim nepovoljnim obilježjima i poremećajima (migracije, starosna struktura, obrazovna struktura i dr.) te promjene broja i strukture stanovništva zahtijevaju osmišljavanje nove demografske politike i strategije razvoja koja se treba primjenjivati i na ovom prostoru. U današnjim uslovima traži se očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova okoline. Temeljno načelo cjelovitog pristupa planiranju i uređenju prostora, sadrži zaštitu okoline koja će se sprovesti u skladu s propisima šireg područja i u okviru pojedinih cjelina.

Odabir prostornog rješenja zasniva se kako na zakonodavnom dijelu (propisi i dokumenti šireg područja) tako i na načelima održivog razvoja, pomirenja različitih interesa korisnika, saradnji s lokalnim stanovništvom i jedinicom lokalne uprave, unapređenjem ekonomije i očuvanjem okoline, prirodne i kulturne baštine. U okviru zaštite prostora posebno pažljivo treba vrednovati pejzaž očuvanjem postojećih valorizovanih vrijednosti i njihovim oplemenjivanjem.

Prihvatajući turizam kao jednu od glavnih ekonomskih aktivnosti, moramo prihvatiti i promjene u prostoru, ali istovremeno donijeti odgovarajuće odluke o temeljnim resursima koji i nadalje moraju zadržati vrijednosti i prepoznatljiva obilježja šireg prostora (obala, vegetacija, kulturni pejzaž). Odnosi u prostoru izuzetno su složeni, opterećeni sukobima interesa, pritiscima, a istovremeno i sve strožijim kriterijumima zaštite prostora i okoline. Stoga je ovim predloženim okvirnim konceptom izuzetno zahtjevnim, razvoj turizma prikazan na prihvatljiv i održiv način. Predloženim konceptom obuhvaćeno je niz aktivnosti u smislu pripreme i programiranja turizma i pratećih aktivnosti na predmetnom području. Osnovni zadatak u dijelu naseljske strukture je sanacija, osiguranje kvalitetnije infrastrukture, povećanje volumena zelenila, stvaranje uslova za dodatne sadržaje (prema grafičkom prikazu) i osobito osiguranje javnog šetališta uz more.

Studijom je osigurano povezivanje kontaktnog područja s obalom, osiguranim saobraćajnim vezama – raskršćima, kolsko-pješačkim longitudinalnim i poprečnim vezama, tačkama stajališta za javni prevoz – autobuskih linija, javnim pristaništima u moru i plovnom linijom te zelenim vezama – koridorima i grupacijama zelenila.

Valorizujući ovaj veoma uzak i osjetljiv prostor obuhvata u sklopu šire prostorne cjeline područje zahvata podijeljeno je načelno na 3 zone kopnenog predjela:

1. zona postojeće naseljske strukture, pretežno izgrađena stanovanjem, vikend stanovanjem i turističko-ugostiteljskim sadržajima na osnovu DUP-a starijeg datuma. U toj zoni planirana je sanacija postojeće gradnje i infrastrukture, interpolacija, obalno šetalište i javna uređena plaža te javno . Osigurane su poprečne pješačke veze s obalom i zelenilo. Na zonu postojeće gradnje nadovezuje se potencijalna ambijentalna cjelina – grupacija gusto izgrađenih objekata s ugostiteljsko-turističkim sadržajima koji čine okosnicu obalnog dijela naselja. Svaka dalja gradnja/adaptacija podliježe posebnim uslovima kako bi se očuvala tradicionalna gradnja (neki primjeri tradicionalne gradnje u kamenu nalaze se u prilogu ove Studije).
2. centralna zona zahvata u naseljskoj strukturi je zona uskog pojasa uz more već danas zahvaćena gradnjom, neprimjerene infrastrukture. U toj zoni na kopnenom dijelu osigurane su poprečne kolsko-pješačke i pješačke veze s obalom odnosno obalnim šetalištem koje je planirano duž cijelog naselja uz more s pratećim uslužnim sadržajima. Zona kupališta označena je u grafičkom prilogu. U ovoj zoni osigurani su pretežno uslužno ugostiteljski sadržaji i turistička namjena. Parcele sa namjenom US se nalaze u zaleđima djelimično uređenih kupališta i uvijek su oslonjena na parkovsku ili rekreativnu površinu. Ideja je bila da se formiraju kontinuirani prostori javnog korišćenja kao karakteristični ambijenti .Ti ambijenti se nadovezuju na obalno šetalište pa je smjernica studije da se oblikovno usaglase kroz izradu cjelovitog idejnog rješenja za lungo mare, objekte US i tipske objekte (infrastrukturne punktove uz plažu).

3. zona Petrovići, bivša vojna zona, planirana je kao turistička zona. U zoni su planirani hoteli, depadanse, vile, prateći sadržaji, bazen – otvoreni/zatvoreni sa svim sadržajima i uslugama. Zona centralnog hotelskog kompleksa ima javnog karaktera, U zoni je osigurana plaža i kupalište. Duž cijele zone osigurano je obalno šetalište i na pojedinim dijelovima uslužni sadržaji sezonskog karaktera. Zbog nagiba terena (izrazito strm teren primjeniče se terasasta gradnja s ravnim zelenim krovovima čija visina varira od jedne do tri etaže. Zona je koncipirana na način da je centralni dio osiguran kao parkovno zelenilo s vertikalnim prodorom te su osigurane poprečne pješačke veze.

Zoniranje morskog dijela podijeljeno je na:

- prostori pristana (u svakoj zoni za širi prostor osigurani su pristani)
- prostori plaža (djelimično uređenih i prirodnih kupališta)
- kupališna zona do plovne linije.

Predloženim rješenjem poštovani su planovi šireg područja, te unutar zadatih uslova iz predmetnog Plana detaljnije su razrađene pojedine zone i predložena njihova konačna namjena .Ovim prijedlogom zahtjeva se jedinstveno konceptijsko rješenje kojim će se obuhvatiti svi prateći sadržaji, zadovoljiti uslovi kontaktnog i šireg područja te dati novu atraktivnost prostoru. U nastavku planirani su turistički hoteli koji će zadovoljiti standarde visoke hotelske kategorije uvažavajući prirodna dobra i pejzaž. Nadasve je ovim prijedlogom zamišljen pristup obali povezivanjem stjenovitih i danas zaposjednutih dijelova obale. Obrazloženje prati grafički prilog br. 12 *Plan namjene površina*.

2.2. NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA

Zona "Sektor 29", ima slijedeću namjenu: naseljsku strukturu – stanovanje i turističko ugostiteljske sadržaje, plaže, prateće sadržaje, pristaništa, turizam - turistički kompleks u zoni Petrovići te saobraćajnice i zaštitno zelenilo. Obalno područje obrađeno po cjelinama na zonu turizma, uslužnih djelatnosti, naseljske strukture mješovite namjene pretežno stanovanje, saobraćajnice s parkiralištima/garažama, pristaništa, prirodna i uređena plaža- javno kupalište, zelene površine.

Zone u sklopu visoko kategorizovane hotelsko turističke namjene omogućavaju izgradnju hotelskih, turističko-ugostiteljskih sadržaja i smještajnih objekata vila ili depadansa hotela. S pripadajućim sadržajima i rekreacijom, bazenom i prirodnom i uređenom plažom. U sklopu zone osigurale bi se potrebne parkirališne površine i zelenilo.

Obalno šetalište i pojas između nje i saobraćajnice Luštica Put Radovići namijenjen je uslužnim, ugostiteljskim i pratećim sadržajima i turističkom stanovanju. Prostor je organiziran tako da su zone uslužnih djelatnosti i koridori zelenila smještene u pravilu uz pristaništa. Između zona uslužnih djelatnosti smješteni su turističko-ugostiteljski sadržaji u zelenilu, limitiranih visina s morske i ulične strane.

Urbane strukture naselja opremile bi se potrebnim komunalnim i društvenim sadržajima i poboljšale bi se pristupne komunikacije te hortikulturno uredile uvažavajući cjelinu naseljske strukture.

Pristupi obali poprečnim komunikacijama kolsko-pješačkim i pješačkim u zelenilu omogućiti će bolje povezivanje s kontaktnim područjem i funkcionalnom cjelinom. Zona stanovanja uz sanaciju i interpolaciju omogućava i – turističko stanovanje i prateće usluge.

Najvažnije je rješenje komulane infrastruktura i to sanacija postojeće saobraćajnice Krašići-put Luštica, realizacija obilaznice Krašića koja će nesumnjivo doprinjeti kvalitetu prostora. Ne manje važna je i realizacija vodovodne i kanalizacione mreže.

2.3. PROGRAMSKO OPREDJELJENJE

Programsko određenje i projekcije detaljno su iskazane na grafičkom prilogu br. 14. *Plan mjera za sprovođenje*. Ovim su konceptom definisane zone, maksimalna zauzetost parcela, maksimalna izgrađenost i max. visine građevina, te omogućena ekonomsko-ekološka rješenja za dijelove zona – pristaništa, plaže.

Programsko opredjeljenje polazi s dva osnova koji se međusobno superponiraju: s jedne strane, planska opredjeljenja opštine Tivat i opredjeljenja državnog nivoa iskazana pobježe u PPPPN morsko dobro te s druge strane opredjeljenja investitora/građana i lokalne zajednice koji su iskazali interes gradnje objekata turističke namjene – apartmani, vile i turistička naselja s pratećim uslužnim i

kulturnim sadržajima, bazenima, sportskim i rekreacijskim prostorima, visoko kategorizirani hoteli, te pristaništa. Evidentirana prepoznatljiva ambijentalna cjelina (vrijedna graditeljska baština) je tačka prepoznatljivosti ovog prostora oko koje se gradi njegova struktura. Svi su interesi valorizovani i uvaženi u mogućoj mjeri i međusobno usklađeni, a planska su opredjeljenja zacrtana na načelima održivog razvoja.

Dodatna provjera stavova i namjera da se očuva ovaj visoko vrijedni prostor obavit će se izradom projektnog rješenja za visoko vrijednu zone obalne šetnice, pristaništa i pratećih sadržaja te poprečnih pješačkih prodora do obalnog šetališta. Izradi projektnog rješenja prethodi topografsko-katastarsko snimanje terena od obalne linije do prvog reda objekata uz more uključujući i raskrsnice te prateće sadržaje, snimak vegetacije i maritimnih uslova.

3. USLOVI ZA IZGRADNJU, UREĐENJE, KORIŠĆENJE I ZAŠTITU PROSTORA

3.1. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

3.1.1. Uslovi u pogledu planiranih namjena

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene urbanističkih zona unutar obuhvata date su kroz posebne urbanističko-tehničke uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u grafičkom prilogu *br 12. Plan namjene površina*.

Planirane namjene u zoni stanovanja su pretežne, a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena tipa turističko-ugostiteljske usluge, turističko stanovanje i sl.

U zoni turizma Petrovići planirana je izgradnja hotela, turističko-ugostiteljskih sadržaja i smještajnih kapaciteta vila ili depadansa hotela s pripadajućim sadržajima i rekreacijom, bazenom i prirodnom i djelimično uređenom plažom. U sklopu zone osigurane su potrebne parkirališne površine, zelenilo i za hotelski kompleks (max. 20% kapaciteta je osigurano za hotelske namjene ostatak je za javno korišćenje) prikazani na grafičkom prilogu br. 15. *Saobraćajna infrastruktura-plan*.

Za zonu obalnog šetališta i plaže planirana je izrada projektnog rješenja kojem prethodi tačan topografsko-katastarski snimak (R 1:500) obale do prvog reda objekata uključujući i spojeve, kao i tačan snimak vegetacije.

Osnovne namjene površina na prostoru ove Studije su:

Površine za stanovanje:

- (S) individualno stanovanje

Površine za turizam

- (T1) hotel
- (T4) porodični (mali) hotel, turistička vila
- (US) uslužne djelatnosti osigurane su kao kvalitativna nadogradnja usluga plaže.
- (ZA) turističko stanovanje u ambijentalnoj cjelini

Površine za posebne namjene

- Crkva

Otvorene javne površine

- (DUK) djelimično uređena kupališta
- (PK) zaštićena prirodna kupališta
- Obalno šetalište sa proširenjima
- Zaštitni zid / pješačka staza

Zelene i rekreativne površine

- (Š) šuma/makija

- (Z) zaštitno zelenilo
- (Z1) zaštitno zelenilo u sklopu urbanističkih parcela
- (Z') park
- (R1) površine za rekreaciju

Površine za saobraćaj i ostalu infrastrukturu
Zaštita graditeljske baštine i spomenici kulture

LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNUI
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
-  GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
-  GRANICA - KATASTARSKIH OPŠTINA

PARCELACIJA I REGULACIJA

-  GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
-  URBANISTIČKA PARCELA
-  BRIG URBANISTIČKE ZONE
-  BRIG URBANISTIČKE PARCELE

POVRŠINE ZA STANOVANJE

-  INDIVIDUALNO STANOVANJE

POVRŠINE ZA TURIZAM

-  HOTEL
-  PORODIČNI (MALI) HOTEL, TURISTIČKA VILA
-  USLUŽNE DJELATNOSTI
-  TURISTIČKO STANOVANJE U AMBIJENTALNOJ CIELINI

POVRŠINE ZA POSEBNE NAMJENE

-  CRKVA

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

-  DJELIČNO UREĐENA KUPALIŠTA
-  ZAŠTIĆENA PRIRODNA KUPALIŠTA
-  OBALNO BETAUŠTE I PROŠIRENA OBALNA BETAUŠTA
-  ZONA ZA KUPANJE
-  ZAŠTITNI ZID / STAZA

ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE

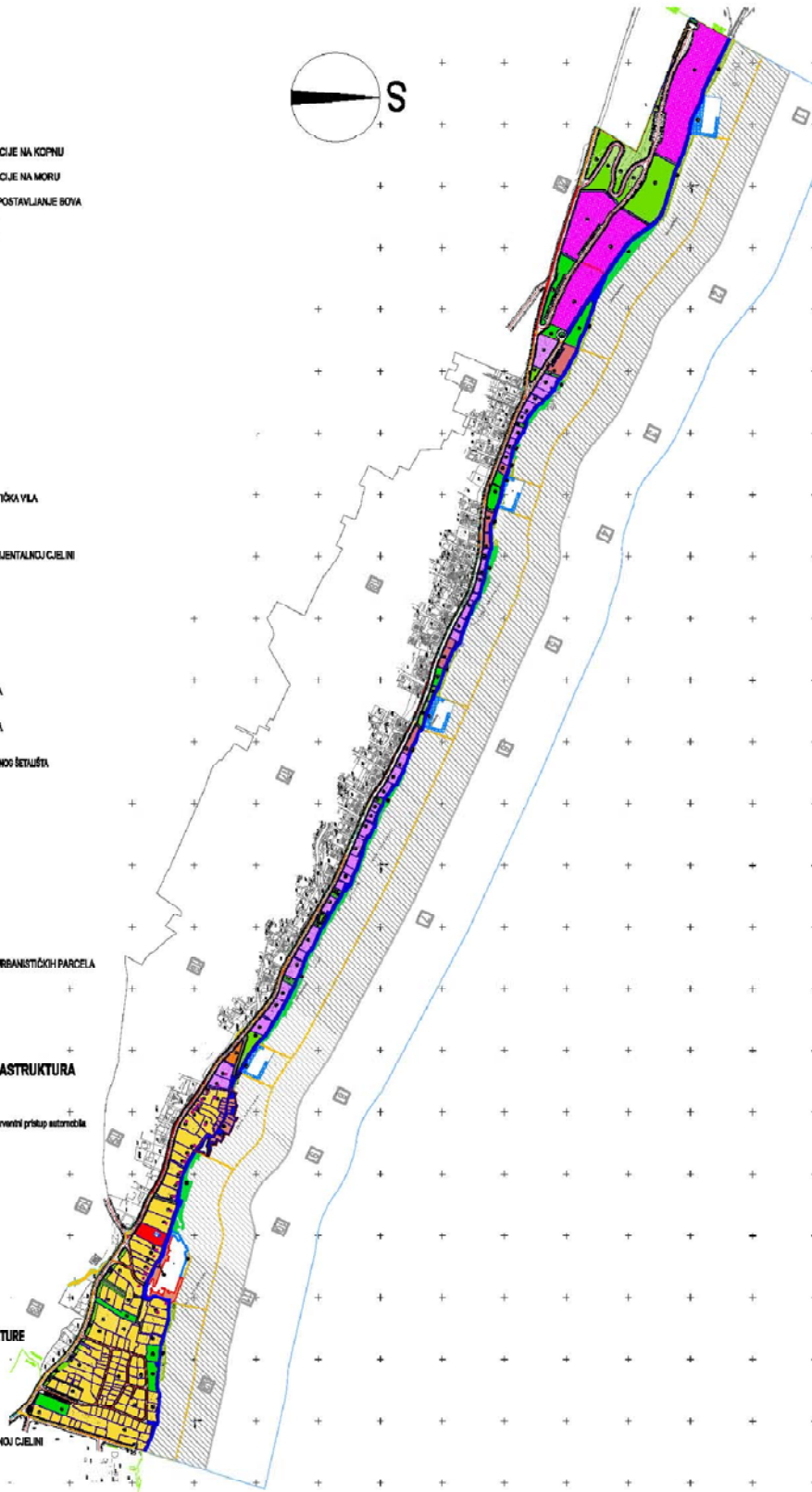
-  ŠUMA / MARGA
-  ZELENI PRODORI DO MORA (ZAŠTITNO ZELENILO)
-  ZAŠTITNO ZELENILO U SKLOPU URBANISTIČKIH PARCELA
-  PARK
-  POVRŠINE ZA REKREACIJU

POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJ I OSTALA INFRASTRUKTURA

-  KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
-  PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE/ Interventni pristup automobilima
-  PJEŠAČKE STAZE
-  PJEŠAČKE STAZE / STEPENIŠTA
-  PERSIJAŠTA
-  AUTOBUSKO STANIŠTE
-  TRAFOSTANICA
-  JAVNI PARKING ILI GARAJA

ZAŠTITA GRADITELJSKE BAŠTINE I SPOMENICI KULTURE

-  AMBIJENTALNA CIELINA
-  CROVENI OBJEKAT
-  GABARIT OBJEKTA U AMBIJENTALNOJ CIELINI



3.1.2. Uslovi za regulaciju i nivelaciju

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

Regulaciona linija koja je kotirana u odnosu na osovину saobraćajnice, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu br.13. *Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*. Regulaciona linija je granica između javnog i privatnog zemljišta u smislu korišćenja.

Građevinska linija utvrđuje se ovom Studijom u odnosu na regulacionu liniju ili preko koordinata njenih tačaka, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, osim za objekte kojima se pristupa sa saobraćajnice „1-1“ gdje je građevinska linija obavezujuća za 50% fasade objekta.

Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom ukupnom visinom objekata na svim urbanističkim parcelama, tj. brojem etaža za hotele. Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža u skladu sa datom ukupnom visinom. Dozvoljava se i manji broj etaža. Jedna etaža se računa sa prosječnom visinom od 3m.

Ukupna visina objekta iznad tla ne smije biti viša od 5m za namjenu US, 7m za namjenu T4, odnosno 9m za S /slika br.2. strana 53/.

Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne suteran i podrum.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.

Potkrovlje je završna etaža objekta ispod krova. Pri obračunu BGPa u cjelini ulazi u obračun.

Suteran je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Objekat može imati samo jedan suteran. Pri obračunu BGPa u cjelini ulazi u obračun.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža. Podrumske etaže ulaze u obračun BGP osim u slučaju kada se koriste za garažiranje, kao ostave ili tehničke prostorije.

3.1.3. Uslovi za parcelaciju

U okviru zahvata plana date su urbanističke parcele koje su geodetski definisane u grafičkom prilogu br.13. *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Prilikom parcelacije vodjeno je računa o vlasničkoj strukturi zemljišta.

Pojedinačni uslovi su dati za svaku parcelu sa urbanističkim pokazateljima u poglavlju Analitički podaci (tabela 5.8.)

Susjedne urbanističke parcele sa istom namjenom i indeksima se mogu spajati (2–3 parcele u jednu) samo u sljedećim slučajevima:

- kada je površina urbanističke parcele manja od min date planom pa se mora ukрупniti spajanjem sa susjednom kako bi dostigla traženu površinu i pravo da bude izgrađena.
- za postojeće objekte koji su preopteretili kapacitetima postojeću urbanističku parcelu pa se spajanjem sa susjednom svode indeksi i drugi urbanistički parametri na planom prihvatljive.

Prilikom spajanja urbanističkih parcela nije moguće mijenjati ovim planom definisane urbanističke parametre kao ni namjene koje nosi svaka parcela pojedinačno.

Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i Studije lokacije mjerodavan je zvanični katastar.

3.1.4. Opšti uslovi izgradnje i uređenja prostora

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i sanacija /adaptacija/,rekonstrukcija postojećih objekata i uređenje terena potrebno je, prije realizacije namjena definisanih ovom Studijom, izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta u skladu s ovim uslovima.

Prije izgradnje novih objekata potrebno je na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena ako se za to pojavi potreba. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata potrebno je prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

Ograđivanje parcele

Ulična ograda urbanističke parcele (za parcele za koje je Planom dozvoljeno ograđivanje) podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu površinu. Ograda se može podizati prema ulici i na granicama prema susjednim urbanističkim parcelama najveće visine do 1.5 m, s time da kameno ili betonsko (obloženo kamenom) podnožje ulične ograde ne može biti više od 1m. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti providno. Prema šetalištu ograda treba da bude max 0.5m ,zidana kamenom, u maniru suvomeđe(vidjeti sl. 1. ispod).

Nije dozvoljeno postavljati betonske ogradne „barokne“ stubiće – „balustrade“ i montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.Ogradu je moguće izvesti od kamenih zidića i /ili kao zeleni (visoki drvoredi uz ulično i obalno šetalište).



Sl.1 Obalno šetalište,primer odnosa linije ograde i objekata prema javnoj komunikaciji

Građevinska linija i udaljenost od susjeda

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcela je 3 m , izuzetno 1.5m za parcele sa manjom širinom fronta uz pismenu saglasnost susjeda. Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti). Izuzetak su parcele u ambijentalnoj cjelini gdje se grade i objekti u nizu.

Erkeri, natkrivene terase na terenu, balkoni, stepeništa i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele. Građevinsku liniju i liniju minimalne udaljenosti od susjeda ne mogu da prelaze ni podzemne - suterenske ili podrumске etaže i njihovi djelovi.

Gabariti objekta dati u grafičkom prilogu *Plan oblika* su orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.

Uređenje parcele

Obavezno je osigurati na svima parcelama, visoka stabla na međusobnom razmaku od 6m uz saobraćajnicu i uz obalno šetalište, na 1m od regulacione linije (mjereno sa unutrašnje strane regulacione linije), visina sadnice min 3-5m.

Prema predlogu vrsta za ozelenjavanje, datih u ovoj studiji, u projektu pejzažnog uređenja obaveza je odrediti vrstu stabala za ulicu i šetalište u smislu formiranja uličnog drvoreda kao i žbunaste vrste za ozelenjavanje dijela parcele sa namjenom Z1.

Postojeće suvomeđe na granicama urbanističkih parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu s ciljem zaštite suvomeđa kao pejzažnih karakteristika. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz more te koji bi smanjili propusnu moć bujica ili na drugi način ugrozili morsko i vodno dobro.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2.0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1.5 m, a teren svake terase ozeleniti. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe ili zidati od kamena.

Svaka urbanistička parcela, osim u okviru ambijentalne cjeline, mora biti uređena tako da najmanje 40% - 70% njene površine, zavisno od namjene, bude uređeno kao zelena površina – nezastirte ozelenjene površine (u ovom smislu u ozelenjene površine ne ulaze kolski pristupi i površine pod mirujućim saobraćajem, već isključivo površine pod zelenilom).

Obavezno je 90% površine dijela urbanističke parcele sa namjenom Z1 urediti visokim zelenilom i autohtonim biljnim vrstama.

Na parceli sa namjenom hotel (T1) treba obezbijediti min 80m² slobodnih površina po ležaju (parkovske i površine za rekreaciju).

Zabranjeno je uništavanje kopnene i morske flore i faune na bilo koji način a naročito krčenje šuma primorskog bora (*Pinus Leucodermus*) i uništavanje lovorike (*Laurus nobilis*) i drugih pojedinačnih ukrasnih stabala.

Oblikovanje objekata

Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira državna studija lokacije potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja.

Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog sa druge strane, sastavni je element svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne studije lokacije.

Proučavanje i kritička valorizacija regionalnih vrijednosti jedan je od preduslova za pronalazjenje konkretnog i realnog prostornog odgovora.

Arhitektura kao sinteza takvih vrijednosti i emancipovanog odnosa prema savremenoj arhitektonskoj misli i djelu daće prostorni kvalitet novom urbanom ambijentu.

Arhitektonsko oblikovanje objekata uskladiti sa pejzažom i duhom mediteranskog mjesta i pri tome težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih već njihovim pažljivim transponovanjem, uz primjenu savremenih materijala, doprinijeti formiranju kvalitetnih ambijenata.

Studija preporučuje da se radi formiranja i očuvanja identita visokovrijednog područja tretiranog Studijom sljedeći elementi rade prema uputstvu Zavoda za zaštitu spomenika kulture ili na osnovu posebno sačinjene studije koja će sadržati sva potrebna uputstva i detalje za njihovo izvođenje :

- boja stolarije, oblik i boja bravarije,

- oblik, materijal i obrada dvorišnih i balkonskih ograda
- način postavljanja i vrsta kamena i fuge kojim se oblaže fasada, zida zid kuće ili popločava ili obalno šetalište idr. površine
- boja fasade i dimenzije otvora.

Radi uspostavljenih kriterijuma preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine ovim Planom određuju se sledeći, suštinski principi arhitekture ovog podneblja, kao obavezne mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- jednostavnost proporcije i forme tj. puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.
- drveni brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima i obavezna upotreba drveta za sjenila na terasama..
- za sve objekte je obavezno korišćenje autohtonog, prirodnog kamena (blok ili rezane ploce) na minimum 30% površine fasade. Preporučena boja fasade je bijela.
- terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja, bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama
- treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade.
- oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk
- formu objekata prilagoditi topografiji terena
- maksimalna BGP površina jednog objekta ne smije biti veća od 300m². Ukoliko je dozvoljena BGP veća onda je moguće raditi više objekata veličine do 300m², kako bi se izbjegle strukture koje svojom veličinom opterećuju vizuru sa mora. Izuzetak su hoteli (T1) koji mogu imati veću površinu.
- objekte prilagoditi klimatskim uslovima
- koristiti autohtone materijale i vegetaciju
- kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući, na taj način, kvalitet okruženja i po mogućnosti poštovati transponovani tip tradicionalne kuće. Predvidjeti kamen kao osnovni karakteristični materijal, koristiti ga oko otvora („pragovi“), u krovnim vijencima i za horizontalne krovne žljebove. Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionisati otvore s ciljem štednje toplote/ hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).
- na prostoru u zahvatu studije nije dozvoljena izgradnja baraka, brvnara, drvenih planinskih kuća i sličnih objekata koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu.

Krov objekta

Krovovi trebaju biti jednovodni, dvovodni, složenih nagiba do 30° (preporuka je 23°). Kosi krov mora biti pokriven crijepom: kanalice ili „mediteran crijep“. U ambijentalnoj cjelini krov mora biti kosi, dvovodan a pravac sljemena paralelan sa izohipsama, kao kod postojećih objekata (UP 1-UP4). Moguće je raditi ravan krov. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem-od lomljenog kamena ili zatravljene, koje se koriste kao krovne bašte.

Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv «belvederi») u tom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovni prozora širine do 1.2m, bez balkonskih otvora – vrata, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovni oblika.

Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žljebom na kamenim konzolama istaknut 0,2 do 0,3m od ravni pročeljnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,2m.

Parkiranje i garažiranje vozila

Ovom studijom se određuje, da se za potrebe saobraćaja u mirovanju mora osigurati potreban broj parkirališnih/ garažnih mjesta (PGM) na sopstvenoj parceli, prema uslovima iz tabele *Urbanistički parametri za sve planirane namjene* (sljedeća strana). Za objekte u ambijentalnoj cjelini važe posebni uslovi.

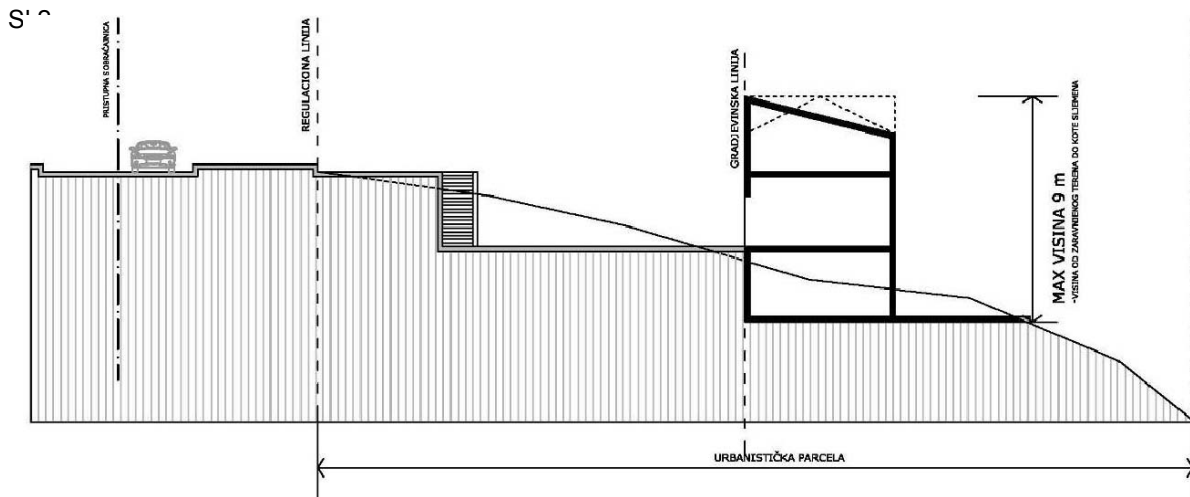
Ukupna visina objekata

Ukupna visina objekta iznad tla ne smije biti viša od 5m za namjenu US, 7m za namjenu T4, odnosno 9m za S. Hotel (T1) ima max tri etaže. U ambijentalnoj cjelini je spratnost data u posebnim uslovima i kreće se od P do P+1+Pk.

Obaveza je da visina objekata čija je građevinska linija uz saobraćajnicu „1-1“, u odnosu na kotu ulice, ne bude veća od visine jedne etaže (vidjeti sl.1) osim u situacijama gdje zbog dimenzija parcele to nije moguće ostvariti.

Kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni i konfiguraciji terena i u skladu sa tim planirati pristup licima smanjene pokretljivosti. Kako geodetska podloga ne daje dovoljno podataka za određivanje nivelacije urbanističke parcele i objekta, prije projektovanja investitor se obavezuje da obezbjedi geodetski snimak urbanističke parcele, uključujući i pripadajući dio pristupne saobraćajnice i na osnovu dobijenih podataka odredi sve potrebne nivelete.

Ukupna visina objekta označava visinu objekta izmjerenu od konačno zaravnjenog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše tačke krova (sljemena). Na sl.2 je prikazana parcela sa namjenom S.



Urbanistički parametri

Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata (BGP), obračun indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti usklađeni su sa zakonom propisanim načinom obračuna. U poglavlju *Analitički podaci*, u tabeli 5.8. su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.

Obračun BGP obuhvata sve etaže bez redukcija u površinama i isključuje jedino potpuno ukopanu etažu - podrum i to ukoliko je u funkciji mirujućeg saobraćaja, ostava te tehničkih prostorija.

Otvoreni (nenatkriveni bazen) ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti ali i propisanog indeksa zauzetosti. Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen uračunavaju se u propisane indekse.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veće zauzetosti od 50% površine parcele.

Prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova jednaki kriterijumi za utvrđivanje BGP su potreban broj parking mjesta, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti. Ukoliko nije moguće obezbijediti potreban broj parking mjesta treba smanjiti BGP.

Ukoliko se nadzemne etaže koriste za parkiranje ili tehničke prostorije uračunavaju se u BGP na isti način kao stanovanje, turizam i sl. namjena.

Maksimalno i minimalno date vrijednosti urbanističkih parametara omogućavaju fleksibilnost pri projektovanju objekata. Naime ukoliko se zadovolji maksimalni indeks zauzetosti to ne znači da je moguće ostvariti maksimalni indeks izgrađenosti i maksimalnu spratnost.

Tabela : Urbanistički parametri za sve planirane namjene

Oznaka namjene	Namjena	NAČIN KORIŠĆENJA I UREĐENJA PROSTORA				
		PLANIRANO				
		max indeks zauzetosti	max indeks izgrađenosti	max ukupna visina objekta (m) / max spratnost objekta	velicina minimalne urbanističke parcele (m ²)	potreban broj PM /GM/
S	Individualno stanovanje	0,4	0,5	9m	200	100 m ² BRGP/ 0.8 PGM
T1	Hotel	0,3	0,7	Tri etaže S+P+1 P+2	/	100 m ² BRGP/ 0.6 PGM
T4	Porodični (mali)hotel, Turistička vila	0,4	0,5	7m	200	100 m ² BRGP/ 0.8 PGM
ZA*	Ambijentalna cjelina : turističko stanovanje	Uslovi prema posebnim propisima				1 stan/ 1 PGM
US	usluzne djelatnosti	0.3	0.3	5m	200**	Prema posebnom propisu

* Za gradnju u zoni ambijentalne cjeline potrebno zatražiti posebne uslove nadležnog resora

**Za parcele US na kojima se gradi tipski objekat prema projektu iz idejnog rješenja uređenja obalnog šetališta prihvataju se i manje veličine parcela ,ali ne manje od 150m².

Priključak urbanističke parcele i građevine na saobraćajnu, elektroenergetsku i komunalnu infrastrukturu

Urbanistička parcela mora imati osigurani neposredni kolski ili pješački pristup na javnu površinu. Pristupni put do urbanističke parcele je najmanje širine 3.0-3.5 m ako se koristi za kolski i pješački saobraćaj i najmanje širine 1.5 m ako se koristi za pješački. U slučaju pristupa urbanističke parcele na javnu saobraćajnicu potrebno je zatražiti posebne uslove priključenja od strane nadležne uprave koja tim putevima upravlja.

U slučaju kada se urbanistička parcela nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s nje na javnu površinu obavezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja.

Broj parkirališnih/garažnih mjesta (u nastavku: PGM) neophodan za potrebe korišćenja građevine obavezno je smjestiti na pripadajuću urbanističku parcelu, osim u ambijentalnoj cjelini. Najmanji dozvoljeni broj PGM-a (min. PGM) na urbanističkoj parceli utvrđuje se primjenom normativa određenih posebnim uslovima. Pod PM-om se podrazumijeva parkirališno mjesto za automobil dimenzija 2.5x5m. Unutar parkirališta na urbanističkim parcelama javne i društvene, sportsko-rekreativne, ugostiteljsko-turističke i poslovne (osim komunalno-servisne) namjene potrebno je osigurati 5% PM-a za osobe s invaliditetom dimenzija i smještaja propisanih prema posebnom propisu.

Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano za površinu, vrste i veličine prostorija, a naročito uslove u pogledu sanitarnog čvora.

Propisuje se obavezno priključivanje urbanističkih parcela na planiranu infrastrukturnu mrežu. Priključivanje građevina na saobraćajne, elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže (telekomunikacije, elektrodistribucija, vodovod, odvodnja otpadnih i atmosferskih voda) obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih pravnih osoba s javnim propisima, odnosno propisanih posebnim propisima. Za sve postojeće objekte je obaveza odvođenja otpadnih voda u nepropusne, biorazgradive septičke jame do priključka na gradski kanalizacioni sistem.

Način predobrade, odnosno obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno onečišćenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prijemnik bit će propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno onečišćenih atmosferskih voda.

Preporučuje se izvođenje cisterni radi sakupljanja atmosferskih voda koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude – dodatnih turističkih sadržaja. Za bazene hotela i vila uslijed nedostatka dovoljnih količina pitke vode potrebno je nadomjestiti morskom vodom koja se reciklira.

U skladu sa postulatima održivog razvoja treba projektovati energetske održive objekte. Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Studije lokacije.

Obaveza je da 20% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknadjeno upotrebom adekvatnih materijala / detaljno opisano u tekstualnom dijelu plana – *mjere energetske efikasnosti* .

3.1.5. Uslovi za postojeće objekte koji nisu u sklopu ambijentalne cjeline

Analizom je utvrđeno da znatan postotak zatečenih objekata ima visoke indekse zauzetosti i izgrađenosti, visoku spratnost i, uopšte uzev, urbanističke parametre neprimjerene ambijentu priobalja. To je uslovilo da se u zoni zahvata predvide urbanistički parametri sa većem vrijednostima (indeksi izgrađenosti se kreću do 0.5 za namjene stanovanja i turističkog stanovanja a indeksi zauzetosti do 0.4.)

U analitičkom dijelu plana dat je uporedni tabelarni prikaz svih parcela sa postojećim stanjem izgrađenosti i sa Planom dozvoljenim kapacitetima izgrađenosti (podaci o postojećem stanju BGP su apromksimativni dobijeni množenjem površine prizemlja objekata datih na podlozi sa spratnošću evidentiranom na terenu).

Postojeći objekti moraju zadovoljiti uslove iz poglavlja 3. ove studije .

Posebno je važno da se oblikovnje postojećih objekata (materijalizacija i arhitektonika) usklade sa Opštim uslovima (3.1.4. *Opšti uslovi izgradnje i uređenja prostora*). Primjera radi, usaglašavanje sa opštim uslovima se može odnositi na oblaganje objekata kamenom; zamjenu bravarije stolarijom; uklanjanje ambijentu neprimjerenih detalja sa ograde, krovova, stepeništa, ulaza isl.; eventualno uklanjanje dozidanih i nadzidanih dijelova objekata, itd.

Odstupanja od opštih uslova studije, propisana za postojeće objekte su:

- prihvatljivo odstupanje, tj. prekoračenje, od zadatih vrijednosti urbanističkih parametara u poglavlju Analitički podaci (tabela 5.8) je 5%.
- građevinske linije i minimalna odstojanja od susjeda na parcelama sa zatečenim objektima aktiviraju se samo u slučajevima zamjene postojećih objekata novim ili prilikom nadogradnje ili dogradnje postojećeg objekta i u slučaju obezbjeđivanja koridora javne komunikacije .
- prihvata se ukupna visina postojećih objekata do 9m
- prihvata se max zauzetost parcele do 60%
- nije dozvoljeno prekoračenje zadanog BGPa veće od 5%

Dogradnje postojećih i završetak započetih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara Analitički podaci (tabela 5.8) i građevinskih linija (grafički dio Plana –*Plan parcelacije i regulacije*), kao i ostalih opštih smjernica za uređenje prostora (tekstualni dio Plana: poglavlje 3. *Uslovi za izgradnju, uređenje, korišćenje i zaštitu prostora*).

Na parcelama je predviđena izgradnja stambenog objekta od jedne do izuzetno tri stambene jedinice, a za turističku namjenu preporučuje se optimalno 8- 20 jedinica - soba sa kupatilom ili apartmanom.

Postojeći objekti se mogu dograđivati i nadograđivati u okviru propisanih urbanističkih parametara tabelarno iskazanih u analitičkom dijelu teksta za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu.

Stečena urbanistička obaveza su oni objekti koji posjeduju upotrebnu dozvolu ili validnu građevinsku dozvolu kao i objekti izgrađeni u skladu sa tada važećim detaljnim planom. Za te objekte se primjenjuju uslovi koji su izdati prilikom legalizacije ili u sklopu validne građevinske ili upotrebne dozvole.

Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.

Maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i zatečene pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata, pa se urbanističko tehnički uslovi za dogradnju izdaju na osnovu tako dobijene razlike.

Sve vrste intervencija i rekonstrukcija na postojećim objektima u ovom smislu moraju se vršiti u skladu sa pravilima izgradnje objekata definisanim za pojedine tipove izgradnje a koji se odnose na minimalna rastojanja, rješavanje parkiranja i ozelenjavanje parcele.

U slučaju nadzidjivanja objekta važe sledeća pravila :

- visina nadzidanog djela objekta treba biti takva da ukupna visina objekta bude u granicama Planom zadate visine za određeni tip izgradnje (5m za namjenu US, 7m za namjenu T4 i 9m za namjenu S).
- nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima
- rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbjediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat

Prije zahtjeva za izdavanje rješenja za intevenciju na postojećem objektu potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta, geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji kao i eventualni status zaštite objekta.

Adaptacija i prenamjena pomoćnih objekata u komercijalne djelatnosti moguća je samo u zonama koje Plan prepoznaje za razvoj takvih djelatnosti.

Postojeće ponte, mandraći takodje spadaju u grupu postojećih objekata. Oni se tokom izrade projekta obalnog šetališta mogu zadržati u postojećim gabaritima ali tako da promijene način korištenja sa privatnog na javno. Postojeće ponte se mogu koristiti kao površine za sunčanje, odmor i sl.

Za postojeće objekte koji su premašili planom predviđene urbanističke parametre dozvoljeno je samo tekuće održavanje.

Kriterijum za uklanjanje postojećih objekata je omogućavanje realizacije planirane saobraćajne mreže. Dozvoljava se uklanjanje i drugih postojećih osnovnih ili pomoćnih objekata i gradnja novih na osnovu urbanističkih parametara za urbanističku parcelu na kojoj se nalazi objekat koji se uklanja .

3.1.6. Uslovi za parcele u kontaktnoj zoni ambijentalne cjeline

Za objekte koji su na grafičkim priložima *Plan namjene površina* i *Plan mjera za sprovođenje* označeni simbolom (tačka označena u legendi KONTAKT ZONA AMBIJENTALNE CJELINE) je obavezno prije početka bilo kakvih radova (sanacija, rekonstrukcija, nova izgradnja isl.) pribaviti od Zavoda za zaštitu spomenika uslove i smjernice kao i saglasnost na projektnu dokumentaciju. Kote poda prizemlja ovih objekata može biti max 30cm visočija od kote obalnog šetališta na koje su oslonjeni.

3.1.7. uslovi za pojedine namjene

Sve planirane namjene i uslovi za gradnju prikazani su u grafičkom dijelu plana, grafički prilozi br. 12. *Plan namjene površina*, br 13. *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije* i br. 14. *Plan mjera za sprovođenje*. Zatim u tekstualnom dijelu plana, u poglavlju *Opšti uslovi uređenja prostora*, dati su opšti uslovi za sve namjene. Ovim planom definisani su još i posebni uslovi za pojedine namjene.

3.1.7.1. uslovi za parcele s objektima individualnog stanovanja (S) postojeće i planirano

Ova kategorija stanovanja podrazumijeva individualno stanovanje s tim da prizemlje ovih objekata može biti namijenjeno djelatnostima. Vrsta djelatnosti vezana je za svakodnevnu nabavku da bi centralni sadržaji disperzno raspoređeni pokrili potrebe cijelog naselja. Osim trgovina i ugostiteljskih usluga, koje mogu biti organizovane u prizemljima, ovdje su predviđeni atraktivni sadržaji vezani za tradicionalne djelatnosti: ribolov, proizvodnja maslinovog ulja, vina, prerada i prodaja agruma i začinskih trava koje uspijevaju na ovim terenima, izrada i prodaja suvenirna vezanih za te djelatnosti, ovo podneblje i ambijentalnu cjelinu .

Na svakoj parceli je predviđena izgradnja stambenog objekta od jedne do više stambenih jedinica. Minimalna veličina parcele na kojoj je dozvoljeno graditi iznosi 200m².

Studijom planirana spratnost za sve građevine ove namjene je uslovljena max ukupnom visinom objekata od 9m.

Max indeks zauzetosti 0.4 i max indeks izgrađenosti 0.5.

Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njene površine bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne uračunavaju površine za mirujući saobraćaj i pristupne staze).

Objekte treba graditi prema propisima za izgradnju svake od pojedinih djelatnosti uzimajući u obzir da iste nisu konfliktne s funkcijom stanovanja .

Minimalan broj parking-garažnih mjesta koje treba obezbijediti na parceli je 0.8 PGM na 100m² BGP objekta.

3.1.7.2. uslovi za parcele sa namjenom hotel (T1)

namjena

Namjena T1 podrazumijeva hotel sa min 4*.

Prema posebnom propisu objekt za pružanje usluge smještaja, hotel, po pravilu ima minimalni kapacitet od 7 smještajnih jedinica za noćenje sa recepcijom, holom hotela i javnim restoranom sa kuhinjom. Hotel može imati depadans što je građevinski samostalni dio hotela u kojem se pružaju usluge smještaja u smještajnim jedinicama. Minimalni zahtjev pored smještajnog kapaciteta je centralna recepcija i hol te restoran sa kuhinjom. Usluge smještaja pružaju se u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe, hotelski apartmani, apartmani smješteni u grupi različitih vrsta zgrada koji predstavljaju dopunu hotelske ponude.

Unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene mogu se uz osnovnu namjenu smjestiti i druge prateće djelatnosti i sadržaji:

- uslužni-trgovački sadržaji,
- društveni, kulturni i zabavni sadržaji,
- građevine i površine za sport i rekreaciju,
- parkovne i druge uređene zelene površine,
- ulice i pjacete, saobraćajne i komunalne površine.

Planom nije predviđeno pretvaranje dijela hotelskog smještaja u apartmane – stanove za tržište.

Regulacija, nivelacija, parcelacija

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su parcele, regulacione i građevinske linije za objekte hotela visoke kategorije.

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i oblikovanje gabarita objekta u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.

Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 3 metra, ukoliko nije drugačije definisano građevinskim linijama.

Za parcelu 5, u zoni 20, važe još ljeđeći uslovi:

- na grafičkom prilogu Plan mjere za sprovođenje naznačena je moguća pozicija pješačke komunikacije. Naime, na parceli 5 obavezno je planirati javnu pješačku komunikaciju (dostupnu onima koji nijesu gosti hotela...) minimalne širine 2m (stepenište, rampe staza...) kojom se povezuje zaledje hotela sa plažom, šetalištem ili m.
- kako se parcela sastoji iz dva dijela (5a i 5b) neophodno je da se na nižim etažama obezbijedi koridor saobraćajnice. Na višim etažama je moguće objekat postaviti preko pomenute saobraćajnice do naznačenih građevinskih linija, ali u skladu sa protivpožarnim i drugim propisima.

Uređenje parcele

Nije dozvoljeno ograđivanje parcela hotela sa namjenama T1 . Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata i zidicama rađenim u kamenu u maniru suvomeđe maksimalne visine 50cm. Dozvoljeno je obezbijediti kontrolu kolskog pristupa rampom.

Za turistički kompleks je PPPNMD kao planom višeg reda ustanovljen standard za svaku kategoriju hotela u smislu pripadajućih zelenih i parkovskih površina. Iz tog uslova je kriterijum Studije pri formiranju kapaciteta hotela pored BGP i pripadajuća zelena površina po krevetu. Obavezno je, u okviru parcele, obezbijediti min 80m² slobodnih, zelenih površina po ležaju.

Obavezno je površinu urbanističkih parcela između gradivog dijela i obalnog šetališta urediti visokim zelenilom i autohtonim biljnim vrstama uz moguće uređenje rekreacionih sadržaja. Građevinska linija objekata je na 5-10m od javne pješačke komunikacije.

Hotel mora imati zatvoreni sistem odvodnje .

U okviru definisane kategorije objekat može koristiti pod posebnim uslovima i dio prostora javne plaže uz obavezno osiguravanje javnog obalnog šetališta prema moru.

Hotel je lociran iznad obalnog šetališta, a sa saobraćajnicom u zaledju sa koje se ostvaruje saobraćajni pristup hotelu.

Oblikovanje

Objekat mora biti uklopljen u pejzaž vodeći računa o očuvanju vizure s morske strane odnosno okruženja. Objekat je potrebno prilagoditi i velikim terenskim razlikama .Preporuka je da se primijeni ravan krov.

Kapaciteti

Osnovni urbanistički parametri propisani ovom Studijom su sljedeći:

indeks zauzetosti	max 0.3
indeks izgradjenosti	max 0.7
maximalna spratnost	max tri etaže (S+P+1 do P+2)
slobodne površine	min 80m ² /ležaju
kapacitet	UP5, zona 20 : 156 kreveta UP1, zona 20 : 120 kreveta

U tabeli iznad su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.

Parkiranje

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbjedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta prema standardu 0.6PGM na 100m² BGP. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Ostali uslovi

Preporuka je da se zbog atraktivnosti lokacija za parcele sa namjenom T1 raspiše konkurs za idejno arhitektonsko urbanističko rješenje.

3.1.7.3. uslovi za parcele sa namjenom (T4), porodični (mali) hoteli i turistička vila

U okviru namjene T4 moguće je realizovati male porodične hotele i turističke vile.

Prema posebnom propisu objekt za pružanje usluge smještaja, hotel, po pravilu ima minimalni kapacitet od 7 smještajnih jedinica za noćenje sa recepcijom, holom hotela i javnim restoranom sa kuhinjom. Mali hoteli imaju do 25 smještajnih jedinica. Minimalni zahtjev pored smještajnog kapaciteta je centralna recepcija i hol te restoran sa kuhinjom. Usluge smještaja pružaju se u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe, hotelski apartmani, apartmani smješteni u grupi različitih vrsta zgrada koji predstavljaju dopunu hotelske ponude. Turistički sadržaj u okviru hotela moraju biti sa minimalno 3 zvjezdice i potrebno ih je prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. Za hotel je potrebno obezbijediti, u okviru parcele, min 60 m² pripadajuće zelene površine po krevetu.

Turističke vile su kuće za smještaj turista, po pravilu višeg standarda. Vile po tipologiji mogu biti slobodnostojeći objekti, dvojni ili u nizu. Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat. Smještajna samostalna turistička jedinica vila je, po pravilu, jedan "ključ".

Objekti na parcelama sa namjenom T4 mogu u prizemljima organizovati uslužne djelatnosti u funkciji turističke ponude. Vrsta djelatnosti koje se razvijaju u prizemljima vezana je za svakodnevnu nabavku, te za specifične zahtjeve turizma.

Planirana spratnost za sve građevine je dvije etaže S+P, P+Pk do P+1 zavisno od nagiba terena. Pri tom, ukupna visina objekta ne smije biti veća od 7m.

Indeks zauzetosti parcele je maksimum 0.4 a maksimalni indeks izgrađenosti iznosi do 0.5. Veličina minimalne parcele iznosi 200m².

Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njene površine bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne računavaju površine za mirujući saobraćaj i pristupne staze). Prema šetalištu ograda treba da bude max 0.5m, zidana kamenom, u maniru suvomeđe.

Minimalan broj parking-garažnih mjesta koje treba obezbijediti na parceli je 0.8 PGM na 100m² BGP objekta.

3.1.7.4. uslovi za ambijentalnu cjelinu (ZA)

Za objekte koji su u ambijentalnoj cjelini primjenjuju se uslovi iz ove Studije (3.1. *Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređenje prostora*) i posebni uslovi nadležnog resora graditeljske baštine (Zavod za zaštitu spomenika), tj. mogu se zadržati postojeći objekti sa parametrima većim od maksimalno zadatih za namjenu stanovanja, ali uz uslov da se objekti u svemu usklade sa uslovima koje propiše Zavod i ova Studija.

Posebno je važno materijalizaciju i arhitektoniku postojećih objekata uskladiti sa opštim i posebnim uslovima (obložiti objekte kamenom; zamijeniti bravariju stolarijom; ukloniti neprimjerene detalje sa ograda, krovova, stepeništa, ulaza isl.; eventualno ukloniti dozidane i nadzidane djelove objekata prema uslovima Zavoda; dovesti krov u saglasje sa propisanim uslovima itd.)

ZA je namjena turističko stanovanje sa mogućnošću namjene uslužne djelatnosti u prizemlju.

Vrsta uslužne djelatnosti koje se razvijaju u stambenim naseljima vezana je za svakodnevno snabdjevanje da bi centralni sadržaji disperzno raspoređeni pokrili potrebe cijelog naselja. U dijelu Donjih Krašića, koji obzirom na položaj i arhitekturu zatečenog stanja imaju poseban tretman u ovoj Studiji, djelatnosti u prizemljima stambenih zgrada imaju nešto drugačiji karakter. Osim ugostiteljskih objekata ovdje su predviđeni atraktivni sadržaji vezani za tradicionalne "bokeljske" djelatnosti: ribolov,

proizvodnja/prodaja maslinovog ulja, vina, prerada i prodaja agruma i začinskih trava koje uspijevaju na ovim terenima, izrada i prodaja suvenira vezanih za te djelatnosti i ovo podneblje. U ambijentalnoj cjelini nije dozvoljena izgradnja suterena.

Zavisno od postojećih potencijala razlikujemo tri grupe parcela za koje su propisani sljedeći posebni uslovi:

1. Uslovi za urbanističke parcele 1,2,3,4 9,10,11,12 u zoni 9 i UP1 u zoni 11 na kojima su izgrađeni objekti
 - Objekti se zadržavaju bez mogućnosti povećavanja svojih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su snimljeni u momentu izrade studije. (Dati podaci u poglavlju Analitički podaci, Tabela 5.8).
 - Zavod za zaštitu spomenika propisuje posebne uslove za izvođenje radova na objektima (sanaciju, adaptaciju ili rekonstrukciju)
 - Obaveza je poštovanje Opštih uslova iz ove Studije
2. Uslovi za urbanističke parcele 5,6,7,8 u zoni 9 na kojima nisu izgrađeni objekti
 - Nove objekte je moguće graditi u okviru zadatih građevinskih linija i sa max visinom vijenca i ukupnom visinom koju imaju objekti na susjednoj parceli.
 - Zavod za zaštitu spomenika propisuje posebne uslove za izgradnju objekata
 - Obaveza je poštovanje Opštih uslova iz ove Studije
3. Uslovi za parcele a,b,c,d,e u zoni 9 na kojima nije predviđena izgradnja objekata
 - Na parcelama nije dozvoljena gradnja objekata
 - Uređenje parcele uskladiti sa ambijentom okruženja
 - Parcela se može koristiti kao popločana površina, bašta, terasa restorana, sunčalište i sl.
 - Nije dozvoljena izgradnja sjenila, pergola, pomoćnih objekata, kamenih i betonskih zidica i klupa isl. U svrhu zaštite od sunca koristiti suncobrane a za smještaj korisnika pokretni mobilijar.

Regulacione i građevinske linije date su u grafičkom prilogu br. 13. *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.*

Kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale kao i energetski štedne, podižući kvalitet pejzaža i po mogućnosti poštovati tip tradicionalne lokalne kuće. Predvidjeti kamen kao osnovni karakteristični materijal, oko otvora ("pragovi"), u krovnim vijencima i za horizontalne krovne žljebove, ogradama, podzidama. Izbjegavati terase cijelom dužinom fasade. Predvidjeti dvovodne krovove, a prekrivene tradicionalnim materijalima. Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima koristeći pravilo dobrog upravljanja (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionisati otvore s ciljem štednje topline/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).

Za urbanističke parcele u ambijentalnoj cjelini iznimno važi sljedeće pravilo:

Pošto nije moguće obezbijediti potreban broj PGM na parceli investitor je dužan da plaćanjem naknade učestvuje u finansiranju izgradnju javne garaže ili parkinga u nekoj od susjednih zona a u dogovoru sa nadležnim gradskim organom. (Naime prilikom plaćanja komunalne takse opštini za uređenje gradsko građevinskog zemljišta utvđuje se da li je obezbijedjen dovoljan broj parking mjesta ukoliko nije za nedostajući broj se plaća naknada.)

Potreban broj PGM (parkirališno garažnih mjesta) utvđuje se po kriterijumu :

- za smještajni dio je potrebno obezbijediti na 2 smještajne jedinice 1 PGM ,odnosno na jedan stan 1 PGM a za eventualne uslužne djelatnosti u prizemlju objekta prema odgovarajućoj tabeli na sljedećoj strani (tab.1 *minimalan broj parking-garažnih mjesta koje treba obezbijediti na parceli*).

Zaštita dijela obale u dijelu ambijentalne cjeline starog naselja Krašići izvesti će se kamenim zidicom širine 40cm, visine do 50 cm te javnom obalnom šetnicom širine 1,5 m koja će se izvesti na nasipanom dijelu mora, a u skladu s uslovima nadležnog resora za zaštitu kulturne baštine. Pozicija zaštitnog zida/staze je data na grafičkom prilogu br.12 *Plan namjene površina.*

3.1.7.5 uslovi za izgradnju objekata namijenjenih uslužnim turističko-ugostiteljskim djelatnostima (US)

Ovom Studijom planirane su u zonama oznake US, kao uslužne turističko–ugostiteljske djelatnosti. Pored toga uslužne djelatnosti podrazumijevaju i druge plažne i turističke servise kao npr izdavanje ronilačke opreme, 'rent a bike', jahting klub, turističke agencije, trgovina, dječiji i zabavni parkovi, rekreativni i razni drugi sadržaji vezani za turističku namjenu organizovani u objektima stalnog karaktera . Funkcionalno se ovi sadržaji nadovezuju na obalno šetalište i sastavni su dio funkcionalne cjeline kontaktnog prostora koji gravitira obalnom pojasu.

Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.3 a indeks izgrađenosti od 0.3. Maksimalna ukupna visina objekata je 5m (Pili P sa galerijom). Nadogradnja i dogradnja postojećih objekata mora biti u skladu sa parametrima ove studije .

Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njene površine bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne uračunavaju površine za mirujući saobraćaj i pristupne staze). Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Efekat izdvojenih i zaštićenih ambijenata postići kamenim zidovima visine do 50cm u kombinaciji sa autohtonim ratnjem.

Objekte treba graditi prema propisima za izgradnju svake od pojedinih djelatnosti uzimajući u obzir da Minimalan broj parking-garažnih mjesta koje treba obezbijediti na parceli je:

djelatnost	Tip građevine	Minimalni broj parkirališnih ili garažnih mjesta na 100 m ² BRP (PGM/100 m ²)	
Ugostiteljstvo i turizam	Restoran, kafana	4	60% na otvorenom prostoru
	Caffe bar, slastičarnica i sl.	4	na otvorenom prostoru, najmanje 2 PGM
	Trgovina	4	najmanje 20% na otvorenom prostoru

Tab.1: Minimalan broj parking-garažnih mjesta koje treba obezbijediti na parceli

Preduslov za realizaciju sadržaja u zahvatu Plana je izrada cjelovitog Idejnog rješenja obalnog šetališta sa proširenjima u sklopu kojeg bi se uradila i idejna rješenja za tipski objekti infrastrukturnog punkta plaže kao i idejna rješenja svih objekata uslužnih djelatnosti (US). U aneksu plana su dati Uslovi za izradu cjelovitog idejnog rješenja .

3.1.8. Uslovi za kupališta

Opšti uslovi za kupališta

U prostoru obuhvata na obalnoj liniji planiraju se zadržati: prirodne plaže, prirodne kamene plaže, kupališta (javna), s planiranim uslužnim sadržajima u zaleđu. Prostor plaže potrebno je oblikovati pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupanje, te održavati.

Podaci o površinama kupališta dati u poglavlju 5 *Analitički podaci, u tablici 5.7. Tabelarni prikaz površina pristaništa i kupališta.*

Nije dozvoljeno da se prilikom izgradnje i uređenja kupališta vrši nasipanje i otkopavanje obale. Takođe se zabranjuju bilo kakve neplanske intervencije na kupalištima (donošenje i deponovanje građevinskog i drugog materijala ,odvoženje šljunka i kamena sa plaža i sl.)

Sa vodene strane kupališta, prostor uređenog i izgrađenog kupališta mora biti vidno ograđen na udaljenosti od 100 m od obala koje su međusobno povezane.

U ograđenim prostorima kupališta i na udaljenosti od 200 m od obale, zabranjeno je prilaziti gliserima, a na udaljenosti od 150 m od obale, zabranjeno je prilaziti čamcima, jedrilicama, daskama za jedrenje, skuterima i sl.

Javno kupalište ima slobodan pristup. Optimalan raspored funkcija na uređenom kupalištu je sljedeći: Centralna zona plaže definisana je prostorom za postavljanje suncobrana i ležaljki a zona neposredno uz more (min. 5m) treba da bude slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupaca iz mora.

Na kupalištu su raspoređeni infrastrukturni punktovi kao montažni, tipski objekti, a sadrže: sanitarni čvor, tuševе, kabine za presvlačenje, spremišta i prostor za najam plažne opreme (ležaljke,

suncobrane, rekvizite za igru i sportove kao i drugi plažni mobilijar) .Riječ je o tipskim objektima za koje se projekat mora uraditi u sklopu jedinstvenog projekta uređenja obalnog šetališta sa pripadajućim kupalištima i pristaništima.

Uredjena kupališta dostupna su s mora preko pristaništa i kopna, gdje su u zoni uslužnih djelatnosti osigurane parkirališne zone - javno parkiralište uz lokalnu saobraćajnicu. Kupališta su dostupna javnim prijevozom za koji su osigurana autobuska stajališta u zoni naseljske strukture i susjednoj zoni, što je prikazano na grafičkom prilogu br.15. *Saobraćajna infrastruktura-plan*

Prema PPPNMD za uredjena kupališta primjenjuje se normativ od 4 do 8 m² po kupaču, a u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. Kod hotela, taj normativ može biti i veći. Na 1000 m² površine ili 100 m dužine uređenog kupališta treba postaviti minimum jedan sanitarni čvor, dva tuša i kabine za presvlačenje. Normativ od 100m je primijenjen i za javnu plažu zbog izuzetno velikog broja korisnika u sezoni i sveopšteg podizanja nivoa usluga.

Ovim planom su definisane dva tipa kupališta:

- Javno djelimično uredjeno kupalište DUK
- zaštićeno prirodno kupalište PK

Uslovi za javna ,djelimično uredjena kupališta (DUK)

Djelimično uredjena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizacione i higijenske uslove, a djelimično infrastrukturne i bezbjedonosne uslove.

Djelimično uredjena kupališta označena su na grafičkom prikazu br. 12. *Plan namjene površina* .

Na kupalištima se ne predviđa gradnja stalnih objekata niti privremenih objekata. Dozvoljeno je postavljanje tipskih infrastrukturnih punktova. Infrastrukturni punkt treba planirati na DUK u urbanističkim zonama 1,3,5,12.

Na javnoj plaži potrebno je osigurati standard 4-8m² po kupaču.

Nije predviđeno da se prilikom izgradnje i uređenja kupališta vrši nasipanje.

Od ukupne površine kupališta (DUK) mora ostati za javno korišćenje min 50% kupališta u svakoj zoni. Ostatak može biti hotelsko kupalište.

Uslovi za prirodna – zaštićena kupališta (PK)

Prirodna – zaštićena kupališta su ovom Studijom definisani djelovi koji imaju prirodne plaže i djelovi prirodne plaže na uređenim plažama duž obale.

U zoni planiranog hotelskog kompleksa zadržavaju se vrijedne prirodne stjenovite plaže koje se moraju očuvati u prirodnom-izvornom obliku.

Na zaštićenim kupalištima se ne postavljaju objekti, ne grade se posebne staze osim obalnog šetališta koje se mora obzirno položiti i pratiti konfiguraciju terena i materijala s malim zahvatima u prostoru .

3.1.9. Uslovi za obalno šetalište

Ovom studijom je ,u skladu sa programskim zadatkom i stavom o Morskom dobru kao javnom dobru od opšteg interesa, predviđeno kontinualno obalno šetalište dužine oko 5,5km .

(programski zadatak: „eventualne sadržaje u akvatorijumu i na samoj obali - kupališta, pristaništa – ponte, mandrači i druge javne površine - urbanistički riješiti tako da se obezbijedi nesmetan pristup i očuva njihov javni karakter dobra u opštoj upotrebi ...razmotriti mogućnost formiranja kontinualne šetališne staze uz more“).

Koridor za obalno šetalište je 3.0 m, a poprečnim pješačkim, kolskim i kolsko-pješačkim vezama se povezuje s glavnom saobraćajnicom naselja Luštica Put Radovića. Uz njega se nadovezuju sadržaji parterne urbane opreme prilagođene specifičnostima podneblja.

Za zonu šetališta koja uključuje javne prostore trgova, zelenila, postojećih ponti, pristaništa i plaža sa objektima infrastrukturnih punktova i US, potrebno je izraditi cjelovito idejno projektno rješenje, a glavne projekte moguće je realizovati po etapama i prioritetima javnog interesa. Prije izrade detaljne projektne dokumentacije za obalno šetalište obavezno je izraditi snimak stanja katastarsko-

topografsku podlogu od mora do prvog reda kuća uključujući raskrsnice i druge spojne tačke. Za pristaništa i plaže potrebno je dobiti posebna mišljenja nadležnih resora prirodne i graditeljske baštine te Instituta za biologiju mora, Kotor.

Šetalište treba biti izvedeno tako da se oblikom i materijalom prilagodi prirodnim plažama da se osigura vertikalno povezivanje, povezivanje s urbanizovanim zonama i zonama rekreacije, javnim parkiralištima, autobuskim stajalištem i pristaništima. Uz obalno šetalište kao njen sastavni dio mogu se izvoditi prateći sadržaji (mali trgovi, vidikovci, sjedenje, sportske aktivnosti, veze na biciklističke, pješačke i druge staze). Posebno treba uspostaviti propusne veze pješačkih komunikacija unutar zone i šetališta. Ovom Studijom predviđeno je pravac pružanja šetališta propratiti adekvatnom signalizacijom (ekološkom i primjerenom oblikovnom) te obezbjediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost.

U koridoru šetališta moguće je predvidjeti (na dijelu namjene stanovanje, i turističko-ugostiteljska namjena) sekundarni kolektor odvodnje otpadnih i kišnih voda, te prostore za precrpne stanice. Pri izradi rješenja opreme šetališta treba koristiti obnovljive izvore energije i ekološke materijale.

Oblik obalnog šetališta mora biti prilagođen konfiguraciji terena, uvažavajući prirodnu stjenovitu obalu i plaže koje se moraju očuvati u izvornom obliku. Šetalište se mora uklopiti u karakteristično prirodno okruženje Tivatskog zaliva s osiguranim tačkama-vidikovcima, uz obaveznu povezanost sa funkcionalnim zaleđem. Završnu obradu pješačkih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (prirodni izvorni materijal, šljunak, kamene ploče, i dr.) ili izuzetno od montažnih elemenata u urbanom dijelu pristaništa i naselja. Pristup svim zainteresovanim korisnicima, posebno osobama s posebnim potrebama mora biti neometan. Zavisno od prostornih mogućnosti potrebno je osigurati rampe, oznake i dr. te označiti prostor zabrane korištenja za bicikla, motore, i druga vozila.

3.1.10. Uslovi za pristaništa

Pristaništa raditi u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima i uslovima plovidbe.

Pristaništa su javni izgrađeni dijelovi obale malih kapaciteta. Postojeća pristaništa je moguće proširiti u dubinu mora pontonima u skladu s posebnim maritimnim uslovima i uslovima resora graditeljske baštine te mišljenjem Instituta za biologiju mora u Kotoru na mjestima označenim na grafičkom prikazu *Plan namjene površina*.

Prilikom izgradnje pristaništa dozvoljeno je nasipati i betonirati samo prostor operativne obale ukoliko ne postoji drugo tehnički prihvatljivo rješenje.

Površina tako izvedene operativne obale je širine oko 5m a obloga treba biti izvedena u kamenu. Takođe, sve vidne površine operativne obale popločati kamenim pločama u betonskoj podlozi a ivicu hodne površine i vertikalne koja uranja u more predvidjeti od blokova kamena sa zaobljenim rubom. Koristiti krupne, priklesane kamene ploče u svemu premu uputstvu Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Na obalni dio pristaništa nadovezuju se pontoni ili privez građen na šipovima i to u okvirima zadatog modula.

Planom je predviđeno 5 pristaništa:

1 novoplanirano, dijelom hotelsko u zoni Kričkovine, 4 pristaništa u zonama postojeće gradnje i postojećih ponti. L5 je zaštićeno u sklopu ambijentalne cjeline pa je za bilo kakve radove potrebno dobiti uslove i saglasnost Zavoda za zaštitu spomenika.

Pristaništa su javna, sa mogućnošću da 20% svih vezova bude u funkciji hotela. Prije izrade projekta obalnog šetališta će se izvršiti detaljno geodetsko snimanje predmetnih lokacija i ispitati maritimni uslovi kako bi se oblik i veličina pristaništa prilagodili lokalnim uslovima.

Broj vezova, oblik, materijal od kog su napravljena pristaništa biće dati razradom kroz glavni projekat a u saradnji sa nadležnim organima. Prilikom izgradnje pristaništa treba u svemu postupiti prema smjernicama nadležnih resora.

Obavezan uslov je da se prilikom izgradnje operativne obale pristaništa ne vrši nasipanje površine veće od 100m² a da se ostali djelovi pristaništa i operativne obale rade na pontonima ili šipovima.

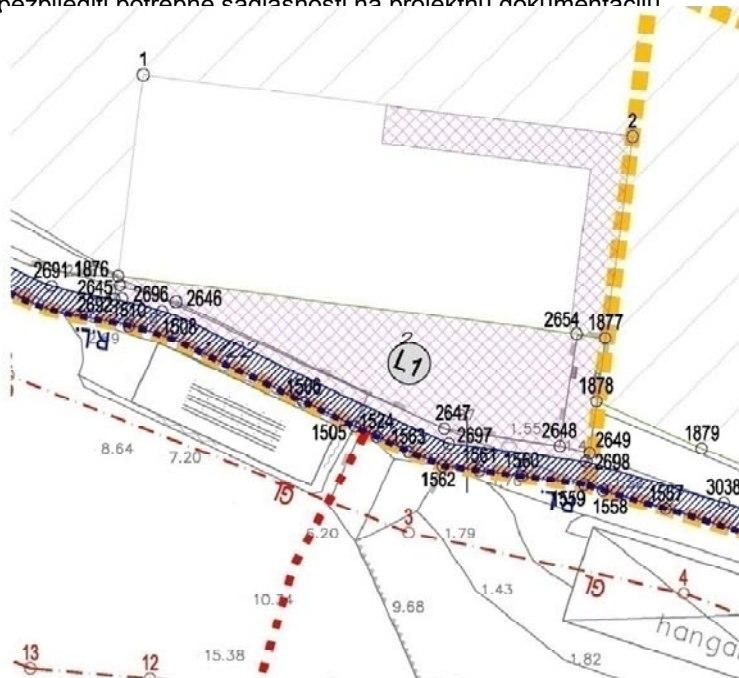
Operativna obala površine 100m² je isturena iz generalne obalne crte (postojeća linija obale) najviše 5m a bočni dijelovi gdje je potrebna veća dubina za pristajanje obavezno se rade bez nasipanja.

Nije predviđeno da se na pristaništima L1-L5 izvlače i spuštaju plovila već se mogu koristiti samo za pristajanje. Veličina pristaništa i korisna površina kavatarija za pristajanje proda je ograničena

modulom zadatim preko tačaka koordinata u grafičkom prilogu br. 13. *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*, dok oblik zavisi od razrade projektnog rješenja.

Na sl.ispod. je dato grafičko pojašnjenje pomenutog modula –njegove granice su tačke 1,2,2649,1876 i ni jedan dio pristaništa ne smije izlaziti iz zadatih granica.

Za sva nasipanja prethodno se mora konsultovati i tražiti mišljenje Instituta za biologiju mora kao i opezhiti potrebne saglasnosti na projektu dokumentaciji.



3.1.11. Uslovi za parcele sa namjenom zelenilo

Šuma,makija (Š)

Osim konzervacije zatečenog stanja, planiranje zaštite i unaprjeđenja šumskih površina uključuje rekultivaciju posebno degradiranih površina njihovim oplemenjivanjem adekvatnim biljnim vrstama bilo autohtonim prirodnim vrstama ili onim uobičajenim za ovo područje (bor, čempresi,...) te sprovođenje revitalizacije kroz zamjenu sadnica koje su u lošem stanju, novim zdravim sadnicama. Šumske površine koje obrastaju stjenovitu obalu predstavljaju autentičan pejzaž crnogorskog primorja.

Na djelovima parcela sa ovom namjenom nije dozvoljena gradnja nikakvih objekata /niti pomoćnih i privremenih objekata, rezervoara za vodu, garaža, parkinga,bazena ,kao ni podzida većih od 1.5 m.

zaštitno zelenilo javnog korišćenja (Z)

U ovu grupu zelenila spada zaštitno zelenilo i zeleni prodori do mora .Zeleni prodori do mora sadrže obaveznu pješačku stazu/stepenište ,min širine 2m, koje povezuje obalno šetalište sa zaleđem. Prostor uz stazu treba urediti u maniru parkovskog zelenila.

Zelenilo uz saobraćajnice i parkirališta imaju ulogu zaštite odnosno smanjenja štetnih uticaja s tih površina. Osim što vizuelno zatvaraju pogled te zelene mase ublažavaju buku i smanjuju prodor prašine i izduvnih gasova sa saobraćajnih površina. Stoga se trebaju formirati od nekoliko vertikalnih slojeva biljnog materijala, pokrivača tla, niskog grmlja, visokog grmlja i drveća, a odabir biljnih vrsta mora biti izvršen i prema kriterijumu otpornosti vrsta na izduvne gasove i zagađenja.

Na parcelama ili djelovima parcela sa ovom namjenom nije dozvoljena gradnja nikakvih objekata /niti pomoćnih i privremenih objekata, rezervoara za vodu, garaža, parkinga/ kao ni podzida većih od 1.5 m. Zelene površine su rezervne površine za razvijanje parkova i promenade, vrijednih zasada isl.

zaštitno zelenilo u sklopu urbanističkih parcela (Z1)

Planom je predviđena zona sa zelenilom u sklopu parcela sa stambenim namjenama kako bi se uz ulični koridor formirali prijatni ambijenti parkovskog tipa sa mediteranskim zasadima.Obaveza svakog

vlasnika parcele je da prilikom izrade tehničke dokumentacije uradi projekat pejzažnog uređenja a prilikom izgradnje objekta po tom projektu uredi i dio parcele sa namjenom Z1 uz poštovanje sledećih uslova:

- prema ulici i prema obalnom šetalištu na 1m od regulacione linije a na međusobnom razmaku od 6m zasaditi sadnice koje će formirati ulični drvored . Visina sadnice treba da iznosi min 3-5m a i obim stabla na visini 1m min. 1,0-1,5m.
- koristiti autohtone vrste koje su date kao preporuka u ovoj studiji (poglavlje 6.4. *Prijedlog biljnih vrsta za ozelenjavanje* .Odabir vrsta za drvored treba biti u skladu s prirodnim uslovima (otpornost na posolicu, vjetrove, sušu). Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje (oleander, kaki, akacija, maslina, magnolija, pitospora, ...).

Na djelovima parcela sa ovom namjenom nije dozvoljena gradnja nikakvih objekata /niti pomoćnih i privremenih objekata, rezervoara za vodu, garaža, parkinga/ kao ni podzida većih od 1.5 m. Zelene površine su, pored pozitivnog efekta u formiranju ambijenta i ugodnog kretanja pješaka i rezervne površine za očuvanje koridora saobraćajnice prema Lušticima.

Linearni potezi imaju veliku važnost u stvaranju tzv. zelenih sistema nekog mjesta jer kao "zelene arterije" međusobno povezuju veće zelene površine kao što su šume, parkovi, javno zelenilo i sl. u jedan cjeloviti zeleni sistem. Budući da je predmetno područje izuzetno gusto izgrađeno, ovdje linearno zelenilo ima posebno značajnu ulogu budući da često predstavljaju jedine zelene površine nekog izgrađenog sklopa.

Park (Z')

Parkovske površine opremiti adekvatnim urbanim mobilijarom. U parkovima nije dozvoljena izgradnja objekata i postavljanje privremenih objekata.

Planirati pješačke staze/ stepeništa sa proširenjima za odmor ili sunčanje. Površine imaju javno korišćenje.

Osim sadržaja za formiranje boravišnih zona (klupe, koševi za otpatke, fontane, pergole, ...), u park bi trebalo unijeti sadržaje za djecu različitih uzrasta. Prema saobraćajnicama treba saditi gušću masu biljnog materijala, dok prostor parka treba otvarati prema zoni turističke izgradnje. Takođe, park treba biti dobro osvijetljen kako bi se mogao koristiti i u večernjim satima. Podzide veće od 1.5 m nije dozvoljeno graditi.

Površine za rekreaciju (R1)

U zoni zelenih površina za rekreaciju moguće je graditi sportske terene ,manje bazene ,dječija igrališta i sl. Zelenilo uz sportsko-rekreativne sadržaje ima dvojaku ulogu, a to je vizuelna zaštita koja će se formirati u obliku drvoreda ili grmoreda prema saobraćajnim površinama te osiguranje hlada prilikom bavljenja sportskim aktivnostima što uključuje sadnju visokog biljnog materijala. Prema saobraćajnicama sklopovi zelenila trebaju biti gušći, sastavljeni od raznih slojeva biljnog materijala, nižeg i višeg grmlja te drveća, dok prostor prema moru s kojim ovaj prostor čini cjelinu treba biti otvoren. Podzide veće od 1.5 m nije dozvoljeno graditi.

Uslovi za zelenilo u okviru drugih namjena (turističkih i stambenih)

Zelenilo uz hotele

Otvorene površine uz hotelske komplekse bi trebalo urediti kao parkovnu površinu s raznolikim sadržajima kao što su dječje igralište (s ljučkama, klackalicama, toboganima i sl.), manji sportsko-rekreativni sadržaji (bočalište, stolovi za stoni tenis, staza za trčanje i sl.) te boravišne zone uz razne prostorne atrakcije (cvjetnu gredicu, skulpturu, ispod nekog lijepog stabla, fontanu, ...). Parkovni prostor je potrebno dobro osvijetliti kako bi bio funkcionalan i u večernjim satima. Pri planiranju sadnje, biljni materijal treba formirati na način da otvara vizure prema moru i ostalim prostornim akcentima, a da zatvara vizure prema saobraćajnim površinama. Odabir biljnog materijala treba uključivati autohtone vrste ili one ukrasne vrste koje se već tradicionalno koriste u uređenju zelenih površina, a koje su i prilagođene postojećim uslovima. Prilikom odabira biljnog materijala takođe treba voditi računa o dimenzijama, oblicima i bojama koje bi trebalo maksimalno prilagoditi postojećoj odnosno planiranoj situaciji (pročelju objekta, boji fasade, raščlanjenosti objekta,...).

Zelenilo uz stanovanje i ambijentalnu cjelinu

Zelenilo uz stambene i stambeno-turističke objekte se na predmetnom području svodi na pojedinačno uređenje privatnih parcela. Stoga je naročito bitno odrediti skladan odnos izgrađenih i neizgrađenih površina kako bi se osigurao zeleni prostor, a izbjegla maksimalna izgrađenost parcele. Uz pješačke komunikacije i saobraćajnice potrebno je provući drvorede koji će zbog nedostatka javnih površina

prolaziti privatnom parcelom. U tom slučaju u svakoj kontaktnoj parceli, zavisno o njenoj veličini, trebalo bi se zasaditi jedno drvodredno stablo (prema unaprijed izrađenom projektu pejzažnog uređenja) na razmaku cca 6 m. Odabir vrsta za drvodred treba biti u skladu s prirodnim uslovima (otpornost na posolicu, vjetrove, sušu), a trebaju se birati manja stabla budući će se sadnja vršiti unutar privatnih vrtova. Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje (oleander, kaki, akacija, maslina, magnolija, pitospora..). Svaka bi parcela trebala imati zasađeno barem jedno drvo ili veliki grm kako bi se progustio izgrađeni prostor.

Zelenilo uz javne, uslužne i turističko-ugostiteljske sadržaje

Prilikom uređenja otvorenog prostora uz , posebnu pažnju treba pružiti njegovom parternom oblikovanju, odabiru atraktivnog biljnog materijala koji će biti zanimljiv tokom cijele godine (trajnice, sezonsko cvijeće, egzotične vrste, i sl.) i odabiru urbane opreme (klupe, fontane, rasvjeta, koševi za otpatke, informativni panoi...). Prostor bi trebao biti uređen u primorskom duhu. Osim niske vegetacije, trebalo bi formirati grupacije stabala ili drvodred radi osiguranja površina u hladu gdje bi se postavile klupice.

3.1.12. Uslovi za javni parking/garažu

Na parceli br 11. u zoni 16. planiran je otvoreni javni parking u nivou saobraćajnice 1-1. Kako je teren u nagibu, prostor ispod parkinga (suteran) je moguće izgraditi kao garažni prostor. Pri tom voditi računa da se objekat parking/garaže ukplapa u ambijent svojom volumetrijom i materijalizacijom. Takođe, uzeti u obzir oblikovanje i pozicioniranje pješačke komunikacije prema parceli 12.

Nije dozvoljeno natkrivanje parkinga pergolama ili na koji drugi način. Ograda parkinga treba da je transparentna kako bi se umanjila visoka podzida gledano iz pravca pristaništa L4.

Objekat u svemu graditi prema važećim propisima za tu vrstu objekata.

U grafičkom prilogu br. 13. *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisana je parcela i regulacione linije za objekat parking/garaže. Građevinske linije garaže se poklapaju sa regulacionim .

3.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE

U svrhu izrade konzervatorskih smjernica – mjere zaštite kulturne baštine, analizirani su Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro (Kotor - Podgorica, 2007.), Zakon o zaštiti prirode (Sl. list RCG, br. 36/77, 39/77, 2/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/94), Zakon o nacionalnim parkovima (Sl. list RCG, br. 47/91, 17/92, 27/94), Zakon o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94), Lista zaštićenih područja Crne Gore (prema Zakonu o zaštiti prirode), Popis arheoloških zona i arheoloških lokaliteta za opštinu Tivat.

3.2.1. Kulturno-istorijske cjeline i građevine

Za sve intervencije unutar područja kulturno-istorijskih cjelina i građevina koje uživaju prethodnu zaštitu, uključujući i prenamjenu kompleksa, potrebno je prethodno dobiti saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor.

Crkva bokeljskih mučenika

Crkva je izgrađena kao sastavni dio tada planiranog austro – ugarskog brodogradilišnog kompleksa – Arsenal. Iako je sam kompleks kasnije izgrađen u Tivtu, između rtova Seljanovo i Pakovo, gradnja crkve u Krašićima nastavljena je sve do njenog završetka 1901. godine.

Objekat se nalazi na katastarskoj parceli br. 851 – KO Krašići, a njegov položaj označen je na grafičkim priložima br. 6. *Postojeće korišćenje prostora*, br. 12. *Plan namjene površina* i br. 14. *Plan mjera za sprovođenje*.

Odlukom admirala Šterneka, crkva je posvećena Maloj braći – ranohrišćanskim bokeljskim mučenicima Petru, Andriji i Lovru. Karakteriše je vrlo lijep mermerni reljef iznad portala širine 140 i visine 85 centimetara sa predstavom iz pomorske bitke kod Visa. Uz to, uklesan je i tekst na latinskom jeziku čiji prevod glasi: *Ovaj hram, posvećen svetim mučenicima Petru, Andriji i Lovru, brigom i nastojanjem preuzvišenog slobodnog barona Maksimilijana Daublebskog fon Šterneka, pobjednika nad komandnim brodom "Re d' Italija", vrhovnog zapovjednika preslavne austro-ugarske pomorske flote, godine Gospodnje 1897., nad temeljima je uzdignut.*

Budući da je admiral Šternek umro prije nego što je bogomolja u Krašićima konačno dovršena, gradnju crkve okončao je njegov nasljednik na mjestu komandanta ratne mornarice Austro – Ugarske, admiral Herman Spaun.

Studija štiti ovu sakralnu građevinu prema Zakonu o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94) u smislu člana 6.

Prije svih zahvata na građevini ili drugih intervencija unutar zahvata kontaktnog područja potrebno je obezbijediti saglasnost nadležnog tijela koje će prema potrebi obaviti konzervatorsko – restauratorske istražne radove.

3.2.2. Ruralno nasljeđe

Iako unutar zahvata nije utvrđeno postojanje ruralnih cjelina ambijentalne vrijednosti, građevine, odnosno građevinski sklopovi koji predstavljaju primjere tradicionalnog graditeljstva, dio su naslijeđenog kulturnog okruženja što pretpostavlja njihovo očuvanje, zaštitu i revitalizaciju uključujući i pripadajući okolni prostor.

U slučaju bilo kakvih građevinskih intervencija na ovim građevinama potrebno je obezbijediti saglasnost nadležnog tijela koje će prema potrebi odrediti konzervatorsko-restauratorske smjernice.

Postojeći mandrci i ponte za koje se utvrdi ambijentalna vrijednost, od strane nadležnog zavoda, mogu se rekonstruisati u skladu sa smjericama zaštite.

3.2.3. Arheološki lokaliteti i područja

Zbog slabe arheološke istraženosti područja, prilikom izvođenja građevinskih ili zemljanih radova bilo koje vrste potrebno je osigurati arheološki nadzor, a ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 69. Zakona o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo radi utvrđivanja daljnjeg postupka.

3.2.4. Prirodne i pejzažne vrijednosti

Iako na prostoru zahvata Studije ne postoje zaštićeni objekti prirode, Studija štiti i podstiče prepoznavanje područja visoke pejzažne vrijednosti te predlaže donošenje odgovarajućih mjera zaštite od strane nadležnog tijela.

Studija štiti sve postojeće elemente hortikulturnog oblikovanja te određuje njihovu obaveznu implementaciju u procesu uređenja prostora s obavezom korištenja autohtonih vrsta visokog i niskog zelenila.

Izvorna obala

Unutar zahvata ovog sektora, proteže se obalni pojas koji se štiti ovom Studijom kao područje prepoznatljive pejzažne vrijednosti s ciljem njegova očuvanja i uključivanja u primjerena rješenja uređenja prostora.

Osobito je značajan obalni pojas koji je ostao netaknut u svom izvornom obliku i kao takav predstavlja područje visoke prirodne i pejzažne vrijednosti.

3.3. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti sledeće mjere zaštite:

- od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima,
- zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93),
- zaštite na radu shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl. list CG“ br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona.
- u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode ("Sl. list Crne Gore", br. 51/08 od 22.08.2008)

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list Srbije i Crne Gore", br. 31/05).

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrojonzacijom terena za PPO / GUP TIVAT.

Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o

bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lioa smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“ broj 10/009).

3.3.1 Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrojejonizacijom terena za PPO / GUP TIVAT.

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83).

Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rešenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile sve potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrojejonizacijom terena za GUP Tivta".

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

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte do opšteg interesa, sračunati na 1 stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa.

Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta terene ocjenjene kao nestabilne i uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata.

Za komunalne instalacije, naročito vodovod i elektromrežu, potrebno je obezbijediti snabdijevanje iz najmanje dva izvora.

Komunalna infrastruktura je planirana tako da su svi vodovi dostupni i prije rušenja objekata o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama ili postavljanju novih u kasnijem periodu.

Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj meri zahtijevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2.0 metra), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba obratiti pažnju da se predvide mjere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem.

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

U pogledu građevinskih mera zaštite svi objekti supra- i infrastukture treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

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

Seizmički hazard i seizmički rizik

U izrazito seizmički aktivan prostor Crne Gore, svakako treba apostrofirati dio Primorskog regiona koji obuhvata i seizmogenu zonu oko Boke Kotorske.

Zbirno, u cijeloj Crnoj Gori, pa tako i u području sektora 27 i 28, ljudi i njihova imovina, kao i sva društvena dobra, stalno su izloženi dejstvu manjih i srednje jakih zemljotresa, a povremeno i dejstvu razornih zemljotresa velike magnitude. Stoga, kod definisanja očekivane povredljivosti i prihvatljivog seizmičkog rizika, nužno je analizirati uticaj očekivanog seizmičkog hazarda na povredljivost objekata, određene urbane sadržaje i infrastrukturne sisteme.

Budući prostorni razvoj i izgradnja biće prilagođeni uslovima seizmičkog rizika.

Uspostaviće se i ojačati sistem za upravljanje seizmičkim rizikom; ovaj sistem obuhvata identifikaciju elemenata seizmičkog rizika, istraživanje i utvrđivanje osjetljivosti ovih elemenata, kontrolu seizmičkog urbanog planiranja, projekata i izgradnje, uspostavljanje sistema za sveobuhvatnu spremnost na djelovanje u slučaju zemljotresa, kao i podizanje društvene svijesti po pitanju seizmičkog rizika.

Osnovne oblasti integralnog pristupa smanjenju seizmoloških rizika su:

- Definisanje seizmološkog rizika i njegovog prihvatljivog nivoa
- Aseizmičko projektovanje i izgradnja zgrada i infrastrukturnih sistema
- Prostorno – urbanističko planiranje u seizmološkim uslovima
- Ublažavanje seizmičkog rizika kroz zakonodavna i institucionalno-organizaciona prilagođavanja
- Pripremljenost za zemljotrese u širem i savremenom smislu te riječi
- Upotreba integrisanog informacionog sistema sa bazom podataka o prostoru i razvijenim područjima (poput GIS-a).

Zaštita od seizmičkog hazarda

Intenzitet seizmičkog hazarda za priobalni pojas Crne Gore je 9° MCS (s ubrzanjem za povratni period od 100 godina od 0.20-0.28, a za povratni period od 200 godina od 0.32-0.40).

Priobalni pojas zaliva u Boki Kotorskoj kao najatraktivniji i najrazvijeniji turistički prostor i pojas otvorenog mora, koji to tek treba da postane, nalaze se u zoni visokog prirodnog seizmičkog hazarda, sa znatnom rasprostranjenošću nestabilnih terena, od kojih se znatan broj poklapa s turistički najatraktivnijim uglavnom već aktiviranim lokalitetima na obalama opštine Herceg Novi, oko HercegNovskog i Tivatskog zaliva.

Obala Tivatskog zaliva je povoljnija s obzirom na brojnost stabilnih terena. Oni se nalaze pretežno na obali, u Krtolima, u Verigama i dijelom u D. Lastvi, kao i u čitavom zaleđu Tivatskog polja i na ostrvu Sv. Marko i Ostrvo cvijeća. Izrazito nestabilni tereni su u Lepetanima, djelimično u Opatovu, Seljanovu i Račici, kao i u izvjesnoj mjeri u blizini Bijela na obali Krtola.

U pojasu uz otvoreno more, pristupačnost lokaliteta na obali je u obrnutom odnosu s kvalitetom stabilnosti terena, pa se može reći da dominiraju stabilni tereni, s mjestimično nestabilnim lokacijama (uvala Pržno, uvala Tršteno i neke druge).

Konflikti između ekonomije koncentracije i seizmičkih zahtjeva za disperzijom izgradnje prisutni su u cijelom obalnom pojasu Boke Kotorske zbog veoma male širine ovog pojasa, naročito u aglomeracijama Herceg Novog (od Igala do Meljina) i Tivta (od Opatova do Mrčevca).

Mjere za prilagođavanje hazardu i uticaj distribucije na nivo povredljivosti

Činjenica je da distribucija očekivanog seizmičkog hazarda i distribucija stanovništva na području Republike, u velikoj mjeri uslovljavaju nivo očekivanih šteta. Rezultati istraživanja pokazuju da je nivo očekivanog seizmičkog hazarda u Primorskom regionu znatno veći u odnosu na Sjeverni region, a u isto vrijeme atraktivnost Primorskog regiona može usloviti koncentraciju stanovništva i materijalnih dobara na dosta uskom području. Samim tim, nivo očekivanog seizmičkog rizika može biti višestruko povećan ako se ne obezbijede neophodni uslovi i pravci za redukciju istog.

U vezi sa ovim, može se reći da su koncentracije i gustina dva ključna razvojna elementa i fenomena koja se definišu na svakom nivou urbanističkog planiranja, predstavljajući bitne faktore njihove ekonomske implikacije. U području podložnim zemljotresima ova dva aspekta razvoja, po pravilu direktno uslovljavaju, kako veličinu same katastrofe, tako i njene dalje posljedice.

Pri tome treba reći da se na nivou generalnih urbanističkih planova ima šira i realnija mogućnost, ali i veća odgovornost za ostvarenu interpretaciju zoniranja hazarda, kako u svrhu definisanja namjene zemljišta, tako i za funkcionalno zoniranje naselja. To zoniranje, posebno za urbana naselja, fiksira specifične funkcije za svaku oblast (kao što je školstvo, trgovina, industrija, zdravstvo, rekreacija, itd.), i to u okvirima izvršenog seizmičkog mikronejoniranja. Pored predviđenih i propisanih funkcija za svaku oblast zoniranja površina prema namjeni, treba takođe da definiše intenzitet korišćenja prema svakom izvođenom elementu funkcije urbanog zemljišta (dozvoljena gustina, odnos izgrađenog dijela prema ukupnoj površini područja, fiksiranja minimalnog iznosa otvorenih površina u okviru svake lokacije, dozvoljena visina zgrada i vrste konstrukcija otpornih na zemljotres, vrste materijala i dr.).

Sasvim posebna situacija u zaštiti od posljedica zemljotresa nastaje u odnosu na kulturno-istorijske spomenike, kao i stara kulturno-istorijska gradska jezgra i stare ambijentalne cjeline, gdje se trebaju primjenjivati specifični kriterijumi i mjere ojačanja objekata koji će prije svega zadovoljiti estetske i sigurnosne zahtjeve i poboljšati funkcionalne mogućnosti, a time povećati stepen sigurnosti starih jezgara u cjelini.

Smjernice za aseizmičko projektovanje

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posledica zemljotresa, a u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelovitijoj zaštiti prostora.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja
- zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i
- minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine što, obično, prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije dobro projektovane, raspolazu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija je kvalitet realizacije i izvođenja uopšte. Postoje mnogi slučajevi rušenja konstrukcija kao rezultat nekvalitetnog izvođenja građevinskih radova.

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizira se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:

- na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi
- kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa
- pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima
- kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije
- preporučuje se primjena dovoljno krutih medjuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama
- moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispunja (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:

- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna slijeganja
- temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu
- temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.
- primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama
- opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini
- treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije
- prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehničko ispitivanje tla.

3.4. MJERE ODBRANE ZEMLJE NA PREDMETNOM PODRUČJU

U okviru Prostornog plana posebne namjene Morsko dobro, utvrđeni su ciljevi razvoja prostora u pogledu odbrane, organizacija prostora, strukture odbrane i zaštite te primjena i sprovođenje plana sa aspekta odbrane.

Svi ovi ciljevi i mjere mogu se primijeniti i za područje obuhvaćeno ovom Studijom.

Korišćenje Morskog dobra kao jednog od najvećih potencijala Republike podrazumijeva, pored obezbjeđenja i sprovođenja razvojne strategije za njegovo korišćenje i razvoj, i obezbjeđenja racionalnog korišćenja prostora i očuvanja životne sredine uz primjenu koncepta održivog razvoja, kao i obezbjeđenje potreba odbrane na tom prostoru.

Pošto pojedini prostori, objekti i infrastruktura u prostoru Morskog dobra i kontaktne zone predstavljaju značajne ciljeve u ratnim uslovima, nameće se potreba preduzimanja značajnih mjera za uređenje prostora za potrebe odbrane, ne samo na području Morskog dobra i kontaktne zone, nego i u funkcionalnom zaleđu.

Ciljevi razvoja prostora u pogledu odbrane

Ciljevi razvoja prostora Morskog dobra u oblasti prostornog razvoja područja Morskog dobra, u cjelini su konvergentni sa ciljevima razvoja tog prostora u pogledu odbrane. Značajan stepen konvergentnosti ciljeva postignut je, kada se radi o ravnomernom razvoju sistema naselja i turističke privrede, o razvoju pomorske privrede i ostalih privrednih djelatnosti, o razvoju saobraćajne i druge tehničke infrastrukture, kao i o valorizaciji položaja toga prostora u odnosu na glavne saobraćajne pravce u priobalnom regionu Crne Gore.

Kada se radi o ukupnom razvoju na prostoru Morskog dobra i u kontaktnoj zoni, i usklađenosti toga razvoja sa potrebama odbrane i mjerama zaštite od interesa za odbranu, nužno je obezbijediti i ostvarenje posebnih ciljeva u pogledu odbrane, u koje spadaju naročito:

- obezbjeđenje povoljne veze podužnih pravaca putne mreže sa poprečnim putnim pravcima, i povezanosti kopnenih sa morskim putevima, u cilju stvaranja mogućnosti za manevar snagama i tehničkim sredstvima u sklopu sistema odbrane
- odgovarajućom organizacijom urbanih naselja, saobraćajne mreže i objekata tehničke infrastrukture, obezbijediti mogućnosti za organizaciju naselja u kvalitetne oslonce borbenih dejstava u sistemu odbrane
- stvaranje uslova za uspješno uređenje obale za efikasnu odbranu sa mora i iz vazduha
- odgovarajućim prostorno-urbanim mjerama obezbijediti prostorne uslove za organizovanje sistema zaštite i zbrinjavanja stanovništva.

Organizacija prostora u pogledu odbrane zemlje

Osnovni koncept organizacije prostora Morskog dobra i njegovog zaleđa, i koncept saobraćajne mreže, u cjelini su predviđeni u skladu sa opštim uslovima u pogledu odbrane i zaštite od ratnih razaranja, pri čemu je značajno, da je kod putnih komunikacija, postignuta i relativno povoljna povezanost sa poprečnim komunikacijama.

Ravnomeran razvoj gradskih i drugih naselja, uz ograničavanje visoke koncentracije stanovništva, aktivnosti i fizičkih struktura, u skladu je sa potrebama odbrane. Pri tome poseban značaj za

smanjenje posljedica visoke ugroženosti od dejstva borbenih sredstava u ratnim uslovima, predstavlja vođenje računa o stepenu izgrađenosti i koeficijentu korišćenja zemljišta, uz ograničavanje spratnosti zgrada, kao i prostorno-urbane mjere, kojima se sprečava razvoj konurbacija na prostoru Boke Kotorske.

Razvoj turističkih kapaciteta odgovara potrebama odbrane, ali s obzirom na to da se na nekim lokacijama u Boki javljaju i neke kolizije sa sadržajima od interesa za odbranu, rješavanje razvoja na takvim lokacijama treba vrlo oprezno i sa velikim tolerancijama međusobno usklađivati.

Predviđeni razvoj pomorske privrede, industrijskih kapaciteta i ostalih privrednih djelatnosti odgovaraju potrebama odbrane, kao i planirani razvoj saobraćajne infrastrukture. S obzirom na nepovoljnu situaciju u pogledu vodosnabdijevanja i evakuacije otpadnih voda, biće nužno ovoj oblasti u daljem razvoju posvetiti veću pažnju.

Pristup u rješavanju zaštite životne sredine i prirodnih vrijednosti odgovara potrebama odbrane, pri čemu bi bilo značajno to sve bazirati na konceptu održivog razvoja.

Strukture odbrane i zaštite

Za komplekse i objekte infrastrukture Vojske i drugih struktura odbrane na području Morskog dobra i u kontaktnoj zoni, obavezno je obezbijediti uslove za njihovo cjelovito i autonomno funkcionisanje, uključujući i odgovarajuće bezbjednosne i zaštitne zone, kao i odgovarajuću povezanost sa spoljnim tehničkim infrastrukturnim sistemima.

Zaštita stanovništva i materijalnih dobara od ratnih razaranja na prostoru Morskog dobra i u zaleđu, objezbeđuju se sprečavanjem pojave većih urbanih koncentracija i izgradnjom zaštitnih objekata u skladu sa planovima odbrane, naročito u naseljima sa visokim stepenom ugroženosti i predviđanjem zona za prihvat evakuisanog stanovništva.

Kao glavne mjere zaštite od rušenja, u naseljima koristiti ograničavanje visine objekata, stepen izgrađenosti i koeficijent korišćenja zemljišta, obezbjeđenje slobodnog prostora oko objekata sigurnog od ruševina i požara, i obezbjeđenje saobraćajnica od mogućih ruševina.

Primjena i sprovođenje plana sa aspekta odbrane

Prostorni plan Morskog dobra usklađen je sa potrebama odbrane i u Plan su ugrađena odgovarajuća prostorna rješenja u pogledu odbrane i zaštite od ratnih razaranja, koja se baziraju na opštim uslovima u pogledu mjera zaštite od interesa za odbranu zemlje, i na posebnim zahtjevima o potrebama odbrane dobijenim od nadležnih organa.

3.5. OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

3.6. SMJERNICE ZA ETAPNU REALIZACIJU PLANSKOG DOKUMENTA

Kako je planski period Studije do 2020 godine ,u skladu sa smjernicama iz dokumenta PUP Tivta, utvrđeno je da se 67% ukupnih kapaciteta planiranih ovom Studijom ,iskazanih preko BGP i broja turista ,može realizovati u planskom periodu.Ostalih 33% će se realizovati u postplanskom periodu.

Ovom Studijom predložene su tri faze realizacije za planski period, a u okviru druge i treće faze date su funkcionalne cjeline-zone sa aspekta infrastrukturnog opremanja. Sve zone u okviru iste faze imaju načelno ravnopravan tretman kada je u pitanju prioritet tj. etapnost.

Preduslovi za sve faze je: Izrada cjelovitog idejnog rješenja obalnog šetališta sa proširenjima ,tipskim objektima za kupališta (infrastrukturni punkt) kao i tipskim objektima za uslužne djelatnosti(US).

Realizacija prve faze je uslov za početak realizacije druge i treće faze.

U poglavlju 4 (Saobraćajna i tehnička infrastruktura)tekstualnog dijela plana ,u svakoj od infrastrukturnih faza detaljno je opisana etapnost opremanja zemljišta i dat predmjer i predračun radova.

I faza obuhvata realizaciju prve faze infrastrukture i to:

hidrotehnička infrastruktura

Vodovodni sistem :Distributivni cjevovod na istočnoj strani
Kanalizacioni sistem :Glavni kolektor duž puta i PS Krasici 1 i 2
Atmosferska kanalizacija:Glavni kolektor istok

elektroenergetska infrastruktura

u prvoj fazi je planirano polaganje novog napojnog kabla iz TS 35/10 kV Pržno (2x8MVA) . Taj kabal se uvodi u rekonstruisanu TS Sokobanja nova, čime će se omogućiti povećanje kapaciteta za napajanje postojećeg naselja.Na taj način će se, zavisno od dinamike izgradnje objekata u zoni zahvata nadalje moći etapno polagati kablovski vodovi i izgrađivati trafostanice.

Prvu fazu čine sljedeće stavke:

- Rekonstrukcija TS 35/10 kV PRŽNO
- Polaganje novog napojnih kablovskih vodova od TS 35/10 kV PRŽNO
- Rekonstrukcija TS Sokobanja :

telekomunikaciona infrastruktura

U ovoj fazi potrebno je proširiti postojeću, odnosno izgraditi kompletnu primarnu telekomunikacionu kanalizaciju uz glavnu saobraćajnicu, i to sa 3 PVC cijevi 110mm, u dužini od cca 3 000 metara. Ova faza obuhvata i izgradnju novih telekomunikacionih okana, i to 21 komad.

saobraćajna infrastruktura

Prvu fazu predstavlja rekonstrukcija saobraćajnice 1-1 i 2-2 ,rekonstrukcija saobraćajnica 5-5,6-6,7-7,8-7 (Luštica put Radovići i) kao i postavljanje prve faze gore navedenih infrastrukturnih vodova . Kako je veliki javni interes izgradnja obalnog šetališta njegova realizacija se može odvijati etapno kroz faze dva i tri ali se može realizovati i u prvoj fazi ukoliko se stvore pogodni uslovi za njeno finansiranje.

U prvoj fazi je i rekonstrukcija postojećih objekata ukoliko su ispunjeni planom zadati urbanističko tehnički uslovi /infrastrukturna opremljenost parcele i dr./

II faza obuhvata realizaciju obalnog šetališta i parcela koje su vezane na postojeće saobraćajnice. Podjela na funkcionalne zone: 2A,2B,2C,2D,2E i 2F, omogućava da se infrastrukturno opremanje i izgradnja šetališta vrši etapno.

hidrotehnička infrastruktura

vodovodni sistem :distributivni cjevovod na zapadnoj strani
kanalizacioni sistem :Ps krasici 3 i kolektor duz lungo mare i sekundarna mreža
atmosferska kanalizacija:glavni kolektor zapad

elektroenergetska infrastruktura

u drugoj fazi je planirana izgradnja planiranih novih ts,polaganje novih napojnih kablovskih vodova, kao i vodova između planiranih trafostanica

telekomunikaciona infrastruktura

ova faza obuhvata izgradnju sekundarne telekomunikacione kanalizacije prema pojedinačnim blokovima ili objektima, i to sa 2 pvc cijevi 110mm u dužini od cca 900 metara. ova faza obuhvata i izgradnju novih telekomunikacionih okana, i to 9 komada.

saobraćajna infrastruktura

druga faza predstavlja izgradnju saobraćajnica 3-3 i 4-4 u urbanističkoj zoni 20 i postavljanje druge faze infrastrukturnih vodova .

Realizacija bilo kog sadržaja u funkcionalnoj zoni druge faze (2A do 2E) uslovljena je izgradnjom i punim infrastrukturnim opremanjem i puštanjem u upotrebu saobraćajnice sa koje se napajaju sve parcele u toj zoni , izgradnjom i punim infrastrukturnim opremanjem dijela obalnog šetališta koje pripada toj zoni i infrastrukturnim opremanjem parcele na kojoj se gradi.

III faza obuhvata parcele koje su vezane na novoplanirane saobraćajnice a podjela na funkcionalne zone: 3A i 3B omogućava da se infrastrukturno opremanje i izgradnja obalnog šetališta vrši etapno.

Realizacija bilo kog sadržaja u funkcionalnoj zoni treće faze (3A i 3B) uslovljena je izgradnjom i punim infrastrukturnim opremanjem i puštanjem u upotrebu saobraćajnice sa koje se napajaju sve parcele u

toj zoni i izgradnjom , punim infrastrukturnim opremanjem dijela obalnog šetališta koje pripada toj zoni i infrastrukturnim opremanjem parcele na kojoj se gradi.

Načelno, svaka faza realizacije predviđena po zonama određena je u grafičkom prilogu br. 22. *Faznost realizacije* .

Rekapitulacija ukupnih ulaganja u infrastrukturno opremanje po fazama

(preuzeta tabela iz elaborata „Ekonomska analiza sa tržišnom projekcijom državne studije lokacije „Sektor 29”)

r.b	Struktura ulaganja	Ulaganja u I fazi	Ulaganja u II fazi	Ukupna ulaganja
1.	Elektroenergetika	310.000	831.000	1.141.000
2.	Telekomunikaciona infrastruktura	67.125	21.825	88.950
3.	Hidrotehničke instalacije	1.813.500	1.311.100	3.124.600
4.	Ulaganja u saobraćajnu infrastrukturu	848.085	450.650	1.298.735
5.	Ulaganja u izgradnju obalnog šetališta	-	1.491.750	1.491.750
6.	Ulaganja u eksproprijaciju zemljišta	-	1.009.650	1.009.650
U K U P N O:		3.038.710	5.115.975	8.154.685

Dinamika realizacije definisana je u skladu sa utvrđenim prioritetima, potrebom izgradnje pojedinih objekata, mogućnošću obezbjeđenja potrebnih sredstava i nosioca aktivnosti.

3.7. USLOVI ZA KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG,br.51/08) neophodno je obezbijediti prilaze i upotrebu svih objekata i površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama .

3.8. SMJERNICE ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE

Radi racionalnog korišćenja neobnovljivih, kao i obnovljivih prirodnih resursa, potrebno je početi koristiti obnovljive izvore energije, reklirati vodu i kruti otpad, graditi objekte dobre termičke izolacije.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Plana.

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

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjetljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni

dobici toplote moraju regulisati i optimiziovati u zadovoljavajuću cjelinu. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetranjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvata svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

Za izvođenje objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)) o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok važenja nije duži od 10 god.

Obaveza je da 20% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknadjeno upotrebom adekvatnih materijala

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

Kod uličnog osvijetljenja obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvijetljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili foto ćelije.

3.9. USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVOĐENJA NAMJENI

Do privođenja prostora namjeni treba omogućiti nesmetano korišćenje prostora ako je isto usklađeno sa planiranim namjenama ali ne i proširivanje postojećeg korišćenja koje je u suprotnosti sa planiranim namjenama. Na neizgrađenom prostoru, Planom predviđenom za određene sadržaje, nije dozvoljena gradnja do privođenja parcela namjeni. Prostor je moguće urediti i koristiti isključivo kao zelene površine.

3.10. SMJERNICE ZA IMPLEMENTACIJU PLANA

- Za ambijentalnu cjelinu je potrebno napraviti detaljan snimak postojećeg stanja svih objekata kako bi se napravila valjana podloga za izradu Studije ili sličnog elaborata na osnovu kojeg bi Zavod za zaštitu spomenika izdavao uslove i saglasnosti.
- Za prostor sa namjenom T1 Planom je preporučeno raspisivanje konkursa za idejno arhitektonsko urbanističko rješenje hotelskog kompleksa. U modelu urbanističko tehničkih uslova priloženih uz ovaj Plan dati su uslovi za raspisivanje konkursa.
- Preduslov za realizaciju sadržaja u zahvatu Plana je izrada cjelovitog Idejnog rješenja obalnog šetališta sa proširenjima u sklopu kojeg bi se uradila i idejna rješenja za tipski objekti infrastrukturnog punkta plaže kao i idejna rješenja svih objekata uslužnih djelatnosti (US). U modelu urbanističko tehničkih uslova priloženih uz ovaj Plan dati su uslovi za Idejno rješenje (elementi projektnog zadatka)

4. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

4.1. SAOBRAĆAJ

4.1.1. Postojeće stanje

Glavna pristupna cesta sektoru 29 dolazi iz smjera magistralnog pravca Tivat – Bar južnom stranom Solila i prolazi neposrednom blizinom obalne linije zaliva te vodi do lokacije Petrovići (bivša vojna zona) ispred koje se račva na gornju i donju cestu. Ista je cesta neujednačenog poprečnog profila i koridora uslovljenog postojećom izgradnjom. Isto vrijedi i za pristupne puteve naseljskoj strukturi.

Postojeće poprečne saobraćajnice koje povezuju glavnu saobraćajnicu "Luštica – Put Radovići" i „Luštica put Krašići" nisu odgovarajućeg profila. Saobraćajnica uz obalu u centralnom dijelu naselja

takođe je nezadovoljavajućeg profila i ne postoji fizička mogućnost njenog proširenja te se saobraćaj mora odvijati režimski.

Na posmatranom području ne postoji adekvatan broj parkirališnih mjesta s obzirom na postojeće i planirane sadržaje te broj stanovnika i turističku atraktivnost. Postojeće individualno stanovanje riješilo je samo djelimično problem parkirališnih mjesta na vlastitim parcelama. Dio postojeće strukture individualnog vikend stanovanja riješio je problem parkirališta zajedničkim parkirališnim prostorom. Postojeća izgradnja ispod ceste ima u manjem dijelu riješena parkirališta na način da je pristup PM omogućen direktno sa saobraćajnice.

5.1.2. Planirano rješenje

Osnovu za izradu planiranog rješenja saobraćaja predstavlja mreža saobraćajnica definisana planskom dokumentacijom višeg reda.

Planirana mreža saobraćajnica se bazira na sledećim osnovama:

- uklapanje u rješenje saobraćajnica iz GUP-a
- poštovanje trasa i profila saobraćajnica iz susjednih planova
- razdvajanje saobraćajnih tokova na primarne i sekundarne

Revitalizacija postojećih saobraćajnica

Primarnu saobraćajnicu na području studije lokacije čini *saobraćajnica 1-1* (Luštica – Put Radovići) koja se predviđa rekonstruisati u skladu s mogućnostima s obzirom na postojeću izgrađenost. U poprečnom smislu sastoji se naizmjenice dvaju poprečnih presjeka koji se mijenjaju zavisno o postojećim uslovima:

- presjek 1* sastoji se od 2 saobraćajne trake po 3.25 m i dvostranog trotoara od 2.0 m,
- presjek 2* sastoji se od 2 saobraćajne trake po 2.75 m i jednostranog trotoara od 1.6 m

Sekundarna mreža prihvata sav lokalni saobraćaj i usmjerava ga na primarnu saobraćajnicu te ima ulogu lokalnog povezivanja i pristupa privatnim parcelama. Postojeća izgrađenost i ovdje uslovljava male mogućnosti proširenja stoga se saobraćajno rješenje treba bazirati na odvijanju jednosmjernog prometa.

Saobraćajnica 2-2 sjeverno od buduće hotelsko-turističke zone Petrovići s okretnicom na zapadnoj strani:

- presjek 5* sastoji se od 2 saobraćajne trake po 2.75 m i dvostranog trotoara od 1.6 m i 2,0 m

Kolsko-pješačka saobraćajnica 5-5 na istočnoj strani posmatrane zone prikuplja lokalni saobraćaj i vodi ga do primarne saobraćajnice

- presjek 6* sastoji se od 1 saobraćajne trake širine 3.5 m

Kolsko-pješačke saobraćajnice 6-6, 7-7 i 8-8 na istočnoj strani posmatrane zone vežu se normalno na *saobraćajnicu 5-5* koja saobraćaj vodi do primarne saobraćajnice.

- presjek 6* sastoji se od 1 saobraćajne trake širine 3.5 m

Osnovni elementi poprečnih presjeka saobraćajnica dati su u odgovarajućem grafičkom prilogu br. 15. *Saobraćajna infrastruktura-plan.*

Prilikom izrade glavnih projekata morat će si izvršiti geodetsko snimanje u razmjeri 1:250 ili 1:500 radi dobivanja preciznih podataka za izradu nivelacionog plana.

Koordinate presjeka osovina saobraćajnica definisane su u apsolutnom koordinatnom sistemu te sa radiusima krivina date u odgovarajućem grafičkom prilogu br. 15. *Saobraćajna infrastruktura-plan..*

Na ulicama se predviđa fleksibilna kolovozna konstrukcija od asfalt betona. Kolovoznu konstrukciju saobraćajnica utvrditi shodno rangu saobraćajnice, opterećenju i strukture vozila koja će se njome kretati kao i karakteristika tla.

Postojeću kolovoznu konstrukciju potrebno je revitalizovati tamo gdje je to potrebno.

Odvodnjavanje je atmosferskom kanalizacijom sa skrivenim slivnicima izvan površine kolovoza. Šahtovske instalacije, osim fekalne, treba locirati van površine kolovoza za motorni saobraćaj.

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

Trotoar uraditi od betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata odnosno prirodnih materijala u zonama visoko vrijednog krajolika.

Na cjelokupnoj dužini ulica predvidjeti oivičavanje kolovoza betonskim ivičnjacima, a na mjestima prilaza urbanističkim parcelama oborene ivičnjake. Na dijelu pješačkih prelaza predvidjeti oborene i prelazne ivičnjake, a rampe za invalide izvesti prema standardima.

Uzdužni profil saobraćajnice prilagoditi terenu i okolnim objektima uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih potrebnih nagiba za odvođenje atmosferskih voda (min. podužni nagibi 0,5%, a max 7%).

Prije izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene Studijom. Glavni projekti uličnih instalacija su posebni elaborati, a rade se na osnovu uslova nadležnih institucija i ove Studije.

Odvodnjavanje atmosferskih voda riješiti u skladu sa mogućim tehničkim rješenjem.

Saobraćajnica treba da bude opremljena rasvjetom, odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom te ogradama duž trotoara na svim opasnim mjestima zbog morfologije terena.

Projektna dokumentacija za svaki novi objekat obavezno mora sadržavati i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati operativne površine vozila za snabdijevanje, prilaz na javnu saobraćajnicu, način funkcionisanja interventnih vozila u slučaju potrebe, rješenje mirujućeg saobraćaja, kretanje invalidnih lica itd.

Ukupna površina pod kolovozima rekonstruisanih saobraćajnica iznosi 16 199 m², a površina pod trotoarima iznosi 8 032 m².

Predviđena cijena rekonstrukcije postojećih saobraćajnica, bez rekonstrukcije preostale infrastrukture, iznosi cca 35 EUR/m².

Novo saobraćajnice

Na dijelu buduće hotelsko-turističke zone Petrovići planskim rješenjem predlaže se uvođenje novih *saobraćajnica 3-3 i 4-4* između morske obale i primarne saobraćajnice, čime će se omogućiti pristup objektima na strmom terenu u gornjoj i donjoj zoni te omogućio prostor za veći broj otvorenih parkirališnih mjesta.

Saobraćajnica 3-3 u zoni hotelsko-turističke zone Petrovići s predviđenim parkiralištima za ima sljedeće karakteristike:

presjek 3 sastoji se od 2 saobraćajne trake po 2.75 m i jednostranog trotoara od 2.0 m.

Saobraćajnica 4-4 u zoni hotelsko-turističke zone Petrovići koja povezuje saobraćajnicu 3-3 s primarnom saobraćajnicom ima sljedeće karakteristike:

presjek 4 sastoji se od 2 saobraćajne trake po 2.75 m.

Osnovni elementi poprečnih presjeka saobraćajnica dati su u odgovarajućem grafičkom prilogu br. 15. *Saobraćajna infrastruktura-plan*.

Prilikom izrade glavnih projekata morat će si izvršiti geodetsko snimanje u razmjeri 1:250 ili 1:500 radi dobivanja preciznih podataka za izradu nivelacionog plana.

Koordinate presjeka osovina saobraćajnica definisane su u apsolutnom koordinatnom sistemu te sa radijusima krivina date u odgovarajućem grafičkom prilogu br. 15. *Saobraćajna infrastruktura-plan*.

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

Trotoar uraditi od betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata odnosno prirodnih materijala u zonama visoko vrijednog krajolika.

Na cjelokupnoj dužini ulica predvidjeti oivičavanje kolovoza betonskim ivičnjacima, a na mjestima prilaza urbanističkim parcelama oborene ivičnjake. Na dijelu pješačkih prelaza predvidjeti oborene i prelazne ivičnjake, a rampe za invalide izvesti prema standardima.

Uzdužni profil saobraćajnice prilagoditi terenu i okolnim objektima uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih potrebnih nagiba za odvođenje atmosferskih voda (min. podužni nagibi 0,5%, a max 7%, iznimno do 12%).

Prije izvođenja saobraćajnice izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene Studijom. Glavni projekti uličnih instalacija su posebni elaborati, a rade se na osnovu uslova nadležnih institucija i ove Studije.

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

Saobraćajnica treba da bude opremljena rasvjetom, odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom te ogradama duž trotoara na svim opasnim mjestima zbog morfologije terena.

Projektna dokumentacija za svaki novi objekat obavezno mora sadržavati i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati operativne površine vozila za snabdijevanje, prilaz na javnu saobraćajnicu, način funkcionisanja interventnih vozila u slučaju potrebe, rješenje mirujućeg saobraćaja, kretanje invalidnih lica itd.

Na ulicama se predviđa fleksibilna kolovozna konstrukcija od asfalt betona od eruptivnog agregata. Kolovoznu konstrukciju saobraćajnica utvrditi shodno rangu saobraćajnice, opterećenju i strukture vozila koja će se njome kretati kao i karakteristika tla.

Ukupna površina pod kolovozima novih saobraćajnica iznosi 6 953 m², a površina pod trotoarima iznosi 2 060 m².

Predviđena cijena izgradnje novih saobraćajnica, bez preostale infrastrukture, iznosi cca 50 EUR/m².

Stacionarni saobraćaj

Parkiranje u granicama Studije rješavano je u funkciji planirane namjene. Osnovna namjena prostora je marina sa turističkim, centralnim i komplementarnim djelatnostima kao i stanovanje sa uslužnim i javnim sadržajima. Svaki novi objekat koji se gradi u zoni obuhvata Studije treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila u okviru svoje građevinske parcele ili u neposrednoj blizini prema poznatim normativima.

Parking mjesta za osobne automobile su dimenzija 2.5 x 5.0 m.

Parking mjesta za autobuse kod prozovnog kosog parkiranja su dimenzija 3.5 x 17.5 m, a kod paralelnog 3.5 m x 20.0 m.

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozeljenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava).

Dozvoljava se mogućnost ostvarivanja garažnih mjesta umjesto otvorenog parkiranja, a sve po normativnim i odredbama ove studije lokacije.

Ukupna površina pod otvorenim parkiralištima iznosi 1788 m², a ukupan broj parking mjesta 143 PM.

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

Parkirališna mjesta potrebno je osigurati na urbanističkoj parceli za svaku namjenu :

Oznaka	namjena	potreban broj PM /GM
S	stanovanje postojeća gradnja i interpolacije	100 m2 BRGP/ 1.2 PGM
T1	Hotelski kompleks	100 m ² BRGP/ 2 PGM
T3	Vile/ Turisticko naselje	100 m2 BRGP/ 1.2 PGM
T4	Mali (porodični)hotel, turistička vila	100 m2 BRGP/ 1.2 PGM
ZA	Ambijentalna cjelina	1 stan/ 1 PGM
US	Usluzne djelatnosti	Prema posebnom propisu

Tabela za izračunavanje potrebnog broja PGM za prateće djelatnosti uz osnovne namjene:

djelatnost	Tip građevine	Minimalni broj parkirališnih ili garažnih mjesta na 100 m ² BRP (PGM/100 m ²)	
Ugostiteljstvo i turizam	Restoran, kafana	4	60% na otvorenom prostoru
	Caffe bar, slastičarnica i sl.	4	na otvorenom prostoru, najmanje 2 PGM
	Trgovina	4	najmanje 20% na otvorenom prostoru
Sport i rekreacija	Sportske dvorane, objekti igrališta i sl		u skladu s posebnim propisima za sportske dvorane: na 100 posjetilaca 25 PM

Biciklistički saobraćaj

U Studiji zbog skučenosti koridora nisu predviđene posebne staze za bicikliste već je odvijanje biciklističkog prometa predviđeno kolovoznim površinama putne mreže. Ispred pojedinih objekata pri izradi projekta uređenja terena potrebno je predvidjeti parkirališta za bicikle.

Pješački saobraćaj

U pravilu, najveći broj kretanja u nekom prostoru obavlja se pješice i zbog toga su pješaci najbrojnija kategorija učesnika u saobraćajnom sistemu.

Predviđa se izgradnja trotoara uz primarnu saobraćajnicu širine trotoara je 2.0 ili 1.6 m s time da se na mjestima gdje nogostup zadire preko postojeće građevine zadržava postojeće stanje. Također, uz novu saobraćajnicu buduće hotelsko-turističke zone Petrovići predviđa se izgradnja trotoara širine 2.0 m. Neposredno uz obalu sve do kraja turističke zone Petrovići uredit će se pješačko šetalište (lungomare) u širini koridora od 1.0 do 3.0 m koje će apsorbirati dio pješačkog saobraćaja koji se sada odvija isključivo kolovozom glavne saobraćajnice.

Trotoar uraditi od betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata odnosno prirodnih materijala u zonama visoko vrijednog krajolika

Posebnu pažnju terena treba posvetiti sigurnosti sudionika u pješačkom saobraćaju i predvidjeti adekvatne ograde gdje je to potrebno, posebno zbog morfologije terena.

Pozicije urgentnih kolskih veza sa šetalištem date su na grafičkom prilogu br. 15. *Saobraćajna infrastruktura-plan*.

Površina pod trotoarima uz ulice iznosi 7630 m².

Ukupna pješačka površina obalnog šetališta iznosi 9945 m²

Ukupna pješačka površina trotoara sa obalnim šetalištem iznosi 17575 m²

Javni masovni prevoz putnika

Prema mreži javnog autobusnog saobraćaja datog GUP-om, predviđene su autobuske linije (lokalne i međugradske) Jadranskom magistralom. Ovom Studijom planiran je javni prijevoz postojećom saobraćajnicom 1-1 Luštica – put Radovići, odnosno Luštica – put Radovići. Stajališta su označena na grafičkom prilogu br. 15. *Saobraćajna infrastruktura-plan*.

Kolovoz stajališta potrebno je obilježiti horizontalnom signalizacijom po JUS-u. Na staničnim frontovima potrebno je postaviti prateću opremu u vidu uniformnih oznaka stajališta i nadstrešnice.

Taksi saobraćaj

Lokacije taksi stanica na području studije lokacije treba da odredi Opštinski sekretarijat za saobraćaj u skladu sa zahtjevima zainteresovanih učesnika u saobraćaju. Taksi stanice treba da budu obilježene po normama JUS-a i poželjno je da budu zasnovane po principu prvi ušao - prvi izašao.

Uslovi za kretanje invalidnih lica

Pri realizaciji pješačkih prelaza za potrebe savlađivanja invalidskim kolicima visinske razlike trotoara i kolovoza, predvideti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8.5%, čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1.30 m. Kroz projektnu dokumentaciju u dijelu saobraćajnog rješenja za sve nove objekte neophodna je primjena Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem djece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Protivpožarni putevi

Kod svih površina koje se koriste kao protivpožarni prilazi potrebno je, prilikom izrade projektne dokumentacije, ostaviti u poprečnom profilu prostor, širine 6 m, za prolaz specijalnih interventnih vozila i o tome treba voditi računa prilikom dimenzionisanja njihove konstrukcije. U postojećoj strukturi naselja koristeće se postojeće saobraćajnice kao protivpožarni prilazi.

Pomorski saobraćaj

Pomorski saobraćaj prikazan je na grafičkim priložima br. 12. Plan namjene površina, odnosno br. 15. *Saobraćajna infrastruktura-plan*. Na području zahvata Studije postoji javno u naselju Krašići te u planiranoj turističkoj zoni Petrovići. Studijom je planirano ukupno 5 pristaništa uključujući i 2 postojeća.

Na grafičkom prilogu *br13. Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisan je preko koordinata tačaka prostor u kojem je dozvoljeno graditi/rekonstruisati pristaništa a prema maritimnim i svim tehničkim uslovima. Van tog prostora nije dozvoljeno vršiti bilo kakve intervencije.

4.2. HIDROTEHNIČKI SISTEMI

4.2.1. VODOVOD

Postojeće stanje

Područje obuhvata studije lokacije se snabdijeva PVC cjevovodom prečnika 225mm iz rezervoara Radovići (900m³, 80/84mm). Postojeće naselje Krašići (oko 520 kuća, od kojih je većina naseljena samo za vrijeme ljetnje sezone), koje se nalazi iznad postojeće saobraćajnice ima vodovodnu mrežu koja se snabdijeva sa ovog cjevovoda. Tokom ljetnje sezone ovo područje je vrlo problematično sa aspekta snabdijevanja pitkom vodom – imaju najveće restrikcije na području tivatske opštine. Postojeći cjevovod d225mm je u zadovoljavajućem stanju, iako treba računati na njegovu zamjenu u narednih 5 godina budući da postoje dionice tog cjevovoda koje nemaju pješčanu posteljicu oko cijevi tako da to izaziva česta pucanja uslijed hidrauličkih udara u sistemu uzrokovanih manipulacijom zatvaračima.

Planirano stanje

Da bi se dimenzionisali potrebna distributivna vodovodna mreža, potrebno je usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku, kao i koeficijente dnevne i satne neravnomjernosti. Određivanje specifične potrošnje je jako osjetljivo, jer se bazira na čitavom nizu pretpostavki i drugih parametara i osnovnih kriterijuma kao što su: velicina i tip naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti stanova ili porodičnih kuća, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i velicina okucnica, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba da zadovolji procjenjena dnevna bruto potrošnja po korisniku.

Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnabdijevanja, značajno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom. Kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje vode razmatrane su specifična potrošnja vode po stanovniku na dan iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore.

Po stanovniku u Vodoprivrednoj osnovi data norma za potrošnju za l/kor/dan u od 400l/s/dan sa uracunatom komercijalnom industrijskom i potrošnjom usljed gubitaka.

U zavisnosti od vrste hotela prema Vodoprivrednoj osnovi i Master planu usvojene su sljedece specifične potrošnje:

- o stalni stanovnici 200 l/dan/st.
- o hotel A kategorije 650 l/dan/kor.
- o hotel B kategorije 450 l/dan/kor.
- o Vile i apartmani 450 l/dan/kor.
- o hoteli nižih kategorija 350 l/dan/kor.
- o privatni smeštaj 350 l/dan/kor.
- o odmarališta 300 l/dan/kor.
- o kampovi 100 l/dan/kor.

Smatrajući da su navedene specifične potrošnje u danu maksimalne potrošnje za maksimalnu satnu potrošnju se usvaja potrošnja sa usvojenim koeficijentom časovne neravnomjernosti $K_{hmax} = 2,3$.

U okviru proračuna potrebnih količina vode u dnevnoj normi potrošnje po stanovniku, obuhvaćene su i potrebne količine za komercijalne potrebe, komunalne potrebe kao i samo zalivanje zelenih površina.

Tabela. 1. Proračun potrebnih količina pitke vode

No.	Namjena prostora	Broj potrošača	Specifična potrošnja l/dan/kor.	Qmax.dn. l/s	Koef. satne neravnomj.	Qmax.čas. l/s
	1	2	3	4	5	6
				(2)*(3)/86400		(4)*(5)
1.	Stambena	1063	200	2.68	2.4	6.43

2.	Ulužne djeltnosti	44	100	0.50	2.3	0.12
3.	Hotel	212	650	1,60	2.3	3.67
4.	Turističke vile	198	450	1.03	2.3	2.37
	Ambijentalna cjelina	46	450	0.22	2.3	0.50
7.	Zaposleni	168	100	0.19	2.3	0.44
8.	Ukupno	1687		6.22		13.53

Maksimalna dnevna potrošnja proračunata u Tabeli 1. za posmatrano područje iznosi 6.22 l/s. Maksimalna satna potrošnja iznosi 13.53 l/s i tu količinu je potrebno dopremiti iz rezervara, i na nju se, raspoređenu po segmentima ovog područja, dimenzioniše distribuciona mreža područja.

Proračunom potreba za vodom za predviđene kapacitete, po urbanističkim zonama dimenzionisana je distributivna mreža koja je prečnika 110mm (planirana vodovodna mreža će ujedno biti i hidrantska mreža, pa se vodilo računa da minimalni prečnik bude ne manji od 100mm).

Postojeći rezervoar Radovići ima dovoljan kapacitet za izravnavanje neravnomjernosti potrošnje za ovo područje. Pritisci u cjevovodu d225mm nisu veći od 6bara tako da je uzak priobanli pojas (urbanističke zone 4-8) priključen direktno na ovaj cjevovod. Koliko je to bilo moguće, izbjegavala se granata mreža i pravila prstenasta mreža. Svi planirani cjevovodi su predviđeni u javnim površinama tj. u saobraćajnicama ili pješačkim stazama.

Svi planirani cjevovodi su od polietilena.

4.2.2. FEKALNA KANALIZACIJA

Postojeće stanje

Postojeće naselje Krašići ima kanalizacionu mrežu u kombinaciji sa septičkim jamama. Sakupljena otpadna voda se usmjerava u prečišćivač koje održavaju sami stanovnici naselja. Šire područje ovog dijela Luštice nema razvijen kanalizacioni sistem. Opština Tivat je planirala proširenje gradskog kanalizacionog sistema na Luštici tj. izgradnju glavnog kolektora duž postojeće saobraćajnice Krašići-Đuraševići koji se ulijeva u regionalni kanalizacioni sistem i to na lokaciji predviđenoj za buduće postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda opština Tivat i Kotor (lokacija između tunela Banje i Gruda).

Planirano stanje

Količine otpadnih voda su obračunate kao 80% potrošene količine vode, uzimajući u obzir da je za dimenzionisanje kanalizacione infrastrukture mjerodavna maksimalne satne količine potrošene vode.

Tabela 2. Proračun količina otpadnih voda

No.	Namjena prostora	Broj potrošača	Specifična potrošnja l/dan/kor.	Qmax. čas. potrošnje vode l/s	Količina otpadne vode. l/s
	1	2	3	4	5
					(4)*0.8
1.	Stambena	1063	200	6.43	7.23
2.	Ulužne djeltnosti	44	100	0.12	0.1
3.	Hotel	212	650	3.67	2.93

4.	Turističke vile	198	450	2.37	1.90
5.	Abijentalna cjelina	46	450	0.50	0.4
6.	Zaposleni	168	100	0.44	0.35
7.	Ukupno	1687		13.53	12.91

Mreža je dimenzionisana na osnovu proračuna potrebnih količina po urbanističkim zonama a pri trasiranju se vodilo računa da se kolektori postave u javnim površinama kao i o padu terena i maksimalnoj dozvoljenoj udaljenosti pumpnih stanica (u odnosu na min pad i dubinu ukopavanja).

Maksimalna količina otpadne vode sa posmatranog područja koju je potrebno sakupiti i odvesti iznosi 12.91 l/s.

Prilikom dimenzionisanja glavnog kolektora (u postojećoj saobraćajnici) vodilo se računa da se u njega gravitaciono priključi i otpadna voda postojećeg naselja Krašići koja je procijenjena na oko 17l/s (područje iznad postojeće saobraćajnice). Glavni kolektor je prečnika 250mm. Planirano je da se otpadna voda područja između mora i saobraćajnice sakupi obalnim kolektorima prečnika 250mm koji su postavljeni ispod šetališta "Lungo Mare" i koji gravitiraju pripadajućim pumpnim stanicama. Tim pumpnim stanicama se otpadna voda podiže i ubacuje u gravitacioni kolektor u saobraćajnici koji odvodi vodu do lokacije budućeg postrojenja i uvodi je regionalni kanalizacioni sistem.

Urbanističke zone 1-5 i 19-21 (sjeverozapadni dio područja) gravitiraju pumpnoj stanici Krašići 1. Glavni kolektor i obalni kolektori (250mm) sakupljaju vodu sa tog područja i uvode je u pumpnu stanicu. Mjerodavna količina otpadne vode koja se sakuplja sa dijela područja u okviru obuhvata ove studije lokacije je 4 l/s. Na prilogu je naznačena zvjezdica uz tu količinu jer pri izradi detaljne projektne dokumentacije treba uzeti u obzir i količinu otpadne vode koja gravitira glavnom kolektoru, postojećeg naselja iznad saobraćajnice.

Pumpnoj stanici Krašići 2 gravitiraju urbanističke zone 6-9 i 16-19 (centralni dio područja) kao i sva količina koja pripada pumpnoj stanici Krašići 1. Glavni kolektor i obalni kolektori (250mm) sakupljaju vodu sa tog područja i uvode je u pumpnu stanicu. Mjerodavna količina otpadne vode koja se sakuplja sa dijela područja u okviru obuhvata ove studije lokacije je 5.5 l/s. Na prilogu je naznačena zvjezdica uz tu količinu jer pri izradi detaljne projektne dokumentacije treba uzeti u obzir i količinu otpadne vode koja gravitira glavnom kolektoru, postojećeg naselja iznad saobraćajnice.

Urbanističke zone 9-17 (jugoistočni dio područja) gravitiraju pumpnoj stanici Krašići 3. Obalni kolektori i kolektori u okviru naselja (250mm) sakupljaju vodu sa tog područja i uvode je u pumpnu stanicu. Mjerodavna količina otpadne vode koja se sakuplja sa dijela područja u okviru obuhvata ove studije lokacije je 4.5 l/s. Potisni cjevovod je prečnika 160mm.

Svi planirani cjevovodi su od rebrastog polietilena, prečnika 250mm.

4.2.3. ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Postojeće stanje

Ukupno slivno područje koje gravitira predmetnom području iznosi 250ha. Nema izgrađene mreže kišne kanalizacije čak na datoj dužini saobraćajnice nema nijednog propusta. Znači da se cijelo područje odvodnjava površinski, saobraćajnicama.

Na slivnom području nema prirodnih vodotoka, niti izraženih vododerina.

Plan

Da bi se pravilno izvršio obračun kišnih voda koje je potrebno odvesti sa ovog područja ukupna slivna površina (iznad saobraćajnice) koja iznosi oko 250ha je podjeljena na 9 podslivova prema padovima terena i pripadajućim dionicama saobraćajnice. Svakom od planiranih kanala je pripisano njegovo pripadajuće slivno područje. Za svaki od kanala tj. za njegovu pripadajuću površinu je određen srednji koeficijent oticaja i određen proticaj.

Do osrednjenog koeficijenta oticaja za svaku slivnu površinu se došlo na osnovu sledećih vrijednosti:
- za saobraćajne površine $\Psi=0.95$

- za krovove $\Psi=0.95$
- za pješačke zone $\Psi=0.70$
- za zelenilo $\Psi=0.20$

Na osnovu sračunatih količina pristupilo se dimenzionisanju kolektora. Usvojen je planirani minimalni prečnik od 250mm, a dozvoljena maksimalna ispunjenost kanala je 80% čime se obezbeđuje ovazdušenje kao i rezervni kapacitet kanala u slučaju dodatnih količina voda.

Ispunjenost kolektora, dubine vode i brzine sračunate su uz pomoć „shareware“ programskog paketa Flow Master v6.0. Proračun se bazira na Darcy-Weisbach (Colebrook-White) formuli za proračun dubine vode u cjevima kružnog oblika.

Hidraulički proračun kišne kanalizacije urađen je po Racionalnoj metodi. Proračun je sproveden za mjerodavnu kišu desetogodišnjeg povratnog perioda ($p=10\%$), trajanja $T=20$ min, intenziteta $i = 335$ l/s/ha). Ovaj podatak objavljen je od strane RHMZ-a Crna Gora (republički hidro-meteorološki zavod), a odnosi se na kišomjernu stanicu Herceg Novi.

Računski proticaj se dobija po jednačini :

$$Q = \Psi \times F \times i$$

gdje je:

- Q (l/s) ukupan protok kišne otpadne vode
- Ψ (-) srednji koeficijent oticaja
- F (ha) slivna površina
- i (l/s/ha) intenzitet kiše

Usvojeni prosječni pad kanala je od 1.0%.

Važan faktor u planiranju, projektovanju, izvođenju i održavanju atmosferskih kanala, je da se spriječi izlivanje fekalne kanalizacije u atmosfersku što otežava održavanje atmosferske kanalizacije i dovodi do direktnog zagađenja mora ili nekog drugog prirodnog recipijenta.

Planirano je da se slivno područje drenira kišnim kolektorima u saobraćajnici koji se zatim uvode u more kratkim propustima smještenim u javne površine.

4.2.4. PREDMJER I PREDRAČUN RADOVA

U okviru ukupne cijene sadržani su svi radovi i materijali neophodni za stavljanje u funkciju sistema (iskop, priprema rova, nabavka transport i montaža vodovodnih cijevi sa svim potrebnim armaturama i fazonskim komadima, itd).

Vodovodni sistem

Prečnik	Dužina	Cijena	Ukupno
	m	€/m'	€
d110	3070	100	307.000,00
UKUPNO			307.000,00

I faza

Distributivni cjevovod na istočnoj strani173.500,00 €

II faza Distributivni cjevovod na zapadnoj strani133.500,00 €

Kanalizacioni sistem

Kolektori			
Prečnik	Dužina	Cijena	Ukupno
	m	€/m'	€
d160	150	160	19.500,00
d250	5910	210	1.241.100,00
Ukupno			1.260.600,00
Pumpne stanice			

PS Krasici 1	4 l/s		30.000,00
PS Krasici 2	5.5 l/s		40.000,00
PS Krasici 3	4.5 l/s		35.000,00
Ukupno			105.000,00
UKUPNO			1.365.600,00

I faza

Glavni kolektor duž puta i PS Krasici 1 i 2670.000,00 €

II faza

PS Krasici 3 i kolektor duž lungu mare i sekundarna mreža
..... 695.600,00 €

Atmosferska kanalizacija

Prečnik	Dužina	Cijena	Ukupno
	m	€/m'	€
250	195	210	40.950,00
400	180	290	52.200,00
500	90	360	32.400,00
700	1840	450	828.000,00
1000	830	600	498.000,00
UKUPNO			1.451.550,00

I faza

Glavni kolektor istok970.000,00 €

II faza

Glavni kolektor zapad482.000,00 €

REKAPITULACIJA

1.VODOVOD 307.000,00

2.FEKALNA KANALIZACIJA 1.365.600,00

3.ATMOSFERSKA KANALIZACIJA 1.451.550,00

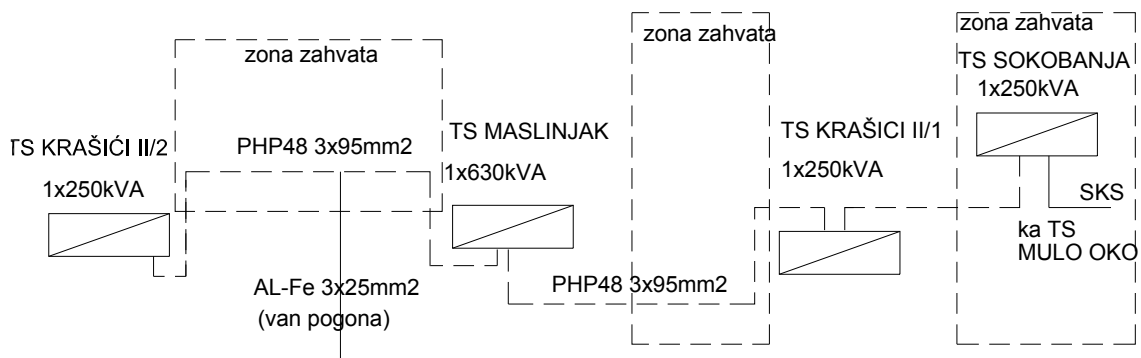
UKUPNO (bez uredjaja za prečišćavanje otpadnih voda) 3.124.150,00 €

4.3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

4.3.1. Postojeće stanje

Na prostoru zahvata Studije lokacije, trenutno postoje elektroenergetski objekti dva naponska nivoa: 10 kV i 1 kV. Područje Tivta se napaja iz TS 110/35 kV Tivat snage 2x20 MVA i dalekovodima 110kV iz pravca Budve i Herceg Novog, prenosne moći 470A (90MW). Postojeći transformatori su opterećeni do punog opterećenja i u toku turističke sezone (u periodima kada su izuzetno visoke spoljašnje temperature) često rade i u preopterećenom režimu rada tako da je priključenje novih potrošača praktično nemoguće do izgradnje trafostanice 110/35/10kV Kotor (Škaljari), čime bi se postojeći transformatori rasteretili za oko 30%. Kao ilustracija može da posluži podatak da je, na primjer, u toku 2007. godine, maksimalno opterećenje TS 110/35 kV Tivat iznosilo 42.5 MVA. Napojna tačka za područje zahvata studije lokacije je TS 35/10 kV Pržno U redovnom pogonu se TS Pržno napaja iz TS 110/35 kV Tivat, preko TS 35/10 kV Tivat 2 (Račica), dalekovodom 35 kV, presjeka provodnika AlČe 95/15 mm². Instalirana snaga TS 35/10 kV Pržno je 2x4 MVA (koliko je i projektovana snaga). Ove godine je izvršena zamjena jedne transformatorske jedinice 2.5 MVA sa 4 MVA. Ova trafostanica je stara oko 40 godina i u toku pogona nije bila rekonstruisana (samo redovno održavanje). Maksimalno registrovano vršno opterećenje 4 MVA. U redovnom pogonu se TS Pržno napaja iz TS 110/35 kV Tivat, preko TS 35/10 kV Tivat 2 (Račica), dalekovodom 35 kV, presjeka provodnika AlČe 95/15 mm². Trafostanice 35/10 kV Pržno i Tivat 2 su petogodišnjim planom investicija EPCG predviđene za rekonstrukciju (kompletnu zamjenu postrojenja 35 i 10 kV i ugradnju transformatora veće snage). Unutar granica zahvata Studije lokacije, locirana je jedna TS Sokobanja (1x250 kVA) dok je TS Krašići II/1(1x250 kVA) u neposrednoj blizini. Ovom području gravitiraju TS Krašići II/2 (1x250 kVA) i TS Maslinjak (1x630 kVA). Unutar zahvata su locirane dionice 10 kV kablovskih vodova između TS Krašići 2/1 i TS Maslinjak, kao i TS Sokobanja -TS Krašići 2/1. Mreža 10 kV je podzemna (kablovi tipa PHP). U mreži 10 kV nema slobodnih kapaciteta.

Jednopolna šema mreže 10 kV :



SEMA MREŽE 10 KV U SEKTORU 29 KRAŠIĆI

Raspored trafostanica u zoni zahvata dat je u prilogu Postojeće stanje.

Niskonaponska (0,4 kV) mreža na području zahvata izvedena je kao vazдушna samonosivim kablovima i podzemna, u funkciji napajanja postojećih stambenih objekata.

Važno je naglasiti da je osnovni problem na ovom području to što se bez izgradnje TS Kotor Škaljari (odnosno, eventualnog proširenja kapaciteta TS Tivat, zavisno od dinamike realizacije razvojnih projekata EPCG i ukupnih potreba za novom snagom) ne može govoriti o pouzdanom i sigurnom napajanju novih objekata.

4.3.2 Postavke plana višeg reda

Najvažnije postavke Prostornog plana Crne Gore i Prostornog plana područja posebne namjeneMorsko dobro, koje se tiču elektroenergetske infrastrukture, a značajne su za ovu studiju lokacije, su sledeće:

- Na posmatranom području ne postoje, niti su planirani, elektroenergetski objekti naponskog nivoa iznad 10 kV.
- Koncept razvoja elektroenergetske mreže 10 kV bazira se na standardizovanim TS 10/0. 4 kV , koje su za kablovske mreže snage 400 i 630 kVA, a u zonama malog opterećenja 250 kVA ili stubne 30-50 kVA. Mreža je koncipirana po principu otvorenih prstenova.
- Napojni vodovi treba da budu isključivo kablovski, sa tipiziranim parametrima, kako za sredjenaponsku, tako i za niskonaponsku mrežu
- Sve instalacije treba uskladiti sa zahtjevima nadležnog elektrodistributivnog preduzeća

4.3.3. Program razvoja elektroenergetske infrastrukture

Urbanistički podaci

Podaci o postojećim i planiranim objektima mjerodavnim za procjenu vršne snage odnosno razmatranja mogućnosti korišćenja postojeće elektroenergetske infrastrukture za napajanje električnom energijom planiranih objekata dati su u tabeli namjene objekata sa prikazom površina i spratnosti .

4.3.3.1 Procjena potrebe za električnom snagom

Uz poštovanje zahtjeva Programskog zadatka izvršena je procjena vršne snage sadašnjih i budućih objekata u zoni zahvata, a zatim razmotren koncept buduće mreže, s obzirom na praktičnu

nemogućnost korišćenja postojeće elektroenergetske infrastrukture za napajanje električnom energijom planiranih objekata.

Objekti sa namjenom : postojeća i planirana naselja, vile, apartmani

Ovi objekti su tretirani kao stambene jedinice, korišćenjem formula iz Tehničke preporuke br.13 i 14b Poslovne zajednice Elektrodistribucije Srbije. Ove formule određuju vršnu snagu mjerodavnu za planiranje objekata na osnovu teorijskih razmatranja, iskustva i snimanja (mjerjenja) postojećeg stanja.

Razmatrana naselja su klasifikovana u sedam kategorija, zavisno od toga da li su gradska ili prigradska, od gustine stanovanja, načina grijanja.

S obzirom na to da je u ovom slučaju u pitanju primorsko turističko naselje, koje ne spada ni u jednu kategoriju od razmatranih 7, modifikovane su formule iz navedene preporuke, tako da glase:

$$P_{vra} = P_{ihl} * n * \left(k_{eh} + \frac{1 - k_{eh}}{\sqrt{n}} \right) + 2,86 * n^{0,88} * \left(1 + \frac{P}{100} \right)^{(t-1990)}, \quad 20 \leq n \leq 500$$

gdje je:

P_{ihl} - prosječna instalirana snaga sa kojom učestvuje grupa od "n" domaćinstava, odnosno apartmana u maksimalnom jednovremenom opterećenju - dio koji potiče od potrošnje rashladnih uređaja u stanu (kW/dom),

k_{eh} - koeficijent jednovremenosti maksimalnog godišnjeg opterećenja za veoma veliki broj domaćinstava – dio koji se odnosi na instaliranu snagu trošila koja se koriste za rashlađivanje stanova.

Tip naselja	P_{ih} (kW)	k_{eh}	p %	godina proračuna
Primorsko turističko naselje	1,2	0,65	1,5	2010

Prilikom određivanja parametara pretpostavljeno je da se svaka stambena ili smještajna jedinica rashlađuje rashladnim split sistemom čija je potrošnja u režimu hlađenja 1,2 kW.

Objekti sa namjenom : hoteli i uslužne djelatnosti

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

- (30-70)W/m², hoteli sa klima uređajima
- (20-30)W/m², hoteli bez klima uređaja
- (30-150)W/m² poslovni prostori namijenjeni za trgovinu, administraciju, usluge-
prosječno 80W/m²

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za hotele sa klima uređajima :0,08 W/m², pri čemu je računato sa neto površinom.

Plaža

Na uređenim plažama su predviđene uslužne građevine lagane konstrukcije-infrastrukturni punktovi-prostori za sanitarne čvorove, najam ležaljki, suncobrana, čamaca i sl. Procjena potrošnje je izvršena paušalno, 5kW po jednoj lokaciji.

Pristaništa

Planiran je jedan javni pristan sa mogućnošću proširenja, koji treba da bude opremljen pogodnim sadržajima;

Kako se ne raspolaže kapacitetom, niti bližim podacima, potrošnja je procijenjena uz pretpostavku o kapacitetu: oko 8 jahti veličine (60-70) m, čije se napajanje ograničava na (25-32) A, odnosno 17 do 19 kW, sa koeficijentom jednovremenosti od 0,5.

Za preostale priveze, procjena je izvršena paušalno, na 10 kW po privezu.

Sezonske uslužne djelatnosti; sport i rekreacija

Za uslužne djelatnosti je izvršena procjena od 40W/m², a za terene za sport i rekreaciju 50W/ m².

Saobraćajnice

Procjena vršne snage osvjjetljenja saobraćajnica i pješačkih staza (lungo mare i pješački saobraćaj) u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

P_{vr} – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 250W (svjetiljke sa sijalicom natrijum visokog pritiska)

P_{vp} - Vršna snaga rasvjete pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki snage 100W

Za parkinge je procjena vršena na osnovu normativa od 3W/parking mjestu, a za garaže 5W/m²

Na osnovu podataka o vrsti i namjeni objekata procijenjuje se vršna snaga na nivou Studije lokacije i zona sa faktorom jednovremenosti $k_j=0.9$ i $\cos \varphi=0.95$:

$$P_{vr} = k_j * (P_{vrna} + P_{vrh} + P_{vrsp} + P_{vrSao}) / \cos \varphi$$

Ukupno, zahvat Studije lokacije:

	broj	kW/obj.	Poslovni prostor		kW/m ²	broj svjetiljki	Snaga po svj. kW	vršna snaga kW
			bruto površin a	neto površin a				
Hoteli			16929	13543,2	0,08			1083
Apartmani, vile	563							1463
Naselje	270							749
Pristan	8	9						72
Privezi	5	10						50
Plaža	18	5						90
Sport i rekreacija			6331	5064,8	0,02			101
Sezonske djelatnosti			878	702,4	0,04			28
Parkinzi	200	0,03						6
Saobraćajnice						240	0,25	60
pješačke staze						206	0,1	21
SUMA (kW)								3724
vršna snaga (kVA)								3528

Definisanje broja trafostanica – raspored po traforeonima

Na osnovu procijenjene snage zahvata Studije lokacije, urbanističkog rješenja, postojećeg stanja i planirane gradnje objekata, a obzirom da cijelo područje ne može biti obuhvaćeno jednim trafo reonom, vodeći računa o sigurnosti i fleksibilnosti rada elektroenergetskog sistema, za potrebe snadbijevanja električnom energijom planiranih objekata je predviđena izgradnja novih trafostanica 10/0.4 kV.

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

Trafo reoni su formirani na način dat u narednim tabelama.

TRAFO REON 1:

- URBANISTIČKE ZONE 1, 2 (plaže, kupalište, pristanište, obalno šetalište) i
- URBANISTIČKA ZONA 20 (hoteli)

	broj	kW/obj.	Poslovni prostor		kW/m2	broj svjetiljki	Snaga po svj. kW	vršna snaga kW
			bruto površin a	neto površin a				
Hoteli			16929	13543,2	0,08			1083
Sport i rekreacija			1489	1191,2	0,02			24
Plaža	2	5						10
Privez	1	10						10
Parkinzi		50	0,03					2
Saobraćajnice						60	0,25	15
pješačke staze						18	0,1	2
SUMA (kW)								1146
vršna snaga (kVA)								1085

Za napajanje trafo reona 1 predviđena je trafostanica 2x1000kVA, KrašićiN1.

TS 10/0,4 kV NDTS "Krašići N1"	Naznačena snaga	Potrošnja zone	rezerva	gubici		kVA
%			10	10		
kVA	2x1000	1085	108	108		1302

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{1302}{2000} = 65\%$$

TRAFO REON 2:

- URBANISTIČKE ZONE 3, 4,5, 6,7 (kupališta, plaže, pristaništa i obalno šetalište)
- URBANISTIČKE ZONE 17,18 i 19 (turističko naselje,sezonska djelatnost, sportski sadržaji)

	broj	kW/obj.	Poslovni prostor		kW/m2	broj svjetiljki	Snaga po svj. kW	vršna snaga kW
			bruto površin a	neto površin a				
Apartmani,vile, turističko stanovanje	366							988
Sezonske uslužne djelatnosti			879	703,2	0,04			28
Ssport i rekreacija			694	555,2	0,02			11
Plaža	10	5						50
Privez	2	10						20
Parkinzi		50	0,03					2
Saobraćajnice						60	0,25	15
pješačke staze						125	0,1	13
SUMA (kW)								1126
vršna snaga (kVA)								1067

Za napajanje trafo reona 2 predviđena je trafostanica 2x1000kVA, KrašićiN2.

TS 10/0,4 kV DTS " KrašićiN2"	Naznačena snaga	Potrošnja zone	rezerva	gubici		kVA
%			10	10		
kVA	2x1000	1067	107	107		1280

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{1280}{2000} = 64\%$$

TRAFO REON 3:

- URBANISTIČKE ZONE 8,10,11 i 12 (kupališta, plaže, pristaništa i obalno šetalište)
- URBANISTIČKA ZONA 9 (ambijentalna cjelina, plaža, privez)
- URBANISTIČKE ZONE 14,15,16 i 17 (turističko naselje,sezonska djelatnost, sportski sadržaji)

	broj	kW/obj.	Poslovni prostor		kW/m2	broj svjetiljki	Snaga po svj. kW	vršna snaga kW
			bruto površin a	neto površin a				
Apartmani,vile, turističko stanovanje	182							523
Naselje	67							212
Ssport i rekreacija			901	720,8	0,02			14
Plaža	3	5						15
Privez	2	10						20
Javni pristan	5	9						45
garaža				449	0,005			2

Saobraćajnice						60	0,25	15	
pješačke staze						63	0,1	6	
SUMA (kW)								853	
vršna snaga (kVA)									808

Za napajanje trafo reona 3 predviđena je trafostanica DTS Krašići N3, 1x1000kVA

TS 10/0,4 kV	Naznačena Snaga	Potrošnja zone	rezerva	gubici		kVA
DTS KrašićiN3						
%			10	10		
kVA	1x1000	808	81	81		970

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{970}{1000} = 97\% ,$$

TRAFO REON 4:

URBANISTIČKA ZONA 13: postojeće stanovanje

	broj	kW/obj.	Poslovni prostor		kW/m2	broj svjetiljki	Snaga po svj. kW	vršna snaga kW	
			bruto površin a	neto površin a					
Naselje	190							544	
Parkinzi	100	0,03						3	
Saobraćajnice						60	0,25	15	
SUMA (kW)								562	
vršna snaga (kVA)									532

Za napajanje trafo reona 4 predviđena je postojeća trafostanica Sokobanja (1x250kVA) nakon zamjene opreme i transformatora novim snage 1000 kVA.

TS 10/0,4 kV	Naznačena Snaga	Potrošnja zone	rezerva	gubici	kVA
NDTS Sokobanja nova					
%			10	10	
kVA	1x1000	532	53	53	914

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{638}{1000} = 64\% ,$$

Napominje se da su snage planiranih TS10/0,4kV date na osnovu procijenjenih vršnih snaga a definitivne snage će se odrediti nakon izrade glavnih projekta. **Imena novim trafostanicama su data uslovno, samo za potrebe ove studije.**

Važno je naglasiti da je zahvat Studije lokacije uglavnom relativno uzak prostor uz more, koji se u velikoj mjeri, kada je infrastruktura u pitanju, ne može tretirati izolovano. U ovom slučaju kod izbora lokacija nije bilo moguće poštovati princip da se trafostanica locira bliže centru potrošnje, a da u isto vrijeme niskonaonski napojni vodovi budu što kraći. Posebno je to uočljivo u sektorima 14,15,16,17 koji su preko 1km udaljeni od napojnih trafostanica. Međutim, procjenjuje se da je moguće adekvatnom preraspodjelom opterećenja sa trafostanicama u blizini zone, koje trenutno napajaju objekte u zoni (TS Krašići II/1, TS Maslinjak) postići zadovoljavajuće vrijednosti pada napona u NN mreži.

Pri tome je u planiranim trafostanicama ostavljena određena rezerva koja će omogućiti da se pogodnom raspodjelom potrošnje obezbijedi optimalan režim rada.

4.3.3.3 Prikaz planirane elektrodistributivne mreže

Koncept rješenja napajanja električnom energijom planiranih objekata u predmetnoj zoni zahvata studije lokacije je baziran djelimično na postojećoj infrastrukturi, a djelimično u na planiranoj infrastrukturi 10 kV mreže .

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi, i rasporeda novih potrošača po trafo reonima, ovom studijom se predviđaju sledeći 10kV elektroenergetski objekti:

Trafostanice 10/0,4kV

Nove trafostanice:

NDTS10/0.4kV 2x1000 kVA 1 kom

DTS10/0.4kV 2x1000 kVA 1 kom

DTS10/0.4kV 1x1000 kVA 1 kom

Rekonstrukcija trafostanice :

NDTS Sokobanja,nova 1x1000 kVA

Još jednom se naglašava da će dinamika izgradnje novih trafostanica, kao i njihove precizne pozicije zavisi od objekata čijm napajanju služe (odnosi se na buduće hotelske objekte) i zavisiće od dinamike i obima rekonstrukcije postojećih objekata.

Planirane TS10/0,4kV su uključene u postojeći sistem napajanja – koncept otvorenih prstenova uz njihovo kablovsko izvođenje sa osnovnim napajanjem iz čvorišta: TS 35/10 kV Pržno.

Naglašava se da je neophodna rekonstrukcija i povećanje snage TS 35/10 kV Pržno, i to na 2x8 MVA, uz odgovarajuću rekonstrukciju, umjesto sadašnjih (2x4) MVA. Razlog za ovo povećanje leži u činjenici da je ovom Studijom predviđeno povećanje od oko 3 MVA , a logično se može očekivati povećanje snage i na području okolnih zahvata.

Izgradnjom planiranih objekata u zoni zahvata biće povećana vrijednost kapacitivne struje zemljospoja , koja prema Studiji uzemljenja neutralne tačke mreže u mreže 35 i 10 kV u elektroenergetskom sistemu Crne Gore (1995.), u TS 35/10 kV Pržno iznosi 24,4A. Kako je Pravilnikom o tehničkim normativima za pogon i održavanje elektroenergetskih postrojenja (Sl.list SRJ 41/93), propisano da je maksimalno dozvoljena kapacitivna struja zemljospoja u mreži 10 kV 20 A, u ovoj trafostanici će biti potrebno promijeniti režim rada mreže 10 kV, odnosno izvršiti uzemljenje neutralne tačke 10 kV ugradnjom otpornika za ograničenje struje zemljospoja na 300 A.

Sve trafostanice 10/0.4 kV treba da budu u skladu sa važećom preporukom Tp1b EPCG- FC Distribucija. Tip nove trafostanice Krašići 1 je NDTS, N=3 ; Sokobanja nova je NDTS, N=4, a ostale su DTS, sa dvije vodne ćelije.

10 kV kablovska mreža

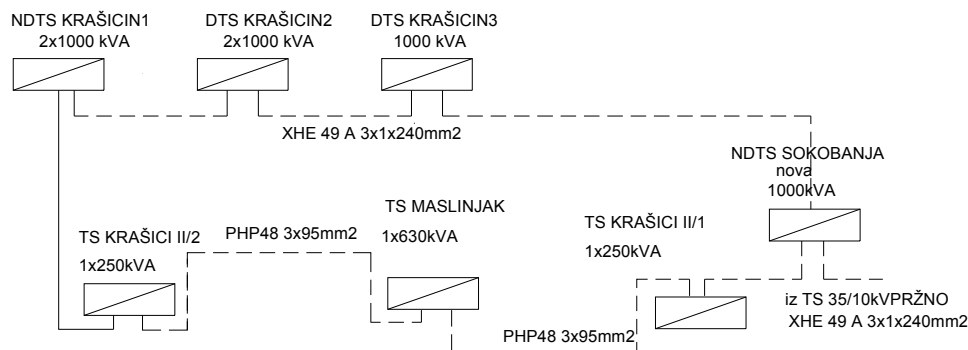
Planira se novi napojni kabal iz TS Pržno (koji se polaže zbog potreba ove, kao i susjedne zone Solila-Đuraševići-Kaluđerovina-Kričkovina) treba izvesti jednožilnim kablovima sa izolacijom od umreženog polietilena tipa XHE 49 A 1x 240 mm² , 10 kV (prenosne moći preko 7 MVA). Od dinamike izgradnje objekata, odnosno realizacije ove i susjedne Studije lokacije (Solila-Đuraševići-Kaluđerovina-Kričkovina), zavisi i dinamika polaganja napojnog kabla. Ukoliko prvo dođe do realizacije predmetne Studije lokacije, potrebno je položiti novi kablovski vod od TS 35/10 kV Pržno, pogodnom

trasom kroz susjedni zahvat. U obrnutom slučaju, do TS Sokobanja će već biti položena dva nova kablovska voda.

Preporučuje se da se veze između trafostanica izvedu kablom istog presjeka (zbog unifikacije), mada je moguće odabrati i presjek 150 mm^2 . To će biti definisano uslovima nadležne ED Tivat.

Na posebnom prilogu urbanističkog plana prikazane su lokacije planiranih TS10/0,4kV kao i planirane trase 10kV kablovske mreže. Ovdje se napominje da je moguće vršiti prilagođenja mikro lokacija trafostanica projektovanim objektima, što se neće smatrati izmjenom plana. Na sledećem crtežu je dat približan raspored navedenih trafostanica, kao i šeme njihovog povezivanja u planiranom rješenju.

Koristi se i dio postojećih vodova 10 kV, kao što je to označeno u grafičkoj dokumentaciji, u prilogu Planirano stanje, na kome su prikazane i zone napajanja.



ŠEMA PLANIRANE MREŽE 10 kV KRAŠICI

Ovakvim rješenjem obezbijeđeno je pouzdano napajanje trafo stanica u zoni zahvata tako što je primijenjen koncept otvorenih prstenova.

Niskonaponska mreža

Kompletna niskonaponska mreža mora biti kablovska (podzemna) do lokacija priključnih ormarića ili direktno u objektu do glavnih razvodnih tabli.

Mrežu izvesti niskonaponskim kablovima tipa PP00 ili XP00 0.6/1kV, presjeka prema naznačenim snagama pojedinih prostora objekata.

NN kablove po mogućnosti polagati u zajedničkom rovu na propisanom odstojanju uz isunjenje uslova dozvoljenog strujnog opterećenja po pojedinim izvodima.

Broj niskonaponskih izvoda će se definisati glavnim projektima objekata i trafostanica.

Osvjetljenje otvorenih prostora i saobraćajnica

Pošto je javno osvjetljenje sastavni dio urbanističke cjeline, treba ga tako izgraditi da se zadovolje i urbanistički i saobraćajno - tehnički zahtjevi, istovremeno težeći da instalacija osvjetljenja postane integralni element urbane sredine. Mora se voditi računa da osvjetljenje saobraćajnica i ostalih površina osigurava minimalne zahtjeve koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i o tome da instalacija osvjetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rešavanju uličnog osvjetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjetljenja:

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

Po važećim preporukama CIE (Publikation CIE 115, 1995. god.), sve saobraćajnice za motorni i mješoviti saobraćaj su svrstane u pet svjetlotehničkih klasa, M1 do M5, a u zavisnosti od kategorije

puta i gustine i složenosti saobraćaja, kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju.

Svim saobraćajnicama na području plana treba odrediti odgovarajuću svjetlotehničku klasu. Na raskrscima svih ovih saobraćajnica postići svjetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje se ukrštaju.

Posebnu pažnju treba posvetiti osvjetljenju unutar blokovskih saobraćajnica i parkinga, prilaza objektima i slično. To osvjetljenje treba rešavati posmatranjem zone kao cjeline, a ne samo kao uređenje terena oko jednog objekta. Rješenjima instalacije osvjetljenja unutar zone omogućiti komforan prilaz pješaka do ulaza svakog objekta i iz svih pravaca.

4.3.4. Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata

Izgradnja 10kV kablovske mreže

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0,4 x 0,8 m. Na mjestima prolaza kabla ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabl treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kablove postaviti kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m.

Ukoliko to zahtjevaju tehnički uslovi stručne službe ED Tivat, zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, FeZn 25x4 mm.

Duž trasa kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, promjenu pravca trase, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja.

Trafostanice 10/0.4kV na području plana Sve nove trafostanice moraju biti u skladu sa važećom tehničkom preporukom Tp 1b, donesenom od strane FC Distribucija. Nove trafostanice su predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti. Umjesto slobodnostojećih, moguća je izvedba trafostanica u objektu, što se, prema važećim preporukama, odobrava samo u izuzetnim slučajevima.

Prednosti slobodnostojećih trafostanica u odnosu na trafostanice u objektu su:

- manja zavisnost od dinamike gradnje (zgrada u kojoj je predviđena trafostanica mora biti izgrađena prva da bi se obezbijedilo napajanje drugih zgrada priključenih na tu trafostanicu);
- manje dimenzije (kada se trafostanica smješta u objekat, upravljanje mora biti iznutra, što nije slučaj kod DTS u slobodnostojećem objektu);
- s obzirom na vrlo stroge propise u pogledu sigurnosti, prostorija za smještaj opreme u objektu se mora namjenski projektovati (uljna jama ako je u pitanju transformator; kroz prostoriju trafostanice nije dozvoljeno postavljanje vodovodnih, kanalizacionih, toplovodnih, gasovodnih, elektroenergetskih i PTT instalacija i td).
- posebno je bitno pri projektovanju objekta pridržavati se protivpožarnih propisa (požarni sektori i sl.);
- izabrana lokacija mora da omogući lak pristup mehanizacije i vozila za vrijeme montaže i održavanja opreme, a posebno u slučaju zamjene energetskog transformatora, što je u slučajevima trafostanice u objektu teže postići;
- radi smanjenja opasnosti od požara u objekti se preporučuje se ugradnja znatno skupljih suvih transformatora;
- manja izloženost buci i vibracijama.

Kada je u pitanju smještaj u objekat, ne treba predviđati smještaj u podrum, suteran i slično, bez posebne saglasnosti Elektrodistribucije - Tivat.

Kada se trafostanica izvodi kao slobodnostojeći objekat, zahvaljujući savremenom kompaktnom dizajnu, spoljni izgled objekta može biti u potpunosti prilagođen zahtjevima urbanista, tako da zadovoljava urbanističke i estetske uslove, odnosno da se potpuno uklapa u okolni prostor.

S obzirom na to da se u ovom slučaju radi o atraktivnom turističkom naselju, obavezno je da se projektantskim rješenjima eksterijera trafo stanica izvrši njihovo **adekvatno uklapanje u okolni prostor**. Pri tome se moraju poštovati maksimalne vanjske dimenzije osnove trafostanica (do 8 m² za DTS 1x630(1000) kVA ; do 20m² za NDTs 2x630 kVA). Takođe treba voditi računa o visini objekta, koja za snage 1x630 kVA treba da bude najviše 1.8 m.

Svim trafo stanicama, projektima uređenja okolnog terena, obezbijediti kamionski pristup, širine najmanje 3 m.

Izgradnja niskonaponske mreže

Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00, zavisno od mjesta i načina polaganja), ukoliko stručna služba ED Tivat ne uslovi drugi tipa kabla. Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa.

Što se tiče izvođenja niskonaponskih mreža i vodova, primjenjuju se uslovi već navedeni pri izgradnji kablovske 10 kV mreže.

Zaštitu od preopterećenja i kratkog spoja obezbijediti pravilnim izborom osigurača na početku voda u skladu sa važećim tehničkim propisima. Primijeniti sistem zaštite od opasnog napona dodira TN-C do mjesta priključka NN kablova na objektima (u GRT).

Izgradnja spoljnog osvjetljenja

Izgradnjom novog javnog osvjetljenja otvorenog prostora i saobraćajnica oko kompleksa obezbjediti fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama (preporuke CIE).

Kao nosače svetiljki koristiti metalne dvosegmentne i trosegmentne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 00 4x25mm²; 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16mm²; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Sistem osvjetljenja treba da bude cjelonoćni. Pri izboru svetiljki voditi računa o tipizaciji u cilju jednostavnijeg održavanja.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvjetljenja, polaganjem trake Fe-Zn 25x4 mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica. Obezbjediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svetiljki.

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključanjem i isključenjem javnog osvjetljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili foto ćelije.

Za polaganje napojnih vodova važe isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova.

Mjere energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora –energije sunca

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Studije lokacije. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Bara o prosječno 270 sunčanih dana godišnje. Izraženo u u jedinicama trajanja sijanja sunca u satima, srednja mjesečna vrijednost osunčanja iznosi za stanicu Bar 212,20 (max 347,0 u julu). Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjetljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetranjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the

European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetske svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetske svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povsti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

ORIJENTACIONI TROŠKOVI REALIZACIJE PLANIRANE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE I JAVNOG OSVJETLJENJA

A. REALIZACIJA KOMPLETNE STUDIJE

1.*Ulaganja van zone zahvata

€

1.1. Rekonstrukcija TS 35/10 kV PRŽNO* (srazmjerno povećanju snage u ovoj zoni)

150.000

1.1. Polaganje novog kablovskog voda od TS 35/10 kV PRŽNO

m	3000	a'	40,00 €/m	=	120.000
---	------	----	-----------	---	---------

Ukupno ulaganja van zone 270.000 €

2.Ulaganja u zoni zahvata

2.1. Polaganje novih napojnih kablovskih vodova, kao i vodova između planiranih trafostanica

m	4600	a'	40,00 €/m =	184. 000
---	------	----	-------------	----------

2.2. Izgradnja planiranih novih TS :

- NDTs 10/0,4 kV, 2x1000 kVA Krašići N1:

kom.	1	a'	85.000 =	85.000
------	---	----	----------	--------

- DTS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA Krašići N2 :

kom.	1	a'	80.000 =	80. 000
------	---	----	----------	---------

- DTS 10/0,4 kV, 1x1000 kVA Krašići N3:

kom.	1	a'	50.000 =	50. 000
------	---	----	----------	---------

2.3. Rekonstrukcija postojećih TS :

- NDTs 10/0,4 kV, 1x1000 kVA Sokobanja :

kom.	1	a'	40.000 =	40. 000
------	---	----	----------	---------

2.4. Izgradnja instalacije osvjetljenja saobraćajnica u kompleksu (po st. mjestu)

kom	240	a'	1800 =	432.000
-----	-----	----	--------	---------

Ukupno ulaganja u zoni 871.000 €

Ukupno ulaganja	=	1.141. 000 €
------------------------	----------	---------------------

B) ULAGANJA ZA PRVU FAZU OPREMLJENOSTI

U prvoj fazi je planirano polaganje novog napojnog kabla iz TS 35/10 kV Pržno (2x8MVA) . Taj kabal se uvodi u rekonstruisanu TS Sokobanja nova, čime će se omogućiti povećanje kapaciteta za napajanje postojećeg naselja.

Na taj način će se, zavisno od dinamike izgradnje objekata u zoni zahvata nadalje moći etapno polagati kablovski vodovi i izgrađivati trafostanice.

1.1.* Rekonstrukcija TS 35/10 kV PRŽNO

(srazmjerno povećanju snage u ovoj zoni)

150.000

1.2. Polaganje novog napojnih kablovskih vodova od TS 35/10 kV PRŽNO

m 3000 a' 40,00 €/m = 120.000

1.3. Rekonstrukcija TS Sokobanja :

kom. 1 a' 40.000 = 40.000

Ukupno ulaganja I faza 310.000

Kod procjene ulaganja u prvoj fazi nije uzeto u obzir osvjetljenje saobraćajnica.

4.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Postojeće stanje

Fiksni telekomunikacioni saobraćaj na području Tivta, obavlja se u okviru kompanije Crnogorski Telekom, tj u okviru Telekomunikacionog Centra Tivat, kao njene organizacione jedinice.

Pretplatnici fiksne telefonije u zoni Studije lokacije "Sektor 29" trenutno imaju telekomunikacione priključke sa telekomunikacionog čvora RSS Krašići.

Telekomunikacioni čvor RSS Krašići se nalazi u sredini posmatrane zone.

Telekomunikacioni čvor RSS Krašići ima direktne tk priključke i omogućava lako i jednostavno proširenje, u slučaju potrebe za istim.

Telekomunikacioni čvor je smješten u zasebnom objektu i nije potrebno nikakvo dodatno ulaganje u slučaju njegovog proširenja.

Navedeni telekomunikacioni čvor omogućava kvalitetno obavljanje telekomunikacionog saobraćaja i pružanje savremenih telekomunikacionih usluga fiksne telefonije i širokopolasnog prenosa podataka (ISDN, ADSL, IPTV itd.).

U samoj zoni studije lokacije, koja je predmet ovog posmatranja, postoji izgradjena telekomunikaciona kanalizacija i fiksna telekomunikaciona pristupna mreža u vlasništvu Crnogorskog Telekoma.

Telekomunikaciona kanalizacija je radjena sa jednom ili dvije PVC cijevi 110 mm.

Na odredjenim rastojanjima uradjena su i telekomunikaciona kablovska okna koja su različitih dimenzija, u zavisnosti od namjene telekomunikacione kanalizacije i broja provučenih telekomunikacionih kablova u njima.

Obradivjač ove faze je priložio grafički prikaz postojećeg stanja na posmatranom području, sa detaljima koji prikazuju trenutno stanje telekomunikacione infrastrukture.

Prilikom izrade ovog grafičkog prikaza telekomunikacione infrastrukture, u potpunosti je ispoštovan dostavljeni katastar podzemnih telekomunikacionih instalacija, koji je izdao Crnogorski Telekom.

U dijelu mobilne telefonije, u zoni Studije lokacije "Sektor 29", prisutan je signal sva tri mobilna operatera: T-Mobile, ProMonte i M-Tel.

Plan

U opisu postojećeg stanja je navedeno da u zoni Studije lokacije "Sektor 29", postoji telekomunikaciona kanalizacija i fiksna telekomunikaciona pristupna mreža, oboje u vlasništvu dominantnog fiksnog operatera Crnogorskog Telekomu.

Takodje je rečeno da se telekomunikacioni čvor RSS Krašići, koji napaja korisnike iz zone fiksnim telekomunikacionim priključcima, nalazi u sredini zone.

U dijelu fiksne telefonije, vodeći računa o generalnom planu razvoja i montaže telekomunikacionih kapaciteta na području Telekomunikacionog Centra Tivat, u skladu sa planovima razvoja Crnogorskog Telekomu, projektant planira proširenje postojeće telekomunikacione kanalizacije sa 3 PVC cijevi 110 mm i izgradnju nove telekomunikacione kanalizacije sa 3 i sa 2 PVC cijevi 110 mm na posmatranom području Studije.

Kapacitet telekomunikacione kanalizacije je definisan na način što je projektant morao voditi računa o eventualnom planiranju i izgradnji optičkih spojnih kablova, novih telekomunikacionih pristupnih mreža, distribuciji žične kablovske televizije (KDS operateri), te o potrebama daljeg održavanja svih navedenih sistema, pri čemu se strogo moralo voditi računa o važećim zakonskim propisima i preporukama planova višeg reda za oblast telekomunikacija.

Broj PVC cijevi omogućava, u zavisnosti od planiranih sadržaja, efikasno nalaženje tehničkih rješenja za preraspodjelu postojećih priključaka i dodjelu telekomunikacionih priključaka svih vrsta, za postojeće i buduće korisnike sa ovog područja.

U Studiji je adekvatno tretirano proširenje postojećih i izgradnja novih telekomunikacionih kablovskih okana (30 komada), u skladu sa planiranim objektima u zoni obuhvata.

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

Planiranje telekomunikacione kanalizacije i telekomunikacionih okana, uskladjeno je u svemu sa važećim propisima i preporukama bivše ZJ PTT za ovu oblast, kao i sa važećim propisima Crne Gore i preporukama iz planova višeg reda.

Projektant još jednom naglašava da je jednu PVC cijev □ 110 mm u telekomunikacionoj kanalizaciji predvidio isključivo za potrebe žične kablovske televizije (KDS operatera).

U odnosu na planirane sadržaje u prostoru, poostojeće stanje telekomunikacione infrastrukture i moguću faznost izgradnje pojedinih blokova i objekata, u ovom dijelu je predviđena sljedeća faznost:

I FAZA : U ovoj fazi potrebno je proširiti postojeću, odnosno izgraditi kompletnu primarnu telekomunikacionu kanalizaciju uz glavnu saobraćajnicu, i to sa 3 PVC cijevi 110mm, u dužini od cca 3 000 metara. Ova faza obuhvata i izgradnju novih telekomunikacionih okana, i to 21 komad.

II FAZA : Ova faza obuhvata izgradnju sekundarne telekomunikacione kanalizacije prema pojedinačnim blokovima ili objektima, i to sa 2 PVC cijevi 110mm u dužini od cca 900 metara. Ova faza obuhvata i izgradnju novih telekomunikacionih okana, i to 9 komada.

U skladu sa rješenjima projektovanim Studijom lokacije za "Sektor 29", glavnim projektima za pojedinačne objekte planirati izgradnju telekomunikacione kanalizacije i telekomunikacione pristupne mreže koja će omogućavati korištenje servisa fiksne telefonije, broadband interneta, kablovske televizije i dr.

Obaveza investitora svih planiranih objekata u zoni studije lokacije jeste da, u skladu sa rješenjima iz Studije i Tehničkim uslovima koje izdaje Crnogorski Telekom, tj Telekomunikacioni Centar Tivat, od planiranih telekomunikacionih okana , projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Tk kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

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

Na isti način treba izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala.

Kućnu tk instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa provodnikom UTP ili ly(St)Y ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 tk instalacije, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 tk instalacije.

U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

Predmjer i predračun materijala i radova na izgradnji telekomunikacione infrastrukture

I FAZA :

A / MATERIJAL ZA IZGRADNJU TK KANALIZACIJE		
1. Isporuka PVC cijevi o 110 mm / 6 m	kom 1 500 x 12,00 =	18 000,00 €
2. Isporuka lakih tf poklopaca sa ramom	kom 21 x 125,00 =	2 625,00 €
U K U P N O A :		20 625,00 €
B / GRADJEVINSKI I MONTAŽNI RADOVI		
1. Proširenje postojeće tk kanalizacije sa 3 PVC cijevi (iskop rova dim. 0.40 x 0.80 u zemljištu V kategorije) - komplet rad i materijal	met 3 000 x 12,00 =	36 000,00 €
2. Izrada tk okna un.dim.1.80 x 1.50 x 1.90 m sa lakim poklopcem sa ramom (iskop rupe dim. 2.20 x 1.90 x 2.30 m u zemljištu V kategorije) – komplet rad i materijal	kom 21 x 500,00 =	10 500,00 €
U K U P N O B :		46 500,00 €
U K U P N O A+B :		67 125,00 €

II FAZA :

A / MATERIJAL ZA IZGRADNJU TK KANALIZACIJE		
1. Isporuka PVC cijevi o 110 mm / 6 m	kom 600 x 12,00 =	7 200,00 €
2. Isporuka lakih tf poklopaca sa ramom	kom 9 x 125,00 =	1 125,00 €
U K U P N O A :		8 325,00 €
B / GRADJEVINSKI I MONTAŽNI RADOVI		
1. Izrada nove tk kanalizacije sa 2 PVC cijevi (iskop rova dim. 0.40 x 0.80 u zemljištu V kategorije) - komplet rad i materijal	met 900 x 10,00 =	9 000,00 €
2. Izrada tk okna un.dim.1.80 x 1.50 x 1.90 m sa lakim poklopcem sa ramom (iskop rupe dim. 2.20 x 1.90 x 2.30 m u zemljištu V kategorije) – komplet rad i materijal	kom 9 x 500,00 =	4 500,00 €
U K U P N O B :		13 500,00 €
U K U P N O A+B :		21 825,00 €

UKUPNO I + II FAZA :

A / MATERIJAL ZA IZGRADNJU TK KANALIZACIJE		
1. Isporuca PVC cijevi o 110 mm / 6 m	kom 2 100 x 12,00 =	25 200,00 €
2. Isporuca lakih tf poklopaca sa ramom	kom 30 x 125,00 =	3 750,00 €
U K U P N O A :		28 950,00 €
B / GRADJEVINSKI I MONTAŽNI RADOVI		
1. Proširenje postojeće tk kanalizacije sa 3 PVC cijevi (iskop rova dim. 0.40 x 0.80 u zemljištu V kategorije) - komplet rad i materijal	met 3 000 x 12,00 =	36 000,00 €
2. Izrada nove tk kanalizacije sa 2 PVC cijevi (iskop rova dim. 0.40 x 0.80 u zemljištu V kategorije) - komplet rad i materijal	met 900 x 10,00 =	9 000,00 €
3. Izrada tk okna un.dim.1.80 x 1.50 x 1.90 m sa lakim poklopcem sa ramom (iskop rupe dim. 2.20 x 1.90 x 2.30 m u zemljištu V kategorije) – komplet rad i materijal	kom 30 x 500,00 =	15 000,00 €
U K U P N O B :		60 000,00 €
U K U P N O A+B :		88 950,00 €

4.5. PEJZAŽNO UREĐENJE

4.5.1. Planirano rješenje

Koncept ozelenjavanja područja Studije lokacije "Sektor 29" polazi od dvije osnovne pretpostavke:

1. Potrebe **zaštite postojećeg vegetacijskog potencijala** odnosno prirodnih makija u prvom redu pojasa koji se proteže uskim dijelom stjenovite obale kao elementa autentičnog primorskog pejzaža. Zaštita tih površina uključuje njihovo očuvanje od daljnje izgradnje, ali i primjenu mjera rekultivacije njihovim oplemenjivanjem adekvatnim biljnim vrstama, bilo prirodnim autohtonim vrstama ili vrstama karakterističnim za ovo podneblje (šumarci bora, čempresa i sl.).

Planiranje novih zahvata, odnosno stvaranje novih zelenih površina skladno planiranoj namjeni prostora kako bi se uskladio odnos izgrađenih i neizgrađenih površina, te osigurale dovoljne količine zelenih površina za stalne i sezonske stanovnike ovih prostora koje bi uključivale razne sadržaje za njihove mnogostruke potrebe (dječja igrališta, boravišne zone, rekreativne zone, šetališta, ...).

Prema planiranoj namjeni prostora, prapratne zelene površine se mogu podijeliti na:

- Šumu
- Park
- Zelenilo uz hotelske komplekse
- Zelenilo uz stanovanje i turističko stanovanje
- Zelenilo uz javne, uslužne i turističko-ugostiteljske sadržaje
- Zaštitno zelenilo
- Linearno zelenilo.

Postojećom valorizacijom zelenila definisane su zone 1) vegetacijskog sloja niskih zimzelenih šuma u različitim sukcesijskim stadijima – makija, 2) zelenilo uz stanovanje i turističko stanovanje i 3) poljoprivrednu površinu u zarastanju. Stvarni iskaz postojećeg zelenila moguće je iskazati posebnim projektom.

Ovom studijom daju se aproksimativni pokazatelji i to za zonu 1) koju je moguće podijeliti na pretežito neizgrađenu te se procjenjuje da ima 57 282,13 m², i podzону pretežito izgrađenu sa ukupnom površinom od 20 081,52 od čega je maksimalno 50% površine ozelenjeno što znači cca 10 000 m². U zoni 2-zelenilo uz stanovanje i turističko stanovanje koja je pretežno izgrađena (>50%) procjenjuje se da je od 17 713,64 ostalo ozelenjeno cca 8 000m². Zona 3 -poljoprivredne površine u zarastanju ima 1 869, 49 m².

Studijom je temeljem PPPPN za morsko dobro efinisan prostor za turističku gradnju i naseljsku strukturu. Tako će planiranim zelenilom od cca 2,2 ha ne računajući zelenilo unutar parcela (studija određuje pri gradnji očuvanje vrijednog zelenog fundusa na parcelama) prostor dobiti na kvaliteti oblikovanja i očuvanja autohtonih vrsta, unatoč ukupnom smanjenju zelenila osobito zone Petrovići (bivša vojna zona). Danas u naselju ne postoji niti jedan javni postojeći park ili drvored, što studija definiše kao obvezu.

Šuma

Osim konzervacije zatečenog stanja, planiranje zaštite i unaprjeđenja šumskih površina uključuje rekultivaciju osobito degradiranih površina njihovim oplemenjivanjem adekvatnim biljnim vrstama bilo autohtonim prirodnim vrstama ili onim uobičajnim za ovo područje (bor, čempresi,...), te sprovođenje revitalizacije kroz zamjenu sadnica koje su u lošem stanju novim zdravim sadnicama. Šumske površine koje obrastaju stjenovitu obalu predstavljaju autentičan pejzaž crnogorskog primorja.

Park

Manje parkovne površine moguće je formirati unutar naselja Krašići. Takve površine treba obogatiti različitim sadržajima kao što su manje sportsko-rekreativne površine (bočalište, stolovi za stolni tenis, i sl.), dječja igrališta za djecu različitih uzrasta te boravišne zone. Jedna parkovna površina prolazi uz obalno šetalište, lungo mare te je treba tretirati kao dio ove javne površine. Uređenje parka uz lungo mare treba se planirati zajedno s uređenjem obalnog šetališta, na način da oblikovno i funkcionalno čine jednu cjelinu. U svim parkovima, prema saobraćajnicama treba planirati gušću sadnju, dok se

prostor treba otvarati prema zoni turističke izgradnje. Takođe, park treba biti dobro osvijetljen kako bi se mogao koristiti i u večernjim satima.

Zelenilo uz hotelske komplekse

Otvorene površine uz hotelske komplekse bi trebalo urediti kao parkovnu površinu s raznolikim sadržajima kao što su dječje igralište (s ljuljaškama, klackalicama, toboganima i sl.), manji sportsko-rekreativni sadržaji (bočalište, stolovi za stolni tenis, staza za trčanje i sl.), te boravišne zone uz razne prostorne atrakcije (cvjetnu gredicu, skulpturu, ispod nekog lijepog stabla, fontanu, ...), sjenice i sl. Parkovni prostor je potrebno dobro osvijetliti kako bi bio funkcionalan i u večernjim satima. Pri planiranju sadnje, biljni materijal treba formirati na način da otvara vizure prema moru i ostalim prostornim akcentima, a da zatvara vizure prema saobraćajnim površinama. Odabir biljnog materijala treba uključivati autohtone vrste ili one ukrasne vrste koje se već tradicionalno koriste u uređenju zelenih površina, a koje su i prilagođene postojećim uslovima. Prilikom odabira biljnog materijala takođe treba voditi računa o dimenzijama, oblicima i bojama koje bi trebalo maksimalno prilagoditi postojećoj odnosno planiranoj situaciji (pročelju objekta, boji fasade, raščlanjenosti objekta,...).

Zelenilo uz stanovanje i turističko stanovanje

Zelenilo uz stambene i stambeno-turističke objekte se na predmetnom području svodi na pojedinačno uređenje privatnih parcela. Stoga je naročito bitno odrediti skladan odnos izgrađenih i neizgrađenih površina kako bi se osigurao zeleni prostor, a izbjegla maksimalna izgrađenost parcele. Uz saobraćajnice i pješačke površine potrebno je provući drvored koji će zbog nedostatka javnih površina prolaziti privatnom parcelom. U tom slučaju u svakoj kontaktnoj parceli, ovisno o njenoj veličini, trebalo bi se zasadi jedno ili dva drvoredna stabla (prema unaprijed izrađenom projektu pejzažnog uređenja) na razmaku cca 7 m. Odabir vrsta za drvored treba biti u skladu s prirodnim uslovima (otpornost na posolicu, vjetrove, sušu), a trebaju se birati manja stabla budući će se sadnja vršiti unutar privatnih vrtova. Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje (oleander, kaki, akacija, maslina, magnolija, pitospora, ...). Svaka bi parcela trebala imati zasađeno barem jedno drvo ili veliki grm kako bi se prorijedio izgrađeni prostor.

Zelenilo uz javne, uslužne i turističko-ugostiteljske sadržaje

Zelene površine uz ugostiteljske i turističko-ugostiteljske sadržaje su najčešće reprezentativnog karaktera, a svrha im je da unaprijede izgled i ambijentalne kvalitete prostora uz terase restorana, kafića i sl. Pri uređenju ovih površina stoga osobito pažnju treba posvetiti parternom rješenju prostora, njegovom dizajnu, odabiru atraktivnog urbanog mobilijara kao što su vodeni motivi, skulpture, atraktivno osvijetljenje, pergole i sl. Urbana oprema bi trebala biti prilagođena mediteranskom podneblju. Pri odabiru biljnog materijala, poseban naglasak treba staviti na nisko bilje, pokrivače tla, trajnice i cvjetne gredice koji će biti atraktivni tokom cijele godine, a osobito u vrijeme turističke sezone. U ovim zelenim potezima takođe treba planirati i sadržaje za djecu.

Zaštitno zelenilo

Zelenilo uz saobraćajnice i parkirališta imaju ulogu zaštite odnosno smanjenja štetnih uticaja s tih površina. Osim što vizuelno zatvaraju pogled, te zelene mase ublažavaju buku, te smanjuju prodor prašine i izduvnih gasova sa saobraćajnih površina. Stoga se trebaju formirati od nekoliko vertikalnih slojeva biljnog materijala, pokrivača tla, niskog grmlja, visokog grmlja i drveća, a odabir biljnih vrsta mora biti izvršen i prema kriteriju otpornosti vrsta na ispušne plinove i zagađenja.

Linearno zelenilo

Linearno zelenilo obuhvata uzdužne poteze zelenila, drvorede, grmorede ili poteze pokrivača i trajnica uz pješačke i saobraćajne koridore.

Linearni potezi uz saobraćajnice uglavnom se svode na formiranje drvoreda radi smanjenja štetnih uticaja. Osim što vizuelno zaklanjaju pogled na saobraćajnicu, te zelene mase ublažavaju buku, te smanjuju prodor prašine i izduvnih gasova sa saobraćajnih površina. Stoga biljni materijal mora biti slojevito strukturiran od nekoliko vertikalnih slojeva, pokrivača tla, niskog grmlja, visokog grmlja i drveća, a odabir biljnih vrsta mora biti izvršen i prema kriterijumu otpornosti vrsta na izduvne gasove i zagađenja.

Gotovo na cijelom potezu uz *lungo mare* zasađeno je zelenilo prosječne širine cca 3 m. Osim drveća, u takve linijske poteze se može saditi visoko i nisko grmlje i pokrivači tla. Osnovni kriterijumi pri odabiru biljnog materijala za zelene površine uz obalno šetalište su otpornost na posolicu i sušu, otpornost na stalnu izloženost suncu i prilagođenost plitkim tlima. Uz *lungo mare*, osim biljnog materijala treba obratiti pažnju na opremanje tih pješačkih površina urbanom opremom (klupama, koševima za otpatke, informativne panoe i sl.) i adekvatnim rasvjetnim tijelima.

Linearni potezi imaju veliku važnost u stvaranju tzv. zelenih sistema nekog mjesta jer kao "zelene arterije" međusobno povezuju veće zelene površine kao što su šume, parkovi, javno zelenilo i sl. u jedan cjeloviti zeleni sastav. Budući je predmetno područje izuzetno gusto izgrađeno, ovdje linearno zelenilo ima osobito značajnu ulogu budući često predstavljaju jedine zelene površine nekog izgrađenog sklopa.

4.6. Upravljanje čvrstim otpadom

Za područje Sektora 29 problem sakupljanja, transporta i deponovanja čvrstog otpada mora se riješiti u okviru integralnog rješavanja čvrstog otpada na nivou Crne Gore (u skladu sa Master planom za upravljanje otpadom) odnosno na nivou grada Tivta.

Dosadašnji način neselektivnog prikupljanja treba postupno zamijeniti selektivnim, u skladu sa slijedećim principima:

- smanjivanje proizvodnje čvrstog otpada
- separacija otpada na mjestu sakupljanja i postepeno uvođenje separacije na mjestu nastanka
- uvesti tretman organskih komponenti otpada uz daljnje korištenje kao đubrivo ili energetska resurs
- količinu otpada koja se odvozi na deponije svesti na minimum

Za područje Sektora 29 planiranom izgradnjom novih turističkih kapaciteta za očekivati je da će se količine čvrstog otpada uvećati i treba računati na količinu od 0.9 – 1.1 kg/stanovniku/danu izvan turističke sezone, odnosno 1.5 – 1.8 kg/turisti/danu za vrijeme sezone (ukupno 2.2 do 2.7 t /danu u sezoni).

Sakupljanje otpadaka obavljaće se specijalnim komunalnim vozilima do gradske sanitarne deponije, a privremeno držanje otpadaka do transporta je u metalnim sudovima – kontejnerima, lociranim u okviru kompleksa, odnosno u okviru svake od lokacija u servisnim etažama.

Broj kontejnera je potrebno utvrditi računski uz poštovanje ostalih sanitarno-tehničkih kriterijuma datih propisima i standardima.

ANALITIČKI PODACI

5.1.

PLAN: PREGLED OSTVARENIH KAPACITETA, BILANS POVRŠINA I URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU ZAHVATA

Za teritoriju cijelog plana od 16.28 ha planirani urbanistički pokazatelji su sljedeći:

▪ površina zahvata plana na kopnu	162 814,71 m ²
▪ površina akvatorija mora u zahvatu plana:	507 242,20 m ²
▪ površina pod objektima	31 463,83 m ²
▪ površina pod saobraćajnicama (površina kolovoza)	33 244 m ²
▪ ukupna BGP objekata	47 550,45 m ²
▪ broj smještajnih jedinica	187
▪ ukupan broj korisnika (kreveta):	1.521
turisti (T1, T4 i ZA)	458
stanovnici (S)	1.063
▪ broj zaposlenih	169
▪ kapacitet svih kupališta za standard 8m ² /kupaču i faktor jednovremenosti 1.4	1295 kupač, odnosno 1813 turista
▪ kapacitet svih kupališta za standard 4m ² /kupaču i faktor jednovremenosti 1.4	2590 kupača, odnosno 3626 turista
▪ prosječna gustina korišćenja na nivou plana (tokom sezone)	93.4 kreveta/ha
▪ indeks zauzetosti terena u zahvatu plana	0,19
▪ indeks izgrađenosti u zahvatu plana	0,29
▪ dužina obalnog šetališta	2,6 km

5.2.
STRUKTURA POVRŠINA U POSTOJEĆEM KORIŠĆENJU PROSTORA

POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA NA KOPNU		opšta struktura		struktura funkcija		BGP		Broj postojećih kotisnika
		ha	%	ha	%	m2	%	
Izgrađeni prostor	POVRŠINE MJEŠOVITOG KORIŠĆENJA (stanovanje, turizam, usluge)	3,749	23,03	6,037	37,08	16.938,15	96,06	847
	Površine u funkciji verskih objekata	0,014	0,09			46,90	0,48	-
	Površine u funkciji vojnih objekata	2,274	13,97			336,43	3,46	-
Neizgrađeni prostor	Niska zimzelena šuma i makija	7,499	46,06	10,244	62,92	-	-	-
	Saobraćajne i ostale otvorene površine	2,745	16,86			-	-	-
Ukupno		16,281	100,00	16,281	100,00	17.321,48		

Površina zahvata na kopnu u m²: 162.814,71 m²
 Površina akvatorija mora u zahvatu plana: 507.242,20 m²

NAPOMENA:

Dobijeni broj korisnika:

Površine mješovitog korišćenja: 100m² = 4 korisnika

5.3.

PLAN: STRUKTURA POVRŠINA IZGRAĐENOG PROSTORA

			opšta struktura				struktura funkcija			
			površina		BGP		površina		BGP	
			m2	%	m2	%	ha	%	m2	%
IZGRAĐENI PROSTOR	Individualno stanovanje	S - Stanovanje	43.245,01	51,06	21.622,51	45,47	4,325	51,06	21.622,51	45,47
	Turističko ugostiteljski sadržaji	T1 - Hoteli	24.183,25	28,56	16.928,28	35,60	4,041	47,72	24.456,95	51,43
		T4 - Porodični (mali) hotel, turistička vila	13.299,55	15,70	6.649,78	13,99				
		US - Uslužne djelatnosti	2.929,65	3,46	878,90	1,85				
	Zaštita kulturne baštine	ZA - Turističko stanovanje u ambijentalnoj cjelini	1.029,65	1,22	1.471,00	3,09	0,103	1,22	1.471,00	3,09
Ukupno izgrađenog prostora			84.687,11	100,00	47.550,45	100,00	8.469	100,00	47.550,45	100,00

5.4.

PLAN: STRUKTURA POVRŠINA NEIZGRAĐENOG PROSTORA

		opšta struktura			struktura funkcija			
		m2	% (u ukupnom zahvatu)	% (neizgrađenog prostora)	ha	% (u ukupnom zahvatu)	% (neizgrađenog prostora)	
NEIZGRAĐENI PROSTOR	Zelene i otvorene javne površine	Š - Šuma i makija	6.132,63	3,77	5,31	7,182	44,11	61,55
		Z - Zeleni prodori do mora (zaštitno zelenilo)	943,75	0,58	0,82			
		R1 - Površina za sport i rekreaciju	6.311,58	3,88	5,47			
		Z' - Park	7.345,91	4,51	6,37			
		Zelenilo u okviru površina sa namjenom turizam/stanovanje/djelatnosti	37.154,00	22,82	32,23			
		Z1 - Zaštitno zelenilo u sklopu urbanističkih parcela	1.105,62	0,68	0,96			
		Obalno šetalište sa proširenjima	9.944,97	6,11	8,63			
		Pješačke staze	1.415,46	0,87	1,23			
		Pristašta*	1.470,27	0,90	1,28			
	Saobraćaj	Javne saobraćajnice (kolske površine i trotoari)	33.288,90	20,45	28,88	3,470	21,32	29,74
Plaže i kupališta	DUK - Djelimično uređena kupališta	3.917,42	2,41	3,40	1,017	6,25	8,71	
	PK - Zaštićena prirodna kupališta	6.251,09	3,84	5,58				
ukupno		115.281,60	-	100,00	11,670	-	100,00	
ukupno na nivou zahvata plana		162.814,71	70,81	-	16,281	71,67	-	

Ukupna površina zahvata plana	162.814,71 m2
-------------------------------	---------------

*površina pristaništa na kopnu; nije uračunata opreativa obala.

5.5. PLAN : TABELARNI PRIKAZ PLANIRANIH KAPACITETA I POSTOJEĆEG STANJA PO ZONAMA

Urb. Zona	PLAN													POSTOJEĆE STANJE	
	Površina kupališta /m2/	Površina urbanističkih parcela /m2/	Površina pristaništa /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	broj smještajnih jedinice	broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ukupan broj turista, stanovnika i zaposlenih	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvarena BGP /m2/
1	792,95	-	1.008,78	169,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	2.616,87	-	-	398,73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	1.097,75	-	-	241,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	505,18	55,70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	1.293,96	-	-	325,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	-	-	833,05	59,60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	2.409,26	-	-	579,74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	-	656,69	56,40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	84,52	987,65	-	165,62	670,14	317,51	1.387,00	14	43	-	43	-	43	561,14	1.085,00
10	1.242,10	-	-	137,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	-	42,00	468,43	165,00	42,00	-	84,00	1	3	-	3	-	3	42,00	84,00
12	820,18	-	-	248,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	-	33.301,05	-	-	12.120,64	21.180,41	15.150,81	-	-	744	744	-	744	5.566,02	9.608,87
14	-	6.027,51	-	-	2.411,00	3.616,51	3.013,76	-	-	148	148	-	148	1.288,49	2.446,42
15	-	6.915,89	-	-	2.766,36	4.149,53	3.457,95	-	-	171	171	-	171	664,91	1.039,43
16	-	6.031,44	-	-	1.747,74	4.283,70	2.184,68	21	67	-	67	20	87	-	-
17	-	4.333,12	-	-	1.553,59	2.779,53	1.908,40	19	53	-	53	23	76	536,40	1.454,45
18	-	3.624,76	-	-	1.032,72	2.592,04	1.203,74	7	25	-	25	26	51	351,44	655,07
19	-	6.396,87	-	-	1.864,67	4.532,20	2.231,85	18	55	-	55	36	91	138,75	108,91
20	-	38.120,20	-	-	7.254,98	30.865,23	16.928,28	106	212	-	212	64	276	-	-
UKUPNO:	10.357,59	105.780,49	3.472,13	2.601,49	31.463,83	74.316,66	47.550,45	187	458	1.063	1.521	169	1.690	9.149,15	16.482,15

5.6.

PLAN: TABELARNI PRIKAZ OSTVARENOG BROJA SMJEŠTAJNIH JEDINICA / KREVETA / KORISNIKA

		broj smještajnih jedinica	broj kreveta (stanovnika)	broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika i turista)	broj zaposlenih	ukupno stanovnika, turista i zaposlenih
stanovanje	S	0	1.063	0	1.063	0	1.063
turizam	T1	106	0	212	212	64	276
	T4	66	0	200	200	61	261
	US	0	0	0	0	44	44
	ZA	15	0	46	46	0	
ukupno		187	1.063	458	1.521	169	1.690

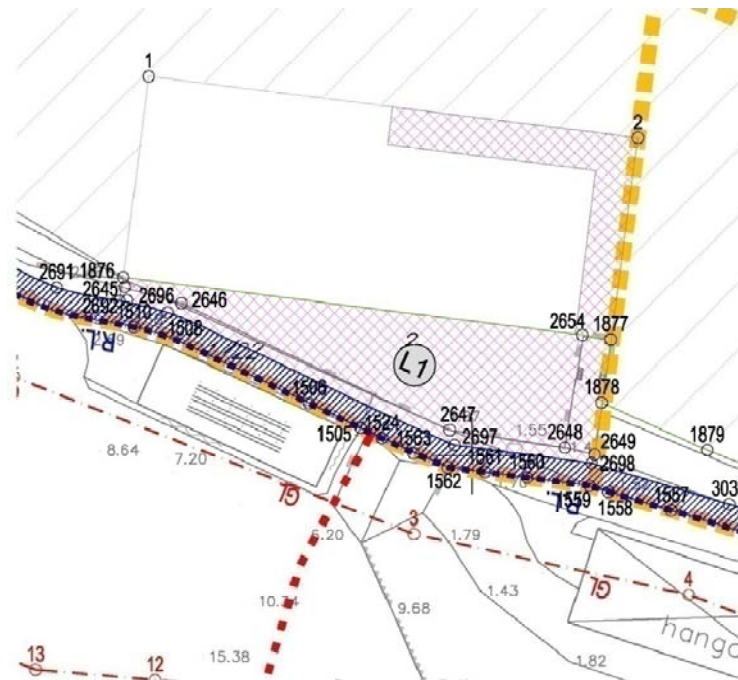
5.7.
PLAN : TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA
PRISTANIŠTA I KUPALIŠTA

pristaništa

Urb. zona	Kat. parcela		Površina pristaništa*
1	2	L1	1.008,78
4	6	L2	505,18
6	173/2	L3	833,05
8	821	L4	656,69
11	839 840 841 842 843 844 955/3 955/2	L5	468,43
UKUPNO			3.472,13

* Površina predstavlja aproksimativnu površinu (šrafirana površina L1 na sl.1) koju treba preispitati kroz izradu idejnog rješenja pristaništa, ali se korisna površina pristaništa i pripadajući akvatorij za vezivanje brodica mora smjestiti u planom definisanu površinu koja je određena preko koordinata tačaka (tačke 1,2,2698 itd..)

sl.1



djelimično uređena kupališta

Urb. zona	Kat. parcela	Namjena	Površina /m ² /
1	1/22	DUK	792,95
2	3	DUK	1.178,49
3	6	DUK	459,72
5	6 173/2	DUK	537,04
7	173/2 187/2	DUK	44,52
9	821	DUK	84,52
12	955/4 955/1 955/5	DUK	820,18
UKUPNO			3.917,42

prirodna kupališta

Urb. zona	Kat. parcela	Namjena	Površina /m ² /
2	3 1/4 1/12 1/14 1/16	PK	1.438,38
3	5 6	PK	638,03
5	173/1	PK	756,92
7	187/1 173/4 173/5 173/6 173/7 174 819 821	PK	2.364,74
10	834/1 835 836 837 838	PK	1.242,10
UKUPNO			6.440,17

UKUPNO SVIH KUPALIŠTA	10.357,59 m²
------------------------------	--------------------------------

5.8.

5.8. PLAN: Usporedni tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih kapaciteta i urbanistički pokazatelji po zonama i urbanističkim parcelama

Kriterijumi za utvrđivanje broja smještajnih jedinica / turista / kreveta

Individualno i turističko stanovanje	m2 BGP-a po korisniku	min. m2 zelene površine po korisniku
S - Individualno stanovanje	100 m ² = 5 stanovnika (indekst izgrađenosti 0,5)	17

Turističko ugostiteljski sadržaji	m2 BGP-a po korisniku	min. m2 zelene površine po korisniku
T1 - Hotel	80 m ² = 1 krevet (za indekst izgrađenosti 1,0)	80
T4 - Porodični (mali) hotel, turistička vila	33 m ² = 1 krevet (indekst izgrađenosti 0,5)	34
US - Uslužne djelatnosti	100 m ² = 5 zaposlenih (indekst izgrađenosti 0,4)	
P - Javni parking i garaža		

Napomena (T1): 1 smještajna jedinica = 2 kreveta

(T4): 1 smještajna jedinica = 3 kreveta

Zaštita graditeljske baštine i prirodnog okruženja	m2 BGP-a po korisniku	
ZA - Turističko stanovanje u ambijentalnoj cjelini	33 m ² = 1 krevet	

NAPOMENA: 1 smještajna jedinica = 3 kreveta

Zelene i rekreativne površine

Otvorene javne površine

Š - šuma i makija	DUK - Djelimično uređena kupališta
Z - Zeleni prodori do mora (zaštitno zelenilo)	PK - Zaštićena prirodna kupališta
Z1 - Zaštitno zelenilo u sklopu urbanističkih parcela	
Z' - Park	
R1 - Površine za rekreaciju	

NAPOMENA:

Ostvarena površina prizemlja: aproksimativna vrijednost, dobijena analizom ovjerene katastarske podloge i identifikacijom objekata na terenu

Ostvarena BGP: aproksimativna vrijednost dobijena analizom spratnosti na terenu i korišćenjem podataka "ostvarena površina prizemlja"

Dozvoljena površina prizemlja: maksimalna dobijena površina prizemlja na osnovu površine urbanističke parcele i planom propisanog indeksa zauzetosti za određenu zonu

Maksimalna dozvoljena BGP: maksimalna dozvoljena bruto površina objekta, dobijena na osnovu površine urbanističke parcele i planom propisanog indeksa izgrađenosti za određenu zonu

* Parcela čija je veličina manja od planom određene veličine (podaci koji su dati u tabeli su urbanistički pokazatelji koji mogu biti ostvareni jedino prilikom ukрупnjavanja urbanističkih parcela)

^o Objekti za koje je neophodno tražiti uslove za izgradnju/rekonstrukciju a zatim i saglasnost na tehničku dokumentaciju od Zavoda za zaštitu spomenika

Prilikom terenske posjete identifikovani su objekti koji nisu snimljeni na ovjerenim katastarskim podlogama i označeni su simbolima na karti. Za te tzv. "nove objekte" nije data analiza postojećeg stanja (ostvarena površina prizemlja i ostvarena BGP) zbog nedostataka ulaznih podataka

LEGENDA POSTOJEĆIH SPRATNOSTI

R - Ruševina

P - Prizemlje

S - Suteran

+1 - broj spratova

URBANISTIČKA ZONA 1

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE							
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Dužina obalnog šetališta /m/	Površina kupališta i pristaništa /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica	slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
	1/22	DUK		792,95																			
	2	L1		1008,78																			
	1/2 1/22	obalno šetalište	169,0																				
UKUPNO			169,0	1.801,73																			

URBANISTIČKA ZONA 2

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Dužina obalnog šetališta /m'/	Površina kupališta /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica	slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
	3 1/4 1/12 1/14 1/16	PK		1438,38																		
	3	DUK		1178,49																		
	1/4 1/6 1/8 1/10 1/22 3 1055	obalno šetalište	398,7																			
UKUPNO			398,7	2.616,87																		

URBANISTIČKA ZONA 3

		PLAN															POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Dužina obalnog šetališta /m'/	Površina kupališta /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
	5 6	PK		638,03																		
	6	DUK		459,72																		
	3 5 6	obalno šetalište	241,2																			
UKUPNO			241,2	1097,75																		

URBANISTIČKA ZONA 4

		PLAN															POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Dužina obalnog šetališta /m'/	Površina pristaništa /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Opis i broj smještanja jedinica	slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
	6	L2		505,18																			
	6	obalno šetalište	55,7																				
UKUPNO			55,7	505,18																			

URBANISTIČKA ZONA 5

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE							
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Dužina obalnog šetališta /m'/	Površina kupališta /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimizirani broj smještajnih jedinica	stambena površina /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
	173/1	PK		756,92																			
	6 173/2	DUK		537,04																			
	173/2 192/1 192/2 173/1 6	obalno šetalište	325,0																				
UKUPNO			325,0	1.293,96																			

URBANISTIČKA ZONA 6

		PLAN															POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Dužina obalnog šetališta /m'/	Površina pristaništa /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
	173/2	L3		833,05																		
	173/2	obalno šetalište	59,6																			
UKUPNO			59,6	833,05																		

URBANISTIČKA ZONA 7

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Dužina obalnog šetališta /m/	Površina kupališta /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
	187/1 173/4 173/5 173/6 173/7 174 819 821	PK		2364,74																		
	173/2 187/2	DUK		44,52																		
	187/2 187/1 173/3 173/4 173/5 173/6 173/7 174 180 818 819 821 816/3	obalno šetalište	579,7																			
UKUPNO			579,7	2.409,26																		

URBANISTIČKA ZONA 8

		PLAN															POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Dužina obalnog šetališta /m'/	Površina pristaništa /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica	slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
	821	L4		656,69																			
	821	obalno šetalište	56,4																				
UKUPNO			56,4	656,69																			

URBANISTIČKA ZONA 9

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE*						
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Dužina obalnog šetališta /m/	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku/usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
	821 1095 822 925/1 829 833 834/2	obalno šetalište	165,6																			
	821	DUK		84,52																		
UP 1	865/2	ZA		73,26		61,00	12,26		124,00	P+1+Pk	1	3	4			4	0,83	61,00	1,69	124,00	P+1+Pk	
UP 2	866	ZA		49,45		42,00	7,45		128,00	P+1+Pk	1	2	4			4	0,85	42,00	2,59	128,00	P+1+Pk	
UP 3	867/2	ZA		68,14		68,14	0,00		188,00	P+1+Pk	2	0	6			6	1,00	68,14	2,76	188,00	P+1+Pk	
UP 4	869	ZA		43,17		43,00	0,17		134,00	P+1+Pk	1	0	4			4	1,00	43,00	3,10	134,00	P+1+Pk	
UP 5	870	ZA		69,56		37,00	32,56		92,00	P+1+Pk	1	11	3			3						
UP 6	871	ZA		56,07		30,00	26,07		75,00	P+1+Pk	1	13	2			2						
UP 7	872 873	ZA		70,54		38,00	32,54		95,00	P+1+Pk	1	11	3			3	0,35	25,00	0,45	32,00		
UP 8	874/3	ZA		40,95		29	11,95		72,00	P+1+Pk	1	6	2			2						
UP 9	824	ZA		90,91		70	20,91		138	P+1	1	5	4			4	0,77	70	1,52	138	P+1	
UP 10	827/2	ZA		143,67		54	89,67		54	P	1	45	2			2	0,38	54	0,38	54	P**	
UP 11	828	ZA		218,18		139	79,18		219	P i P+1	2	11	7			7	0,64	139	1,00	219	P i P+1	
UP 12	832	ZA		63,75		59	4,75		68	P+1	1	2	2			2	0,93	59	1,07	68	P+1	
UKUPNO:			165,6	987,65		670,14	317,51		1.387,00		14		43	0	0	0	43		561,1		1.085,0	

*(U poglavlju 9.4. Podaci Direkcije za nekretnine za parcele u ambijentalnoj cjelini dat je izvod sa podacima o postojećoj izgrađenosti parcela kao i dio fotodokumentacije napravljene tokom obilaska terena sa datumima izrade. Na osnovu tih podataka i zvaničnih katastarskih podloga sačinjen je snimak postojećeg stanja .

URBANISTIČKA ZONA 10

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE							
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Dužina obalnog šetališta /m/	Površina kupališta /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica	slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
	834/1 835 836 837 838	PK		1.242,10																			
	1095 838	obalno šetalište	137,0																				
UKUPNO			137,0	1242,1																			

URBANISTIČKA ZONA 11

		PLAN															POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Dužina obalnog šetališta /m/	Površina pristaništa /m2/	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica	zelene/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
	839 840 841 842 843 844 955/3 955/2	L5		468,43																			
	1095 953	obalno šetalište	165,0																				
1	842	ZA			42,00	42,00	0,00			84,00	P+1	1		3				3	1,0	42,00	1,0	84,00	P+1
UKUPNO			165,0	468,43	42,00	42,00	0,00			84,00		1		3				3		42,00		84,00	

URBANISTIČKA ZONA 12

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE							
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Dužina obalnog šetališta /m'/	Površina kupališta /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica	slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
	955/4 955/1 955/5	DUK		820,18																			
	955/1 955/5 955/8 955/11	obalno šetalište	248,5																				
UKUPNO			248,5	820,18																			

URBANISTIČKA ZONA 13

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica	slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
o UP 1	953	S	946,92	0,4	378,77	568,15	0,50	473,46	9m		21				23	23	0,16	98,81 48,33	0,16	98,81 48,33	P P
UP 2	960/3	S	357,20	0,4	142,88	214,32	0,50	178,60	9m		20				9	9	0,22	78,61	0,50	157,22	P+1
UP 3	960/2	S	387,76	0,4	155,10	232,66	0,50	193,88	9m		19				10	10	0,33	126,74	0,50	253,48	P+1
UP 4	385/2	S	354,11	0,4	141,64	212,47	0,50	177,06	9m		20				9	9					
UP 5	958/1	S	263,39	0,4	105,36	158,03	0,50	131,70	9m		22				6	6					
UP 6	957/1 957/7	S	305,21	0,4	122,08	183,13	0,50	152,61	9m		19				8	8					
o UP 7	954	S	431,34	0,4	172,54	258,80	0,50	215,67	9m		20				11	11	0,22	84,33 10,85	0,22	168,66	P+1 P
o UP 8	957/2	S	455,04	0,4	182,02	273,02	0,50	227,52	9m		21				11	11	0,27	120,65	0,53	241,3	P+1
UP 9	956/1 956/2	S	457,76	0,4	183,10	274,66	0,50	228,88	9m		21				11	11					
UP 10	956/2	S	260,47	0,4	104,19	156,28	0,50	130,24	9m		22				6	6					
UP 11	957/3	S	328,69	0,4	131,48	197,21	0,50	164,35	9m		21				8	8					
UP 12	958/3	S	315,57	0,4	126,23	189,34	0,50	157,79	9m		20				8	8	0,33	105,08	0,67	210,16	P+1
UP 13	960/5	S	351,49	0,4	140,60	210,89	0,50	175,75	9m		20				9	9	0,32	113,82	0,65	227,64	P+1
UP 14	960/6	S	351,33	0,4	140,53	210,80	0,50	175,67	9m		20				9	9	0,31	107,35	0,61	214,7	P+1
UP 15	960/7	S	378,14	0,4	151,26	226,88	0,50	189,07	9m		21				9	9	0,22	83,28	0,62	233,19	S+P+Pk
UP 16	960/1	S	1.385,65	0,4	554,26	831,39	0,50	692,83	9m		20				34	34					
UP 17	959 957/5	S	596,06	0,4	238,42	357,64	0,50	298,03	9m		21				14	14					
UP 18	987/4	S	301,10	0,4	120,44	180,66	0,50	150,55	9m		19				8	8					

URBANISTIČKA ZONA 13

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica	slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
UP 19	956/3 955/1	S	279,26	0,4	111,70	167,56	0,50	139,63	9m		20				7	7						
UP20a	957/6 959 960/1	Z'	666,12			672,20																
UP20b	955/1 961 1106	Z'	539,25			539,25																
UP 21	961	S	312,87	0,4	125,15	187,72	0,50	156,44	9m		20				8	8	0,19	58,31	0,19	58,31	P	
UP 22	962	S	624,02	0,4	249,61	374,41	0,50	312,01	9m		21				15	15	0,11	69,92	0,22	139,84	P+1	
* UP 23	963	S	132,33	0,4	52,93	79,40	0,50	66,17	9m		22				3	3	0,28	36,58	0,28	36,58	P	
UP 24	964	S	235,28	0,4	94,11	141,17	0,50	117,64	9m		20				6	6	0,22	51,62	0,44	103,24	P+Pk	
* UP 25	965	S	187,43	0,4	74,97	112,46	0,50	93,72	9m		19				5	5	0,45	84,57	0,45	84,57	P	
UP 26	966	S	278,72	0,4	111,49	167,23	0,50	139,36	9m		20				7	7	0,16	44,32	0,16	44,32	P	
UP 27	967	S	746,57	0,4	298,63	447,94	0,50	373,29	9m		21				18	18	0,21	96,05 62,12	0,44	268,95 62,12	P+1+Pk P	
UP 28	968	S	326,79	0,4	130,72	196,07	0,50	163,40	9m		20				8	8	0,12	37,63	0,12	37,63	P	
* UP 29	972	S	137,00	0,4	54,80	82,20	0,50	68,50	9m		23				3	3	0,30	41,45	0,30	41,45	P	
* UP 30	1003	S	165,23	0,4	66,09	99,14	0,50	82,62	9m		21				4	4	0,22	36,76	0,22	36,76	P	
* UP 31	1004	S	138,37	0,4	55,35	83,02	0,50	69,19	9m		23				3	3	0,42	57,91	0,75	104,24	P+1	
* UP 32	1005	S	191,30	0,4	76,52	114,78	0,50	95,65	9m		19				5	5	0,20	37,76	0,20	37,76	P	
* UP 33	1006	S	187,57	0,4	75,03	112,54	0,50	93,79	9m		19				5	5	0,27	50,44	0,27	50,44	P	
UP 34	956/3 955/5	Z'	705,25			705,25																

URBANISTIČKA ZONA 13

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica	slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
UP 35	1007	S	203,86	0,4	81,54	122,32	0,50	101,93	9m		20				5	5	0,19	39,42	0,19	39,42	P
UP 36	1008	S	224,97	0,4	89,99	134,98	0,50	112,49	9m		19				6	6	0,21	46,65	0,21	46,65	P
* UP 37	1001	S	153,55	0,4	61,42	92,13	0,50	76,78	9m		26				3	3	0,28	42,69	0,28	42,69	P
* UP 38	1002	S	132,36	0,4	52,94	79,42	0,50	66,18	9m		22				3	3	0,34	44,38	0,34	44,38	P
* UP 39	973/1	S	60,33	0,4	24,13	36,20	0,50	30,17	9m		15				2	2	0,38	23,12	0,38	23,12	P
UP 40	971	S	268,20	0,4	107,28	160,92	0,50	134,10	9m		19				7	7	0,32	54,13 33,01	0,85	162,39 66,02	P+2 P+1
UP 41	969 970	S	217,38	0,4	86,95	130,43	0,50	108,69	9m		22				5	5	0,31	27,31 40,21	0,62	54,62 80,42	P+1 P+1
UP 42	977,00	S	594,40	0,4	237,76	356,64	0,50	297,20	9m		21				14	14					
* UP 43	973/2	S	80,28	0,4	32,11	48,17	0,50	40,14	9m		20				2	2	0,40	32,22	0,40	32,22	P
* UP 44	974	S	123,33	0,4	49,33	74,00	0,50	61,67	9m		21				3	3	0,21	26,48	0,21	26,48	P
* UP 45	999	S	141,94	0,4	56,78	85,16	0,50	70,97	9m		18				4	4	0,43	61,29	0,78	110,31	P+1
* UP 46	1000	S	145,22	0,4	58,09	87,13	0,50	72,61	9m		18				4	4	0,23	32,79	0,23	32,79	P
* UP 47	1010	S	172,51	0,4	69,00	103,51	0,50	86,26	9m		22				4	4	0,35	59,55	0,69	119,10	P+1
* UP 48	1009	S	191,04	0,4	76,42	114,62	0,50	95,52	9m		19				5	5	0,32	60,30	0,32	60,30	P
UP 49	997	S	273,62	0,4	109,45	164,17	0,50	136,81	9m		20				7	7	0,16	45,08	0,16	45,08	P
* UP 50	998	S	125,23	0,4	50,09	75,14	0,50	62,62	9m		21				3	3	0,35	43,44	0,62	78,20	P+Pk
* UP 51	975	S	96,06	0,4	38,42	57,64	0,50	48,03	9m		24				2	2	0,41	39,51	0,41	39,51	P
UP 52	978	S	539,38	0,4	215,75	323,63	0,50	269,69	9m		21				13	13					
UP 53	976	S	254,90	0,4	101,96	152,94	0,50	127,45	9m		21				6	6	0,17	42,07	0,17	42,07	P
* UP 54	995	S	190,01	0,4	76,00	114,01	0,50	95,01	9m		19				5	5	0,22	40,93	0,39	73,66	P+Pk
* UP 55	996	S	148,93	0,4	59,57	89,36	0,50	74,47	9m		19				4	4	0,43	64,50	0,78	116,10	P+1
* UP 56	1013	S	87,99	0,4	35,20	52,79	0,50	44,00	9m		22				2	2	0,60	53,15	0,60	53,15	P

URBANISTIČKA ZONA 13

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica	slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
UP 57	1011	S	312,40	0,4	124,96	187,44	0,50	156,20	9m		20				8	8	0,19	44,28 16,06	0,19	44,28 16,06	P P
UP 58	955/6 955/7	S	299,16	0,4	119,66	179,50	0,50	149,58	9m		21				7	7					
UP 59	955/8	S	210,09	0,4	84,04	126,05	0,50	105,05	9m		21				5	5					
* UP 60	1017	S	197,34	0,4	78,94	118,40	0,50	98,67	9m		20				5	5	0,27	52,51	0,75	147,02	P+2
* UP 61	1016	S	172,44	0,4	68,98	103,46	0,50	86,22	9m		22				4	4	0,24	41,15	0,43	74,07	P+1
* UP 62	1014	S	89,75	0,4	35,90	53,85	0,50	44,88	9m		22				2	2	0,67	60,14	0,67	60,14	P
UP 63	1015	S	258,49	0,4	103,40	155,09	0,50	129,25	9m		22				6	6	0,39	101,28	0,71	182,30	P+Pk
* UP 64	993/1	S	79,82	0,4	31,93	47,89	0,50	39,91	9m		20				2	2	0,30	24,07	0,54	43,33	P+1
* UP 65	993/2	S	74,55	0,4	29,82	44,73	0,50	37,28	9m		19				2	2	0,32	23,51	0,58	43,32	P+1
* UP 66	992	S	127,73	0,4	51,09	76,64	0,50	63,87	9m		21				3	3	0,29	36,85	0,29	36,85	P+1
* UP 67	994/2	S	82,03	0,4	32,81	49,22	0,50	41,02	9m		21				2	2	0,51	41,95	0,51	41,95	P
* UP 68	994/1	S	80,91	0,4	32,36	48,55	0,50	40,46	9m		20				2	2	0,30	24,43	0,30	24,43	P
UP 69	987	S	219,45	0,4	87,78	131,67	0,50	109,73	9m		22				5	5	0,41	88,89	0,41	88,89	P
UP 70	979	S	586,02	0,4	234,41	351,61	0,50	293,01	9m		21				14	14					
UP 71	980	S	357,69	0,4	143,08	214,61	0,50	178,85	9m		20				9	9	0,31	111,66	0,87	312,64	P+1+Pk
* UP 72	981/3	S	96,52	0,4	38,61	57,91	0,50	48,26	9m		24				2	2	0,29	28,41	0,29	28,41	P
* UP 73	981/1	S	82,99	0,4	33,20	49,79	0,50	41,50	9m		21				2	2	0,26	21,31	0,26	21,31	P
* UP 74	981/2	S	98,08	0,4	39,23	58,85	0,50	49,04	9m		25				2	2	0,38	37,44	0,38	37,44	P
* UP 75	981/4	S	79,25	0,4	31,70	47,55	0,50	39,63	9m		20				2	2	0,38	29,98	0,38	29,98	P
UP 76	985	S	747,89	0,4	299,16	448,73	0,50	373,95	9m		21				18	18	0,21	76,63 78,64	0,41	149,25 157,27	P+2 P+1
UP 77	986	S	266,27	0,4	106,51	159,76	0,50	133,14	9m		19				7	7	0,21	55,43	0,42	110,86	P+1
* UP 78	991	S	123,80	0,4	49,52	74,28	0,50	61,90	9m		21				3	3	0,20	24,94	0,20	24,94	P

URBANISTIČKA ZONA 13

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica	slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
UP 79	955/8	S	241,84	0,4	96,74	145,10	0,50	120,92	9m		20				6	6						
* UP 80	1018	S	152,31	0,4	60,92	91,39	0,50	76,16	9m		19				4	4	0,26	39,84	0,26	39,84	P	
UP 81	1019	S	318,59	0,4	127,44	191,15	0,50	159,30	9m		20				8	8	0,26	84,38	0,53	168,76	S+P	
* UP 82	1020	S	194,20	0,4	77,68	116,52	0,50	97,10	9m		19				5	5	0,21	41,46	0,21	41,46	P	
* UP 83	990	S	139,43	0,4	55,77	83,66	0,50	69,72	9m		23				3	3	0,38	52,48	0,68	94,47	P+1	
* UP 84	989	S	134,06	0,4	53,62	80,44	0,50	67,03	9m		22				3	3	0,35	34,75 12,75	0,35	34,75 12,75	P P	
* UP 85	988/1	S	108,07	0,4	43,23	64,84	0,50	54,04	9m		18				3	3	0,53	25,62 23,45 8,45	1,06	51,23 46,91 16,9	P+1 P+1 P+1	
* UP 86	988/3	S	34,38	0,4	13,75	20,63	0,50	17,19			17				1	1	0,61	20,83	1,21	41,64	P+1	
* UP 87	988/2	S	52,23	0,4	20,89	31,34	0,50	26,12			26				1	1	0,79	41,38	1,58	82,75	P+1	
UP 88	984	S	388,41	0,4	155,36	233,05	0,50	194,21	9m		19				10	10						
UP 89	983	S	338,48	0,4	135,39	203,09	0,50	169,24	9m		21				8	8						
UP 90	982	S	305,96	0,4	122,38	183,58	0,50	152,98	9m		19				8	8	0,44	135,90	0,44	135,90	P	
UP 91	1030	S	251,20	0,4	100,48	150,72	0,50	125,60	9m		21				6	6	0,33	82,35	0,92	230,57	S+P+Pk	
* UP 92	1029	S	133,04	0,4	53,22	79,82	0,50	66,52	9m		22				3	3	0,31	40,93	0,31	40,93	P	
* UP 93	1028	S	137,62	0,4	55,05	82,57	0,50	68,81	9m		23				3	3	0,38	52,13	0,38	52,13	P	
* UP 94	1027	S	192,51	0,4	77,00	115,51	0,50	96,26	9m		19				5	5	0,20	38,20	0,20	38,2	P	
* UP 95	1026	S	147,63	0,4	59,05	88,58	0,50	73,82	9m		25				3	3	0,28	40,65	0,83	121,95	P+1+Pk	
* UP 96	1025	S	172,31	0,4	68,92	103,39	0,50	86,16	9m		22				4	4	0,24	40,6	0,24	40,6	P	
* UP 97	1024	S	169,42	0,4	67,77	101,65	0,50	84,71	9m		21				4	4	0,19	32,24	0,19	32,24	P	
UP 98	1023	S	226,11	0,4	90,44	135,67	0,50	113,06	9m		19				6	6	0,29	64,73	0,29	64,73	P	
* UP 99	1022	S	166,38	0,4	66,55	99,83	0,50	83,19	9m		21				4	4	0,26	42,76	0,46	76,96	P+Pk	

URBANISTIČKA ZONA 13

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica	slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
UP 100	1021	S	223,32	0,4	89,33	133,99	0,50	111,66	9m		19				6	6	0,31	53,37 15,40	0,31	53,37 15,4	P P
* UP 101	955/9	S	120,92	0,4	48,37	72,55	0,50	60,46			20				3	3					
UP 102	955/10	S	231,19	0,4	92,48	138,71	0,50	115,60	9m		19				6	6					
UP 103	955/11	S	208,77	0,4	83,51	125,26	0,50	104,39			21				5	5					
UP 104	1036	S	331,04	0,4	132,42	198,62	0,50	165,52	9m		21				8	8	0,29	96,25	0,81	269,49	S+P+Pk
UP 105	1031	S	1.029,86	0,4	411,94	617,92	0,50	514,93	9m		21				25	25	0,14	112,31 27,15	0,35	336,93 27,15	P+2 P
UP 106	1032 1033 1035/2	S	1.136,27	0,4	454,51	681,76	0,50	568,14	9m		20				28	28					
UP 107	1034	Z'	1.088,82			1.088,82															
UP 108	1037	S	202,22	0,4	80,89	121,33	0,50	101,11	9m		20				5	5	0,36	73,42	0,97	196,84	S+P+Pk
UP 109	1038	S	310,83	0,4	124,33	186,50	0,50	155,42	9m		23				8	8	0,30	73,72 20,35	0,84	206,42 55,70	S+P+Pk S+P+Pk
* UP 110	1039	S	123,25	0,4	49,30	73,95	0,50	61,63			21				3	3	0,41	50,36	1,23	151,07	P+1+Pk
* UP 111	1040	S	112,99	0,4	45,20	67,79	0,50	56,50			19				3	3	0,50	56,74	0,90	102,13	P+1
UP 112	1041	S	240,31	0,4	96,12	144,19	0,50	120,16	9m		20				6	6	0,41	98,71	0,50	177,67	P+Pk
UP 113	1042	S	246,03	0,4	98,41	147,62	0,50	123,02	9m		21				6	6	0,35	85,11	0,50	238,44	P+1+Pk
UP 114	1043	S	542,30	0,4	216,92	325,38	0,50	271,15	9m						13	13	0,24	87,39 22,39 22,39	0,53	244,69 22,39 22,39	P+1+Pk P P
UKUPNO:			33.301,05		12.120,64	21.180,41		15.150,81		0		0	0	0	744	744		5.566,02		9.608,87	

URBANISTIČKA ZONA 14

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Dužina obale	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku/usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
o UP 1	853	S		972,72	0,4	389,09	583,63	0,50	486,36	9m	24				24	24	0,17	103,83 36,10 16,85 6,85	0,27	207,67 36,10 16,85 6,85	P+1 P P P
o UP 2	852	S		1015,13	0,4	406,05	609,08	0,50	507,57	9m	24				25	25	0,15	96,97 40,04 19,71	0,25	193,94 40,04 19,71	S+P P P
o UP 3	851	S crkva - centralni sadržaji		1159,17	0,4	463,67	695,50	0,50	579,59	9m	25				28	28	0,13	101,26 46,90	0,29	283,51 46,90	P+1+Pk P
o UP 4	850	S		459,12	0,4	183,65	275,47	0,50	229,56	9m	25				11	11	0,26	99,85 18,52	0,48	199,70 18,52	P+1 P
o UP 5	849	S		812,38	0,4	324,95	487,43	0,50	406,19	9m	24				20	20	0,31	164,39 22,18 17,31 26,99 46,45	0,54	328,94 22,18 17,31 26,99 46,45	P+1 P P P P
o UP 6	848	S		355,14	0,4	142,056	213,084	0,50	177,57	9m	24				9	9					
o UP 7	847	S		488,30	0,4	195,32	292,98	0,50	244,15	9m	24				12	12	0,45	181,13 39,94	0,82	362,27 39,94	P+1 P
o * UP 8	846	S		148,43	0,4	59,37	89,06	0,50	74,22		22				4	4	0,37	26,98 27,67	0,89	53,95 77,47	P+1 P+1+Pk
o UP 9	845	S		251,97	0,4	100,79	151,18	0,50	125,985	9m	25				6	6	0,18	44,58	0,35	89,16	P+1
UP 10	952/1	S		365,15	0,4	146,06	219,09	0,50	182,575	9m	24				9	9	0,28	103,99	0,85	311,97	S+2
UKUPNO:				6.027,51		2.411,00	3.616,51		3.013,76		0	0	0	0	148	148		1.288,49		2.446,42	

URBANISTIČKA ZONA 15

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica	slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
o UP 1	874/1	S	488,22	0,4	195,29	292,93	0,5	244,11	9m		24				12	12	0,34	148,92 18,93	1,20	565,90 18,93	P+2+Pk P
o UP 2	874/2	S	465,19	0,4	186,08	279,11	0,5	232,60	9m		23				12	12					P+1
o * UP 3	875	S	94,73	0,4	37,89	56,84	0,5	47,37	9m		28				2	2	0,91	86,31	1,64	155,35	P+Pk
o UP 4	867/1 868	S	423,95	0,4	169,58	254,37	0,5	211,98	9m		25				10	1	0,12	24,03 19,36 9,07	0,18	48,05 19,36 9,07	P+1 P P
o UP 5	865/1	S	390,72	0,4	156,29	234,43	0,5	195,36	9m		23				10	1	0,24	27,69 33,66 32,45	0,65	55,38 100,98 97,35	P+1 P+1 P+1
o UP 6	863	S	438,59	0,4	175,44	263,15	0,5	219,30	9m		24				11	11	0,40	173,77	1,11	486,54	P+1+Pk
o UP 7	864	S	368,44	0,4	147,38	221,06	0,5	184,22	9m		25				9	1	0,16	23,64 36,52	0,16	23,64 36,52	P P
o * UP 8	861	S	192,52	0,4	77,01	115,51	0,5	96,26	9m		23				5	5	0,27	52,47	0,49	94,45	P+Pk
o UP 9	862	S	622,46	0,4	248,98	373,48	0,5	311,23	9m		25				15	15					P+1
o UP 10	860	S	921,16	0,4	368,46	552,70	0,50	460,58	9m		24				23	23	0,20	119,61 17,16 49,95	0,20	119,61 17,16 49,95	P P P
o UP 11	859	S	506,46	0,4	202,58	303,88	0,50	253,23	9m		25				12	12	0,15	77,47	0,15	77,47	P
o UP 12	858	S	399,23	0,4	159,69	239,54	0,50	199,62	9m		24				10	10	0,30	110,38 8,44	0,57	220,56 8,44	S+P P
o UP 12	857	S	473,09	0,4	189,236	283,854	0,50	236,545	9m		24				12	12					
o UP 14	856	S	540,00	0,4	216,00	324,00	0,50	270,00	9m		25				13	13	0,52	264,34 17,56	1,01	528,68 17,56	P+1 P
o UP 15	855	S	591,13	0,4	236,452	354,678	0,50	295,57	9m		24				15	15					
UKUPNO:			6.915,89		2.766,36	4.149,53		3.457,95		0		0	0	0	171	171		664,91		1.039,43	

URBANISTIČKA ZONA 16

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica	slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
UP 1	175	R1	104,26			104,26																
UP 2	817/1	Z	112,67			112,67																
UP 3	817/1	T4	682,12	0,4	272,85	409,27	0,50	341,06	7m	3	41	10		3		13						
UP 4	816/1 817/2	T4	242,30	0,4	96,92	145,38	0,50	121,15	7m	1	36	4		1		5						
UP 5	816/1 817/2	T4	607,17	0,4	242,87	364,30	0,50	303,59	7m	3	40	9		3		12						
UP 6	816/1 816/2 817/2 817/3	Z	198,99			198,99																
UP 7	816/2 817/3	T4	510,65	0,4	204,26	306,39	0,50	255,33	7m	2	38	8		2		10						
UP 8	816/3 817/4	T4	583,62	0,4	233,45	350,17	0,50	291,81	7m	3	39	9		3		12						
UP 9	816/3 820	T4	592,92	0,4	237,17	355,75	0,50	296,46	7m	3	40	9		3		12						
UP 10	816/3 821	R1	797,07			797,07																
UP 11	877	P	449,09			449,09																
o UP 12	877	T4	573,93	0,4	229,57	344,36	0,50	286,97	7m	3	38	9		3		12						
o UP 13	877	T4	576,65	0,4	230,66	345,99	0,50	288,33	7m	3	38	9		3		12						
UKUPNO:			6.031,44		1.747,74	4.283,70		2.184,68		21		67	0	20	0	87						

URBANISTIČKA ZONA 17

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE							
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica	stambenost	površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisnika	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
UP 1	173/3 187/2	US	447,78	0,3	134,33	313,45	0,30	134,33	5m						7		7						
UP 2	187/1	T4	290,31	0,4	116,12	174,19	0,50	145,16	7m	1	44	4		1		5							
UP 3	173/4 186	T4	408,51	0,4	163,40	245,11	0,50	204,26	7m	2	41	6		2		8							
UP 4	185	T4	325,46	0,4	130,18	195,28	0,50	162,73	7m	2	39	5		2		7							
UP 5	184 185	Z	125,49			125,49																	
* UP 6	184	T4	188,21	0,4	75,28	112,93	0,50	94,11	7m	1	38	3		1		4							
UP 7	183	T4	213,98	0,4	85,59	128,39	0,50	106,99	7m	1	43	3		1		4							
UP 8	182	T4	369,82	0,4	147,93	221,89	0,50	184,91	7m	2	37	6		2		8	0,36	133,12	1,08	399,36	P+2		
* UP 9	181/2	T4	67,05	0,4	26,82	40,23	0,50	33,525	7m	1	40	1		0		1							
UP 10	181/1	T4	354,37	0,4	141,75	212,62	0,50	177,19	7m	2	43	5		2		7							
UP 11	180	T4	342,75	0,4	137,10	205,65	0,50	171,375	7m	2	41	5		2		7	0,04	15,32	0,04	15,32	P		
UP 12	179/2	T4	217,77	0,4	87,11	130,66	0,50	108,885	7m	2	44	3		1		4	0,28	62,05	0,28	62,05	P		
UP 13	179/1	T4	241,45	0,4	96,58	144,87	0,50	120,725	7m	1	36	4		1		5	0,87	210,81	2,62	632,43	P+2		
* UP 14	178	T4	170,75	0,4	68,30	102,45	0,50	85,375	7m	1	34	3		1		4	67,41	115,10	3,00	345,29	P+2		
UP 15	177	Z	211,72			211,72																	
UP 16	176	T4	357,70	0,4	143,08	214,62	0,50	178,85	7m	2	43	5		2		7							
UKUPNO:			4.333,12		1.553,59	2.779,53		1.908,40		19		53	0	23	0	76		536,40		1454,45			

URBANISTIČKA ZONA 18

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE													
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica	slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku u slučaju	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost								
UP 1	7/1	US	355,31	0,30	106,59	248,72	0,30	106,59	5m					5		5													
UP 2	7/2	US	234,84	0,30	70,45	164,39	0,30	70,45	5m					4		4													
UP 3	7/3	T4	275,81	0,40	110,32	165,49	0,50	137,91	7m	0	41	4	-	1		5													
UP 4	196	T4	284,14	0,40	113,66	170,48	0,50	142,07	7m	1	43	4	-	1		5													
UP 5	195	T4	205,01	0,40	82,00	123,01	0,50	102,51	7m	1	41	3	-	1		4													
* UP 6	194	T4	123,63	0,40	49,45	74,18	0,50	61,82	7m	0	37	2	-	1		2,6		47,81		47,81									
UP 7	193	T4	299,91	0,40	119,96	179,95	0,50	149,96	7m	2	45	4	-	1		5,2	101,24	303,63	2,02	607,26	P+1								
UP 8	192/1	T4	286,30	0,40	114,52	171,78	0,50	143,15	7m	1	43	4	-	1		5													
UP 9	192/2	T4	235,47	0,40	94,19	141,28	0,50	117,74	7m	1	35	4	-	1		5													
* UP 10	191/1	US	186,66	0,30	56,00	130,66	0,30	56,00	5m					3		3													
UP 11	191/2	US	211,60	0,30	63,48	148,12	0,30	63,48	5m					3		3													
*UP 12	173/2	US	173,62	0,30	52,09	121,53	0,30	52,09	5m					3		3													
UP 13	190	Š	300,97			300,97																							
UP 14	189	R1	167,51			167,51																							
UP 15	188	R1	283,98			283,98																							
UKUPNO:					3.477,90			973,97	2.503,93					1.130,31		7		23	0	25	0	48			351,44			655,07	

URBANISTIČKA ZONA 19

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica	zelene/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
UP 1	4/5	US	1.088,55	0,3	326,57	761,99	0,30	326,57	5m					16	16						
UP 2	4/4	Z	121,36			121,36															
UP 3	4/4	T4	621,04	0,4	248,42	372,62	0,50	310,52	7m	3	41	9		3	12						
UP 4	4/2	T4	304,96	0,4	121,98	182,98	0,50	152,48	7m	2	37	5		2	7	14,56	44,41	0,15	44,41	P	
UP 5	1/19 1/20	T4	1.236,88	0,4	494,75	742,13	0,50	618,44	7m	6	39	19		6	25						
UP 6	1/18	R1	243,60			243,60															
UP 7	15	T4	243,78	0,4	97,51	146,27	0,50	121,89	7m	1	37	4		1	5						
UP 8	14	T4	299,16	0,4	119,66	179,50	0,50	149,58	7m	1	45	4		1	5	4,37	13,06	0,04	13,06	P	
UP 9	13	T4	213,82	0,4	85,53	128,29	0,50	106,91	7m	1	43	3		1	4						
UP 10	12/2	Z	76,55			76,55															
UP 11	12/1 12/2	T4	284,80	0,4	113,92	170,88	0,50	142,40	7m	1	43	4		1	5						
UP 12	11	T4	236,40	0,4	94,56	141,84	0,50	118,20	7m	1	35	4		1	5	34,38	64,50 16,78	0,33	64,50 16,78	P P	
UP 13	10	T4	230,95	0,4	92,38	138,57	0,50	115,48		1	46	3		1	4						
UP 14	10 9	US	231,29	0,3	69,387	161,903	0,30	69,39						3	3						
UP 15	8 9	Z1	963,73			963,73															
UKUPNO:			6.396,87		1.864,67	4.532,20		2.231,85		18		55	0	36	0	91		138,75		108,91	

URBANISTIČKA ZONA 20

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica	zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
UP 1	1/2	T1	10.469,84	0,3	3140,95	7.328,89	0,70	7.328,89	S+P+1 (3 etaže)	46	80	92		28		120						
UP 2	1/2	R1	4.715,17			4.715,17																
UP 3	1/1 1/2	Š	3.749,08			3.749,08																
UP 4	1/1 1/2	Š	2.383,56			2.383,56																
UP 5a	1/2 1/11 1/13 1/15 1/9 1/7 1/5 1/3 1/1	T1	8.845,68	0,3	4114,02	9.599,39	0,70	9.599,39	S+P+1 (3 etaže)	60	80	120		36		156						
UP 5b	1/1		4.867,73																			
UP 6	1/1	Š	57,54			57,54																
UP 7	1/1	Z'	1.269,27			1.269,27																
UP 8	1/1	Z'	431,30			431,30																
UP 9	1/1 1/2	Z'	78,54			78,54																
UP 10	4/1 3	Z'	1.252,49			1.252,49																
UKUPNO:			38.120,20		7.254,98	30.865,23		16.928,28		106		212	0	64	0	276						

5.9.

PODACI DIREKCIJE ZA NEKRETNINE ZA PARCELE U AMBIJENTALNOJ CJELINI

Objekti u ambijentalnoj cjelini se zadržavaju u postojećim gabaritima koji su identifikovanim posjetom lokacije u periodu /01-25jun 2008.god./.
U nastavku su dati podaci listova nepokretnosti ažurirani na dan 21.09.09. i fotodokumentacija sa terena kao podatak od koristi za Zavod za zaštitu spomenika prilikom izdavanja posebnih uslova.

Dsl Sektor 29 ,Krašići - AMBIJENTALNA CJELINA- ZONA 9 - UP1

Pregled katastarskih evidencija

Uprave za nekretnine

Crne Gore

Podaci ažurirani: 21.09.2009.

Prikaz lista nepokretnosti:

Politička opština: Tivat
Katastarska opština: KRAŠIĆI
Broj lista nepokretnosti: 911

Parcele (A list)

Broj	Podbroj	Način korišćenja	Zgrada	Potes	Površina (m ²)	Osnov sticanja prava
865	2	Porodična stambena zgrada	1	KRAŠIĆI	61	VIŠE OSNOVA
865	2	Dvorište	-	KRAŠIĆI	11	NASLJEDE

Ukupna površina parcela: 72 m²

Vlasnici (B list)

Matični broj	Naziv nosioca prava	Adresa	Tip nosioca	Tip vlasništva	Obim prava
2008927239017	PETKOVIĆ IVO SLAVKA	KRAŠIĆI B.B. RADOVIĆI	FIZIČKO LICE	Susvojina	1/2
3008952239017	MILAŠEVIĆ JOZO NEDA	KRAŠIĆI KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	Susvojina	1/2

Objekti (V list)

Broj	Podbroj	Zgrada	Način korišćenja	Površina (m ²)	Spratnost	Osnov sticanja prava	Godina izgradnje
865	2	1	Porodična stambena zgrada	61	Nema podataka	Nema podataka	-

Ukupna površina zemljišta pod objektima: 61 m²

Posebni dijelovi objekata (V list)

Broj	Podbroj	Zgrada	Broj dijela objekta	Način korišćenja	Površina (m ²)	Sprat	Sobnost	Ulaz	Osnov sticanja prava	Tip vlasništva	Matični broj	Naziv nosioca prava	Adresa	Tip nosioca	Obim prava
865	2	1	1	Stambeni prostor	36	Prizemlje	Nema podataka	-	ODRŽAJ,POKLON	Svojina	3008952239017	MILAŠEVIĆ JOZO NEDA	KRAŠIĆI KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
865	2	1	2	Stambeni prostor	34	Prvi sprat	Nema podataka	-	NASLJEDE	Svojina	2008927239017	PETKOVIĆ IVO SLAVKA	KRAŠIĆI B.B. RADOVIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
865	2	1	3	Stambeni prostor	29	Drugi sprat	Nema podataka	-	NASLJEDE	Svojina	2008927239017	PETKOVIĆ IVO SLAVKA	KRAŠIĆI B.B. RADOVIĆI	FIZIČKO LICE	1/1

Ukupna površina posebnih dijelova objekata: 99 m²

Dsl Sektor 29 ,Krašići - AMBIJENTALNA CJELINA- ZONA 9 – UP2

Pregled katastarskih evidencija

Uprave za nekretnine

Crne Gore

Podaci ažurirani: 21.09.2009.

Prikaz lista nepokretnosti:

Politička opština: Tivat
Katastarska opština: KRAŠIĆI
Broj lista nepokretnosti: 784

Parcele (A list)

Broj	Podbroj	Način korišćenja	Zgrada	Potes	Površina (m ²)	Osnov sticanja prava
824	0	Porodična stambena zgrada	1	KRAŠIĆI	70	NASLJEDE
824	0	Dvorište	-	KRAŠIĆI	7	NASLJEDE
825	2	Pijesak- šljunak	-	KRAŠIĆI	15	NASLJEDE
866	0	Porodična stambena zgrada	1	KRAŠIĆI	42	NASLJEDE
866	0	Dvorište	-	KRAŠIĆI	8	NASLJEDE

Ukupna površina parcela: 142 m²

Vlasnici (B list)

Matični broj	Naziv nosioca prava	Adresa	Tip nosioca	Tip vlasništva	Obim prava
2407962239013	PETROVIĆ-KLAKOR FRANO MAJA	DJURAŠEVIĆI BB DJURAŠEVIĆI	FIZIČKO LICE	Korišćenje	1/1

Objekti (V list)

Broj	Podbroj	Zgrada	Način korišćenja	Površina (m ²)	Spratnost	Osnov sticanja prava	Godina izgradnje
824	0	1	Porodična stambena zgrada	70	Nema podataka	Nema podataka	-
866	0	1	Porodična stambena zgrada	42	Nema podataka	Nema podataka	-

Ukupna površina zemljišta pod objektima: 112 m²

Dsl Sektor 29 ,Krašići - AMBIJENTALNA CJELINA- ZONA 9 – UP3

Pregled katastarskih evidencija

Uprave za nekretnine Crne Gore

Podaci ažurirani: 21.09.2009.

Prikaz lista nepokretnosti:

Politička opština: Tivat
Katastarska opština: KRAŠIĆI
Broj lista nepokretnosti: 1001

Parcele (A list)

Broj	Podbroj	Način korišćenja	Zgrada	Potes	Površina (m ²)	Osnov sticanja prava
867	2	Porodična stambena zgrada	1	KRAŠIĆI	70	NASLJEDE

Ukupna površina parcela: 70 m²

Vlasnici (B list)

Matični broj	Naziv nosioca prava	Adresa	Tip nosioca	Tip vlasništva	Obim prava
0509952234013	PETROVIĆ KRSTO ANTON	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	Svojina	1/1

Objekti (V list)

Broj	Podbroj	Zgrada	Način korišćenja	Površina (m ²)	Spratnost	Osnov sticanja prava	Godina izgradnje
867	2	1	Porodična stambena zgrada	70	Nema podataka	Nema podataka	-

Ukupna površina zemljišta pod objektima: 70 m²

Posebni djelovi objekata (V list)

Broj	Podbroj	Zgrada	Broj dijela objekta	Način korišćenja	Površina (m ²)	Sprat	Sobnost	Ulaz	Osnov sticanja prava	Tip vlasništva	Matični broj	Naziv nosioca prava	Adresa	Tip nosioca	Obim prava
867	2	1	1	Stambeni prostor	50	Prizemlje	Dvosoban stan	-	NASLJEDE	Svojina	0509952234013	PETROVIĆ KRSTO ANTON	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
867	2	1	2	Stambeni prostor	50	Prvi sprat	Dvosoban stan	-	NASLJEDE	Svojina	0509952234013	PETROVIĆ KRSTO ANTON	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
867	2	1	3	Stambeni prostor	50	Drugi sprat	Dvosoban stan	-	NASLJEDE	Svojina	0509952234013	PETROVIĆ KRSTO ANTON	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1

Ukupna površina posebnih djelova objekata: 150 m²

Dsl Sektor 29 „Krašići - AMBIJENTALNA CJELINA- ZONA 9 – UP3

Pregled katastarskih evidencija

Uprave za nekretnine

Crne Gore

Podaci ažurirani: 21.09.2009.

Prikaz lista nepokretnosti:

Politička opština: Tivat
Katastarska opština: KRAŠIĆI
Broj lista nepokretnosti: 1001

Parcele (A list)

Broj	Podbroj	Način korišćenja	Zgrada	Potes	Površina (m ²)	Osnov sticanja prava
867	2	Porodična stambena zgrada	1	KRAŠIĆI	70	NASLJEDE

Ukupna površina parcela: 70 m²

Vlasnici (B list)

Matični broj	Naziv nosioca prava	Adresa	Tip nosioca	Tip vlasništva	Obim prava
0509952234013	PETROVIĆ KRSTO ANTON	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	Svojina	1/1

Objekti (V list)

Broj	Podbroj	Zgrada	Način korišćenja	Površina (m ²)	Spratnost	Osnov sticanja prava	Godina izgradnje
867	2	1	Porodična stambena zgrada	70	Nema podataka	Nema podataka	-

Ukupna površina zemljišta pod objektima: 70 m²

Posebni djelovi objekata (V list)

Broj	Podbroj	Zgrada	Broj dijela objekta	Način korišćenja	Površina (m ²)	Sprat	Sobnost	Ulaz	Osnov sticanja prava	Tip vlasništva	Matični broj	Naziv nosioca prava	Adresa	Tip nosioca	Obim prava
867	2	1	1	Stambeni prostor	50	Prizemlje	Dvosoban stan	-	NASLJEDE	Svojina	0509952234013	PETROVIĆ KRSTO ANTON	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
867	2	1	2	Stambeni prostor	50	Prvi sprat	Dvosoban stan	-	NASLJEDE	Svojina	0509952234013	PETROVIĆ KRSTO ANTON	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
867	2	1	3	Stambeni prostor	50	Drugi sprat	Dvosoban stan	-	NASLJEDE	Svojina	0509952234013	PETROVIĆ KRSTO ANTON	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1

Ukupna površina posebnih djelova objekata: 150 m²

Dsl Sektor 29 „Krašići - AMBIJENTALNA CJELINA- ZONA 9 – UP4

Pregled katastarskih evidencija

Uprave za nekretnine

Crne Gore

Podaci ažurirani: 21.09.2009.

Prikaz lista nepokretnosti:

Politička opština: Tivat
Katastarska opština: KRAŠIĆI
Broj lista nepokretnosti: 443

Parcele (A list)

Broj	Podbroj	Način korišćenja	Zgrada	Potes	Površina (m ²)	Osnov sticanja prava
867	1	Porodična stambena zgrada	1	KRAŠIĆI	24	NASLJEDE
867	1	Pomoćna zgrada	2	KRAŠIĆI	19	NASLJEDE
867	1	Pomoćna zgrada	3	KRAŠIĆI	9	NASLJEDE
867	1	Dvorište	-	KRAŠIĆI	238	NASLJEDE
869	0	Porodična stambena zgrada	1	KRAŠIĆI	43	NASLJEDE

Ukupna površina parcela: 333 m²

Vlasnici (B list)

Matični broj	Naziv nosioca prava	Adresa	Tip nosioca	Tip vlasništva	Obim prava
2001948234029	PETROVIĆ KRSTO ANDRIJA	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	Svojina	1/1

Objekti (V list)

Broj	Podbroj	Zgrada	Način korišćenja	Površina (m ²)	Spratnost	Osnov sticanja prava	Godina izgradnje
867	1	1	Porodična stambena zgrada	24	PRIZEMNA ZGR.SA PODRUMOM ILI SUTERENOM	NASLJEDE	-
867	1	2	Pomoćna zgrada	19	PRIZEMNA ZGRADA	NASLJEDE	-
867	1	3	Pomoćna zgrada	9	PRIZEMNA ZGRADA	NASLJEDE	-
869	0	1	Porodična stambena zgrada	43	JEDNOSPRAATNA ZGRADA	Nema podataka	950

Ukupna površina zemljišta pod objektima: 95 m²

Posebni djelovi objekata (V list)

Broj	Podbroj	Zgrada	Broj dijela objekta	Način korišćenja	Površina (m ²)	Sprat	Sobnost	Ulaz	Osnov sticanja prava	Tip vlasništva	Matični broj	Naziv nosioca prava	Adresa	Tip nosioca	Obim prava
867	1	1	1	Stambeni prostor	21	Prva etaža podruma	Jednosoban stan	-	NASLJEDE	Svojina	2001948234029	PETROVIĆ KRSTO ANDRIJA	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
867	1	1	2	Stambeni prostor	21	Prizemlje	Jednosoban stan	-	NASLJEDE	Svojina	2001948234029	PETROVIĆ KRSTO ANDRIJA	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
869	0	1	1	Stambeni prostor	20	Prizemlje	Jedna soba	-	Nema podataka	Svojina	2001948234029	PETROVIĆ KRSTO ANDRIJA	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
869	0	1	2	Stambeni prostor	30	Prvi sprat	Dvije sobe	-	Nema podataka	Svojina	2001948234029	PETROVIĆ KRSTO ANDRIJA	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
869	0	1	3	Stambeni prostor	35	Potkrovlje-mansarda	Dvije sobe	-	Nema podataka	Svojina	2001948234029	PETROVIĆ KRSTO ANDRIJA	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
869	0	1	4	Nestambeni prostor por.zgrade	11	Prizemlje	Dvije sobe	-	Nema podataka	Svojina	0509952234013	PETROVIĆ KRSTO ANTON	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1

Ukupna površina posebnih dijelova objekata: 138 m²

Dsl Sektor 29 ,Krašići - AMBIJENTALNA CJELINA- ZONA 9 – UP9

Pregled katastarskih evidencija

Uprave za nekretnine

Crne Gore

Podaci ažurirani: 21.09.2009.

[početna strana](#)

Prikaz lista nepokretnosti:

Politička opština: Tivat
Katastarska opština: KRAŠIĆI
Broj lista nepokretnosti: 784

Parcele (A list)

Broj	Podbroj	Način korišćenja	Zgrada	Potes	Površina (m ²)	Osnov sticanja prava
824	0	Porodična stambena zgrada	1	KRAŠIĆI	70	NASLJEDE
824	0	Dvorište	-	KRAŠIĆI	7	NASLJEDE
825	2	Pijesak- šljunak	-	KRAŠIĆI	15	NASLJEDE
866	0	Porodična stambena zgrada	1	KRAŠIĆI	42	NASLJEDE
866	0	Dvorište	-	KRAŠIĆI	8	NASLJEDE

Ukupna površina parcela: 142 m²

Vlasnici (B list)

Matični broj	Naziv nosioca prava	Adresa	Tip nosioca	Tip vlasništva	Obim prava
2407962239013	PETROVIĆ-KLAKOR FRANO MAJA	DJURAŠEVIĆI BB DJURAŠEVIĆI	FIZIČKO LICE	Korišćenje	1/1

Objekti (V list)

Broj	Podbroj	Zgrada	Način korišćenja	Površina (m ²)	Spratnost	Osnov sticanja prava	Godina izgradnje
824	0	1	Porodična stambena zgrada	70	Nema podataka	Nema podataka	-
866	0	1	Porodična stambena zgrada	42	Nema podataka	Nema podataka	-

Ukupna površina zemljišta pod objektima: 112 m²

Posebni dijelovi objekata (V list)

Broj	Podbroj	Zgrada	Broj dijela objekta	Način korišćenja	Površina (m ²)	Sprat	Sobnost	Ulaz	Osnov sticanja prava	Tip vlasništva	Matični broj	Naziv nosioca prava	Adresa	Tip nosioca	Obim prava
824	0	1	1	Stambeni prostor	55	Prizemlje	Dvosoban stan	-	Nema podataka	Svojina	2407962239013	PETROVIĆ-KLAKOR FRANO MAJA	DJURAŠEVIĆI BB DJURAŠEVIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
824	0	1	2	Stambeni prostor	55	Prvi sprat	Dvosoban stan	-	Nema podataka	Svojina	2407962239013	PETROVIĆ-KLAKOR FRANO MAJA	DJURAŠEVIĆI BB DJURAŠEVIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
866	0	1	1	Nestambeni prostor por.zgrade	34	Prizemlje	Jedna soba	-	Nema podataka	Svojina	2407962239013	PETROVIĆ-KLAKOR FRANO MAJA	DJURAŠEVIĆI BB DJURAŠEVIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
866	0	1	2	Stambeni prostor	34	Prvi sprat	Jedna soba	-	Nema podataka	Svojina	2407962239013	PETROVIĆ-KLAKOR FRANO MAJA	DJURAŠEVIĆI BB DJURAŠEVIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
866	0	1	3	Stambeni prostor	34	Drugi sprat	Jedna soba	-	Nema podataka	Svojina	2407962239013	PETROVIĆ-KLAKOR FRANO MAJA	DJURAŠEVIĆI BB DJURAŠEVIĆI	FIZIČKO LICE	1/1

Ukupna površina posebnih dijelova objekata: 212 m²

Dsl Sektor 29 ,Krašići - AMBIJENTALNA CJELINA- ZONA 9 – UP10

Pregled katastarskih evidencija

Uprave za nekretnine

Crne Gore

Podaci ažurirani: 21.09.2009.

Prikaz lista nepokretnosti:

Politička opština: Tivat
Katastarska opština: KRAŠIĆI
Broj lista nepokretnosti: 445

Parcele (A list)

Broj	Podbroj	Način korišćenja	Zgrada	Potes	Površina (m ²)	Osnov sticanja prava
827	2	Porodična stambena zgrada	1	KRAŠIĆI	54	NASLJEDE
827	2	Dvorište	-	KRAŠIĆI	90	NASLJEDE
1042	0	Porodična stambena zgrada	1	KRAŠIĆI	91	GRAĐENJE
1042	0	Garaža	2	KRAŠIĆI	33	GRAĐENJE
1042	0	Dvorište	-	KRAŠIĆI	140	NASLJEDE

Ukupna površina parcela: 408 m²

Vlasnici (B list)

Matični broj	Naziv nosioca prava	Adresa	Tip nosioca	Tip vlasništva	Obim prava
2504955234028	PETROVIĆ KRSTO IVO	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	Svojina	1/1

Objekti (V list)

Broj	Podbroj	Zgrada	Način korišćenja	Površina (m ²)	Spratnost	Osnov sticanja prava	Godina izgradnje
827	2	1	Porodična stambena zgrada	54	Nema podataka	Nema podataka	-
1042	0	1	Porodična stambena zgrada	91	Nema podataka	Nema podataka	-
1042	0	2	Garaža	33	PRIZEMNA ZGRADA	GRAĐENJE	-

Ukupna površina zemljišta pod objektima: 178 m²

Posebni djelovi objekata (V list)

Broj	Podbroj	Zgrada	Broj dijela objekta	Način korišćenja	Površina (m ²)	Sprat	Sobnost	Ulaz	Osnov sticanja prava	Tip vlasništva	Matični broj	Naziv nosioca prava	Adresa	Tip nosioca	Obim prava
827	2	1	1	Nastambeni	54	Prizemlje	Jedna	-	NASLJEDE	Svojina	2504955234028	PETROVIĆ	KRAŠIĆI	FIZIČKO	1/1

				prostor por.zgrade			soba					KRSTO IVO	BB KRAŠIĆI	LICE	
827	2	1	2	Nestambeni prostor por.zgrade	63	Prvi sprat	Jedna soba	-	NASLJEDE	Svojina	2504955234028	PETROVIĆ KRSTO IVO	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
827	2	1	3	Nestambeni prostor por.zgrade	63	Drugi sprat	Jedna soba	-	NASLJEDE	Svojina	2504955234028	PETROVIĆ KRSTO IVO	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
1042	0	1	1	Stambeni prostor	70	Prizemlje	Dvije sobe	-	GRAĐENJE	Svojina	2504955234028	PETROVIĆ KRSTO IVO	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
1042	0	1	2	Stambeni prostor	70	Prvi sprat	Dvije sobe	-	GRAĐENJE	Svojina	2504955234028	PETROVIĆ KRSTO IVO	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
1042	0	1	3	Stambeni prostor	74	Potkrovlje-mansarda	Dvije sobe	-	GRAĐENJE	Svojina	2504955234028	PETROVIĆ KRSTO IVO	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1

Ukupna površina posebnih dijelova objekata: 403 m²

Dsl Sektor 29 „Krašići - AMBIJENTALNA CJELINA- ZONA 9 – UP11

Pregled katastarskih evidencija

Uprave za nekretnine

Crne Gore

Podaci ažurirani: 21.09.2009.

Prikaz lista nepokretnosti:

Politička opština: Tivat
Katastarska opština: KRAŠIĆI
Broj lista nepokretnosti: 451

Parcele (A list)

Broj	Podbroj	Način korišćenja	Zgrada	Potes	Površina (m ²)	Osnov sticanja prava
828	0	Porodična stambena zgrada	1	KRAŠIĆI	100	NASLJEDE
828	0	Porodična stambena zgrada	2	KRAŠIĆI	19	NASLJEDE
828	0	Pomoćna zgrada	3	KRAŠIĆI	20	NASLJEDE
828	0	Dvorište	-	KRAŠIĆI	79	NASLJEDE

Ukupna površina parcela: 218 m²

Vlasnici (B list)

Matični broj	Naziv nosioca prava	Adresa	Tip nosioca	Tip vlasništva	Obim prava
1211939239019	PETROVIĆ MARKO VUKOSAVA ROĐ. STEGIĆ	KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	Svojina	1/1

Objekti (V list)

Broj	Podbroj	Zgrada	Način korišćenja	Površina (m ²)	Spratnost	Osnov sticanja prava	Godina izgradnje
828	0	1	Porodična stambena zgrada	100	Nema podataka	Nema podataka	-
828	0	2	Porodična stambena zgrada	19	Nema podataka	Nema podataka	-
828	0	3	Pomoćna zgrada	20	PRIZEMNA ZGRADA	NASLJEDE	954

Ukupna površina zemljišta pod objektima: 139 m²

Posebni dijelovi objekata (V list)

Broj	Podbroj	Zgrada	Broj dijela objekta	Način korišćenja	Površina (m ²)	Sprat	Sobnost	Ulaz	Osnov sticanja prava	Tip vlasništva	Matični broj	Naziv nosioca prava	Adresa	Tip nosioca	Obim prava
828	0	1	1	Stambeni prostor	80	Prizemlje	Jedna soba	-	Nema podataka	Svojina	1211939239019	PETROVIĆ MARKO VUKOSAVA ROĐ.STEGIĆ	KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
828	0	1	2	Stambeni prostor	80	Prvi sprat	Dvije sobe	-	Nema podataka	Svojina	1211939239019	PETROVIĆ MARKO VUKOSAVA ROĐ.STEGIĆ	KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1
828	0	2	1	Stambeni prostor	15	Prizemlje	Jedna soba	-	Nema podataka	Svojina	1211939239019	PETROVIĆ MARKO VUKOSAVA ROĐ.STEGIĆ	KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/1

Ukupna površina posebnih dijelova objekata: 175 m²

Dsl Sektor 29 „Krašići - AMBIJENTALNA CJELINA- ZONA 9 - UP12

Pregled katastarskih evidencija

Uprave za nekretnine

Crne Gore

Podaci ažurirani: 21.09.2009.

Prikaz lista nepokretnosti:

Politička opština: Tivat
Katastarska opština: KRAŠIĆI
Broj lista nepokretnosti: 473

Parcele (A list)

Broj	Podbroj	Način korišćenja	Zgrada	Potes	Površina (m ²)	Osnov sticanja prava
832	0	Pomoćna zgrada u vanprivredi	1	KRAŠIĆI	59	NASLJEDE
832	0	Zemljište uz zgrade	-	KRAŠIĆI	5	NASLJEDE

Ukupna površina parcela: 64 m²

Vlasnici (B list)

Matični broj	Naziv nosioca prava	Adresa	Tip nosioca	Tip vlasništva	Obim prava
0211952234022	PETROVIĆ TRIPO PETAR	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	Susvojina	1/3
1402955234019	PETROVIĆ BOŽO PERO	PAKOVO BB Tivat	FIZIČKO LICE	Susvojina	1/3
2403958234028	PETROVIĆ TRIPO IVICA	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	Susvojina	1/3

Objekti (V list)

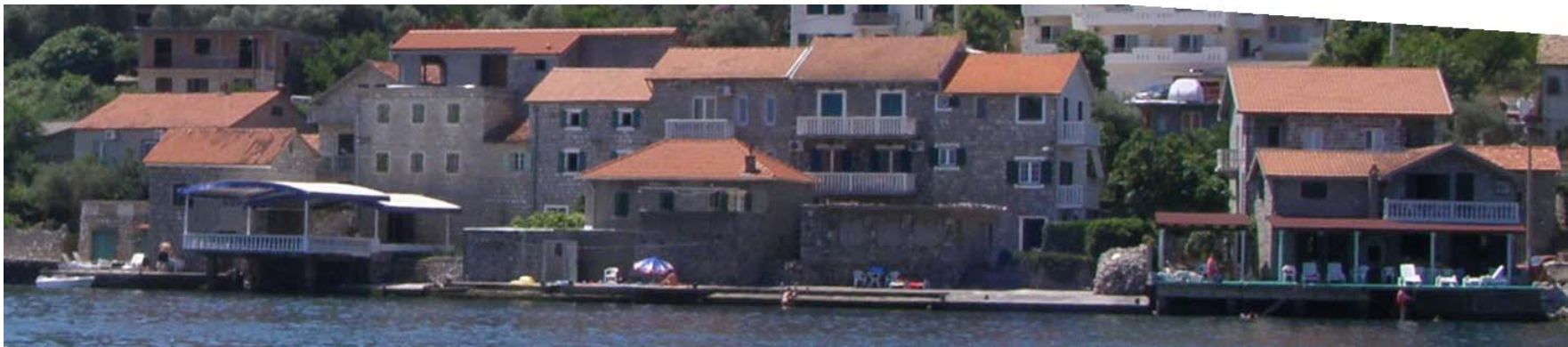
Broj	Podbroj	Zgrada	Način korišćenja	Površina (m ²)	Spratnost	Osnov sticanja prava	Godina izgradnje
832	0	1	Pomoćna zgrada u vanprivredi	59	Nema podataka	Nema podataka	-

Ukupna površina zemljišta pod objektima: 59 m²

Posebni dijelovi objekata (V list)

Broj	Podbroj	Zgrada	Broj dijela objekta	Način korišćenja	Površina (m ²)	Sprat	Sobnost	Ulaz	Osnov sticanja prava	Tip vlasništva	Matični broj	Naziv nosioca prava	Adresa	Tip nosioca	Obim prava
832	0	1	1	Poslovni prostor porodične zgrade	27	Prizemlje	Jedna soba	-	Nema podataka	Susvojina	0211952234022	PETROVIĆ TRIPO PETAR	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/3
										Susvojina	1402955234019	PETROVIĆ BOŽO PERO	PAKOVO BB Tivat	FIZIČKO LICE	1/3
										Susvojina	2403958234028	PETROVIĆ TRIPO IVICA	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/3
832	0	1	2	Poslovni prostor porodične zgrade	27	Prvi sprat	Jedna soba	-	Nema podataka	Susvojina	0211952234022	PETROVIĆ TRIPO PETAR	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/3
										Susvojina	1402955234019	PETROVIĆ BOŽO PERO	PAKOVO BB Tivat	FIZIČKO LICE	1/3
										Susvojina	2403958234028	PETROVIĆ TRIPO IVICA	KRAŠIĆI BB KRAŠIĆI	FIZIČKO LICE	1/3

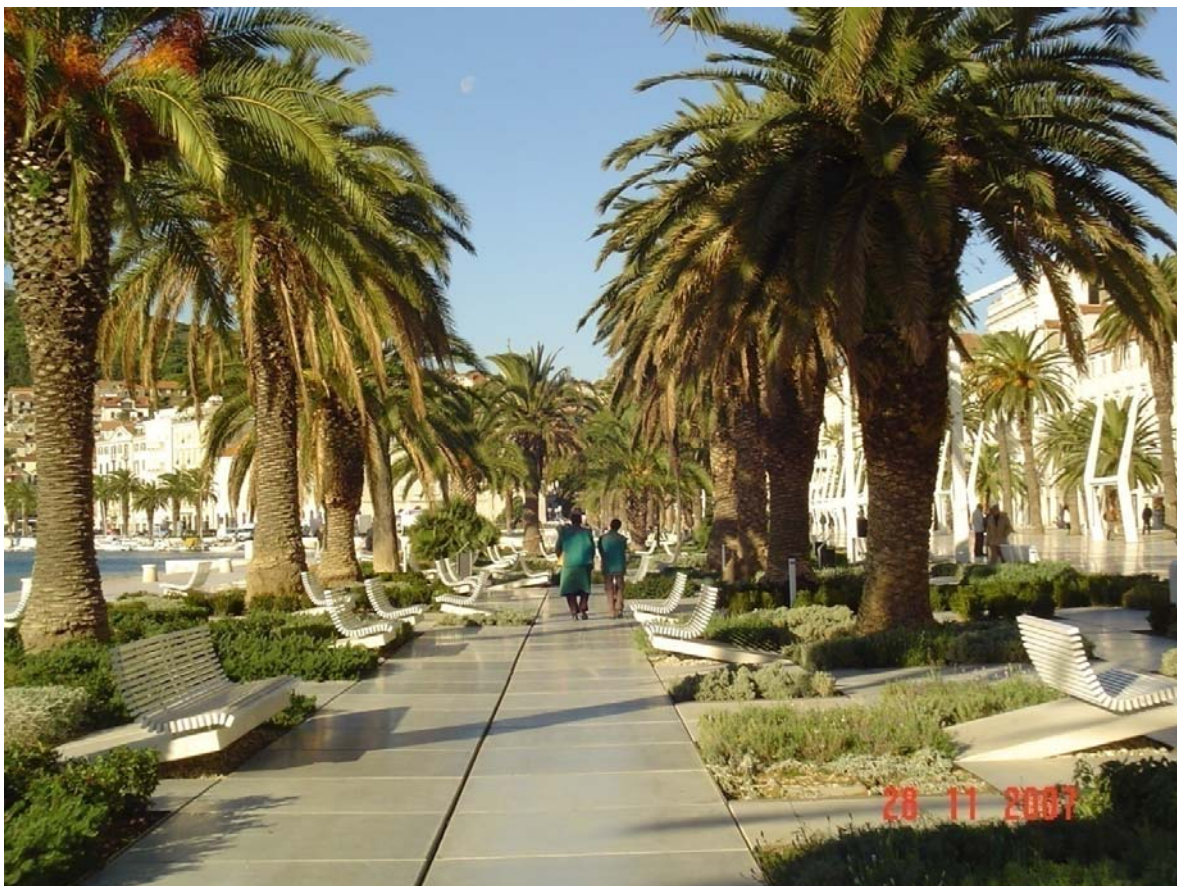
Ukupna površina posebnih dijelova objekata: 162 m²



fotosnimak AMBIJENTALNE CJELINE na dan 21.jun 2008.god

6. PREPORUKE ZA DALJU RAZRADU PROSTORA U ZAHVATU STUDIJE

6.1 Moguća rješenja obalnog šetališta i urbane opreme







detalj javnog prostora





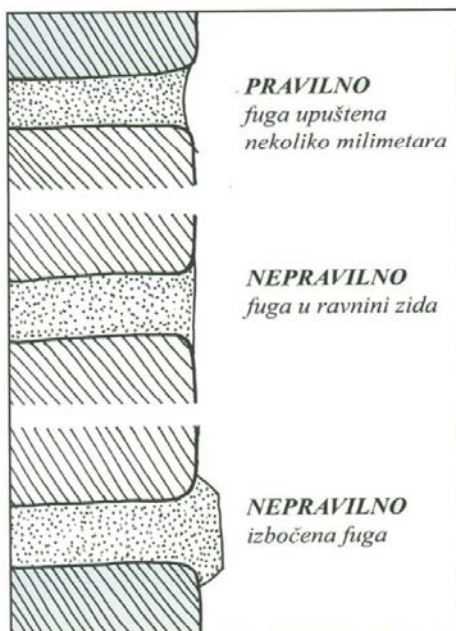


(primjeri sa Sardinije)

6.2. Zaštita graditeljske baštine – primjeri u praksi

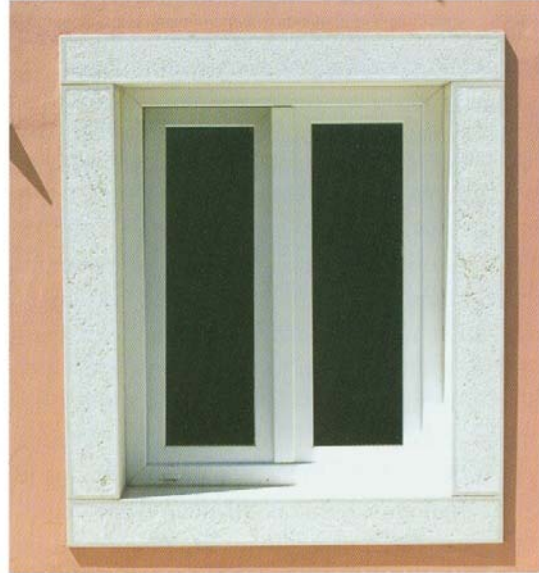


Pravilno i nepravilno fugiranje kamenog zida (dolje lijevo). Mort u fugi ne smije biti finije strukture od površinske obrade kamena (gore i dolje desno). Preširoke fuge skrivaju strukturu zidanja (dolje desno), što se ponekad sasvim pogrešno pokušava ispraviti naknadnim "crtanjem" po mortu (gore lijevo).

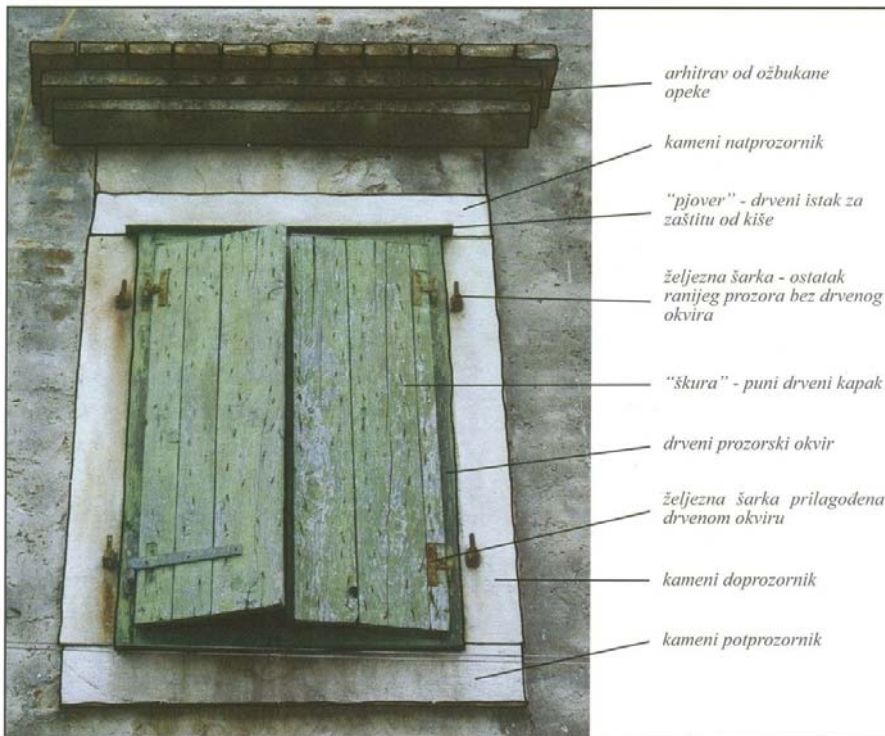




Zapuštena tradicionalna škura mogla bi još dugo trajati uz manje popravke i bojanje.



Plastični prozor i strojno obrađen kameni okvir bitno umanjuju autentične vrijednosti tradicionalnog ambijenta.



Shema prozora s drvenim kapkom. Starija škura bila je pričvršćena izravno na kameni okvir. Sadašnja je radi lakše ugradnje dobila drveni okvir.

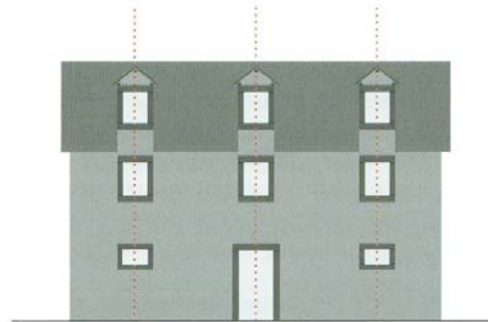


Ugao i struktura zida suhozidne kućice.

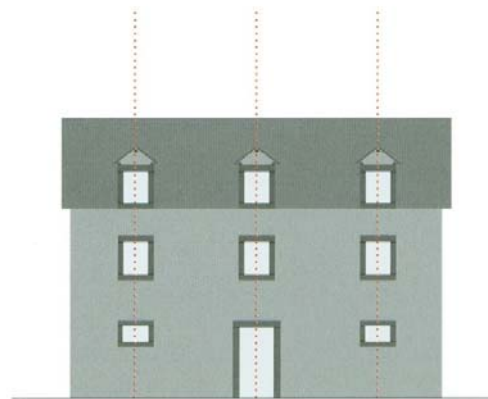


Ugao i struktura zida građenog iz grubo obrađenih blokova u vapnenom mortu s dodatkom crljenice.

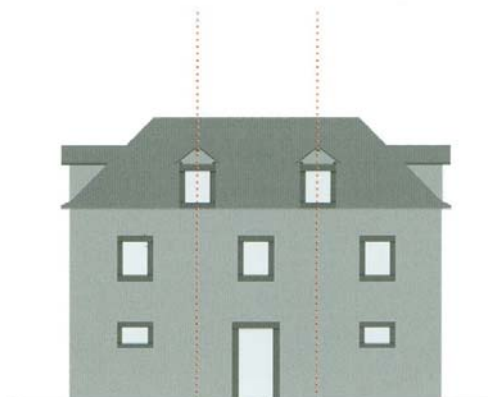
Tipične sheme krovova tradicijske arhitekture prema vrsti i položaju luminara:



Na dvostrešnom krovu bez nadozida postavljeni su dvostrešni luminari s parapetima u osi donjih prozora.



Na dvostrešnom krovu s nadozidom postavljeni su dvostrešni luminari s potprozorcima na strehi u osi donjih prozora.



Na četverostrešnom krovu s nadozidom postavljeni su dvostrešni luminari s potprozorcima na strehi u osi dijelova zida između donjih prozora.

6.3. Objekti - primjeri



SI 1-6 :Savremeni primjeri



SI.4-6 : tradicionalna arhitektura-Perast

Primjer kako je moguće ,u uslovima veće izgrađenosti ,jednostavnim oblikovanjem objekata i njihovim komponovanjem formirati kvalitetan ambijent.

6.4. Prijedlog biljnih vrsta za ozelenjavanje

Drveće

Albizia julibrissin, Arbutus unedo, Cedrus atlantica, Cedrus deodora, Cedrus libani, Chamaerops humilis, Cercis siliquastrum, Cupressus arizonica, Cupressus sp., Diospyros kaki, Eriobotrya japonica, Ginkgo biloba, Jacaranda mimoseifolia, Juniperus oxycedrus, Lagerstroemia indica, Laurus nobilis, Magnolia grandiflora, Magnolia gallisonensis, Magnolia liliflora, Melia azedarach, Mimosa sp., Olea europea, Phoenix canariensis, Pinus halepensis, Pinus maritima, Pinus pinea, Platanus acerifolia, Quercus ilex.

Grmlje

Atriplex hallimus, Caesalpinia gilliesii, Chamellia japonica, Hidrangea sp., Hibiscus syriacus, Juniperus sp., Laurus nobilis, Myrtus communis, Nerium oleander, Phyllirea latifolia, Pistacia lentisucus, Pittosporum tobira, Prunus laurocerasus, Pyracantha coccinea, Smilax aspera, Tamarix sp., Taxus baccata, Viburnum tinus.

Penjačice

Campsis grandiflora, Clematis, Parthenocissus quinquefolia, Vitis, Wisteria sinensis.

Trajnice

Agave americana, Armeria maritima, Cineraria maritima, Canna indica, Cistus incanus, Cistus salvifolius, Erica arborea, Festuca glauca, Lavandula officinalis, Lobelia erinus, Rosmarinus officinalis, Santolina glauca, Santolina viridis, Spartium junceum, Vitex agus castus, Yucca sp.

7. POPIS LITERATURE

PRAVNI PROPISI:

Odluke i Programski zadaci za sve studije lokacije, 2007.

Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list RCG, br. 51/08.)

Zakon o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, (Sl. list RCG, br. 80/05.)

Zakon o zaštiti prirode (Sl. list RCG, br. 36/77, 39/77, 2/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/94, 51/08)

Zakon o nacionalnim parkovima (Sl. list RCG, br. 47/91, 17/92, 27/94)

Zakon o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94)

Zakon o putevima (Sl. list RCG, br. 42/04.)

Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, (Sl. list RCG, br. 31/05)

LITERATURA:

Agenda HABITAT, Istanbul, 1996.

Agenda 21 Rio de Žaneiro, 1992.

Berlinska deklaracija, UN, 2004.

Deklaracija o Crnoj Gori ekološkoj državi, 1990. godine

Agenda ekonomskih reformi od 2002. do 2007 u Crnoj Gori, Vlada Republike Crne Gore Podgorica, 2005.

Prostorni plan Crne Gore do 2020. godine; Montenegroinženjering; Podgorica, mart 2008.

Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore; MonteCEP, RZUP, Kotor, Podgorica, dec 2007

Master plan. Strategija razvoja turizma do 2020. godine, Ministarstvo turizma Vlade Republike Crne Gore, Podgorica, 2002.

Master Plan za turizam, revizija Masterplana iz 2001. ;DEG; dec 2007.

Regionalni master plan za turizam, prostorni koncept za turistički razvoj regiona Boka Kotorska; DEG, jun 2003.

Strategija prostornog razvoja Tivta /studija uz PUP Tivta/, URBIMONTENEGRO, radna verzija, april 2009.

Urbanistički projekt oživljavanja seoskih naselja Tivatskog zaliva: Bjelila – Kakrc, Centar za planiranje urbanog razvoja, Beograd, 1985.

Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore, Nacrt, Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora Vlade Republike Crne Gore, Podgorica 2006.

Strategija regionalnog razvoja Crne Gore

Strateški master plan za otpadne vode za Crnogorsko primorje i opštinu Cetinje

Strateški master plan za upravljanje čvrstim otpadom

Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020. godine

Informacija o stanju životne sredine Republike Crne Gore za 2005. godinu

Informacija o stanju životne sredine Republike Crne Gore za 2006. godinu

Prirodne karakteristike prostora morskog dobra – bazna studija za PPPN za područje morskog dobra (1999.)

WTO, World tourism Barometar, Volume 3, Nr. 1, World Tourism Organization, Madrid, 2005.

DOKUMENTACIJA:

- Digitalne i ovjerene, štampane katastarske podloge sa visinskom predstavom, ortofoto, aersnimci i pregledne karte
- Dokumentacija u Opštini Tivat (PPO, GUP ,DUP Krašići, DUP Lastva – Tivat – Seljanovo – Gradionica, DUP Kukuljina)
- „Pravilnik o sadržini i formi planskih dokumenata, kategorijama namjena površina, elementima urbanističke regulacije i grafičkim simbolima“ , Ministarstvo za ekonomski razvoj ,GTZ , UNDP ,radni materijal,2009.god
- Zahtjevi građana do 08. maja 2008. (pismo o namjerama)
- Zahtjeva građana dostavljeni do 02. juna
- Spisak 215 predanih anketnih listova i popunjeni anketni listovi
- Odluka o komunalnom redu (Sl. list RCG, br. 43/06., - opštinski propisi)
- Lista zaštićenih područja Crne Gore (prema Zakonu o zaštiti prirode)
- Popis arheoloških zona i arheoloških lokaliteta za opštinu Tivat
- Smjernice Ministarstva turizma i zaštite životne sredine, Podgorica, 22. 02. 2008.
- Granice Morskog dobra (u digitalnoj formi – DWG format)
- Ostala dokumentacija koja se odnosi na pojedine dijelove Studije, posebno infrastrukture.