

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE GRBALJ II



Odluka o donošenju Plana broj: 11-3314
Kotor, 30.03.2010. godine

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE GRBALJ II



Odluka o donošenju Plana broj: 11-3314

Naručilac:
Skupština Opštine Kotor

Predsjednik Opštine:
Marija ČATOVIĆ

Obrađivač:
AG INFOPLAN, Budva

Direktor:
Predrag MILOVIĆ

Odgovorni planer:
Zoran TODOROVIĆ, dipl. ing. arh



Rukovodilac tima

Zoran TODORVIĆ, dipl.ing.arh,

Stručni tim

Biljana JOVANOVIĆ, dipl. ing. arh.

Marija MILOJEVIĆ, dipl. ing. arh.

Dragan MILOJEVIĆ, dipl. ing. arh.

Dragana MIHIĆ, dipl. ing. arh.

Lidija DIMIĆ, dipl. ing. arh.

Jovica DIMIĆ, dipl. ing. arh.

Dijana MARIČIĆ, dipl. ing. arh.

Nikola VASILJEVIĆ, dipl. ing. arh.

Oliver STOJANOVIĆ, dipl. ing. građ.

Petar NIKOLIĆ, dipl. ing. el.

Mihailo VOJINOVIĆ, dipl. ing. građ.

Slavica VOJINOVIĆ, dipl. ing. građ.

Đuro MILIĆ, dipl. ing. građ.

UVOD

1. OPŠTE ODREDBE

- 1.1. Pravni osnov za izradu i donošenje LSL
- 1.2. Planski osnov za izradu i donošenje LSL
 - 1.2.1. Programski zadatak za izradu LSL Grbalj II
- 1.3. Granica obuhvata LSL
- 1.4. Ciljevi izrade LSL

2. POSTOJEĆE STANJE

- 2.1. Analiza postojećih planova višeg reda
 - 2.1.1. Izvod iz Prostornog plan Republike Crne Gore
 - 2.1.2. Izvod iz Izmjena i dopuna Prostornog plana Opštine Kotor za područje Grblja
- 2.2. Obilježja prostora
- 2.3. Analiza i ocjena postojećeg stanja i razvojne mogućnosti
 - 2.3.1. Prirodne karakteristike, potencijali i ograničenja
 - 2.3.1.1. Karakteristike zemljišta
 - 2.3.1.2. Karakteristike vodotokova
 - 2.3.1.3. Karakteristike vazduha
 - 2.3.1.4. Karakteristike padavina
 - 2.3.1.5. Karakteristike osunčavanja
 - 2.3.1.6. Karakteristike pejzaža
 - 2.3.1.7. Flora i fauna
 - 2.3.1.8. Potencijali
 - 2.3.1.9. Ograničenja
 - 2.3.2. Stanovništvo i naselje
 - 2.3.3. Arheološki lokaliteti
 - 2.3.4. Ambijentalne cjeline
 - 2.3.5. Nepokretna kulturna dobra
- 2.4. Definicija pojmova korišćenih u LSL
- 2.5. Podjela prostora na blokove i karakter blokova
- 2.6. Bilansi postojećih resursa, površina i objekata
- 2.7. Postojeća mreža i objekti komunalne infrastrukture
 - 2.7.1. Vodosnabdijevanje
 - 2.7.2. Odvođenje otpadnih voda
 - 2.7.3. Odvođenje atmosferskih voda
 - 2.7.4. Elektroenergetika
 - 2.7.5. Telekomunikacije
- 2.8. Potencijali i ograničenja

3. PLANSKO RJEŠENJE

- 3.1. Osnovni planerski principi i ciljevi
- 3.2. Kategorije detaljne namjene površina
- 3.3. Podjela na javne i ostale površine
- 3.4. Planerski pristup
- 3.5. Detaljna namjena površina
 - 3.5.1. Površine za stanovanje
 - 3.5.2. Površine za turizam
 - 3.5.3. Površine za pejzažno uređenje naselja
 - 3.5.4. Površine za sport i rekreaciju
 - 3.5.5. Površine za centralne djelatnosti
 - 3.5.6. Površine za poslovne djelatnosti
 - 3.5.7. Površine za poljoprivredu

- 3.5.8. Površine pod šumom
- 3.5.9. Površine saobraćajne infrastrukture
- 3.5.10. Površine ostale infrastrukture
- 3.5.11. Vodene površine
- 3.5.12. Arheološko nalazište
- 3.6. Bilans namjene površina
 - 3.6.1. Planska cjelina 1
 - 3.6.2. Planska cjelina 2
 - 3.6.3. Planska cjelina 3
 - 3.6.4. Planska cjelina 4
 - 3.6.5. Planska cjelina 5
 - 3.6.6. Planska cjelina 6
- 3.7. Mreža i objekti komunalne infrastrukture
 - 3.7.1. Vodosnabdijevanje
 - 3.7.2. Odvođenje otpadnih voda
 - 3.7.3. Odvođenje atmosferskih voda
 - 3.7.4. Elektroenergetika
 - 3.7.5. Telekomunikacije
- 3.8. Pravila građenja
 - 3.8.1. Opšti urbanističko-tehnički uslovi
 - 3.8.2. Parcela
 - 3.8.3. Objekat
 - 3.8.4. Urbanističko-tehnički uslovi za stambene objekte
 - 3.8.5. Urbanističko-tehnički uslovi za javne objekte i površine
 - 3.8.6.1. Javni objekti
 - 3.8.6.2. Pravila za izgradnju javnih površina i ulica
 - 3.8.6.3. Posebni uslovi kojima se javne površine i javni objekti od opšteg interesa čine pristupačnim osobama sa invaliditetom
 - 3.8.6.4. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina
 - 3.8.6. Pravila građenja za objekte sporta i rekreacije
 - 3.8.7. Pravila za izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture
 - 3.8.8. Pravila građenja za objekte namjenjene poslovanju
 - 3.8.8.1. Poslovno-komercijalni objekti (šoping molovi)
 - 3.8.9. Pravila građenja za turističke objekte
- 3.9. Koncept pejzažnog uređenja
- 3.10. Pravila i uslovi zaštite životne sredine, zaštite prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara, zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih razaranja
 - 3.10.1. Zaštita prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara
 - 3.10.2. Zaštita od elementarnih nepogoda
 - 3.10.3. Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih velikih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu
 - 3.10.4. Uslovi za racionalnu potrošnju energije

4. SPROVOĐENJE LSL, PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

- 4.1. Smjernice za primjenu i sprovođenje LSL
 - 4.1.1. Smjernice urbanističkog oblikovanja gradnje na parceli
 - 4.1.2. Smjernice za arhitektonsko oblikovanje

5. PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA

6. PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA PO FAZAMA REALIZACIJE PLANA

OPŠTA DOKUMENTACIJA

Lokalna studija lokacije „Grbalj II“ (u daljem tekstu: LSL) sastoji se od:

- tekstualnog dijela i
- grafičkog dijela.

Same aktivnosti na izradi LSL počinju donošenjem Odluke o izradi LSL „Grbalj II“, br. 01-3117, a nastavljaju se potpisivanjem Ugovora o izradi Lokalne studije lokacije Grbalj II.

Izrada ovog dokumenta povjerena je „AG Infoplan“-u d.o.o. Nikšić, PJ „AG Infoplan“ Budva (u daljem tekstu: Obradivač), a na osnovu gore navedenog Ugovora.

Postupak izrade LSL sproveden je u skladu s odredbama Zakona o planiranju i uređenju prostora (Sl. List RCG br. 80/05), a sadržaj ovog dokumenta je u skladu s odredbama člana 28. Zakona o planiranju i uređenju prostora.

Izrada ovog planskog dokumenta uključuje analizu postojećeg stanja područja (fizičku komponentu prostora, ekološke, ekonomske, socijalne pokazatelje, razvojne tendencije prostora, potencijale) kako bi se donijelo odgovarajuće rješenje lokacije, odnosno rješenje kojim će se ostvariti postavljeni ciljevi.

1. OPŠTE ODREDBE

1.1. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU I DONOŠENJE LSL

Pravni osnov za izradu i donošenje LSL je:

- Zakon o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, broj 28/05),
- Odluka o izradi Lokalne studije lokacije „Grbalj II“, br. 01-3117,
- Ugovor o izradi Lokalne studije lokacije „Grbalj II“.

Osim navedenog, za potrebe izrade LSL korišćeni su zakonski propisi iz različitih oblasti koji propisuje, usmjeravaju ili ograničavaju izgradnju objekata ili uređenje prostora, kao i sve studije, strategije, odluke i povelje, koje je Crna Gora prihvatila svojim potpisom.

Na osnovu člana 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“ broj 28/05) i člana 50. Statuta opštine Kotor („Službeni list RCG – opštinski propisi“ br.3/04), predsjednik opštine Kotor donio je Odluku o izradi lokalne studije lokacije Grbalj II.

1.2. PLANSKI OSNOV ZA IZRADU I DONOŠENJE LSL

Planski osnov za izradu i donošenje LSL je:

- Prostorni plan Republike Crne Gore,
- Izmjene i dopune Prostornog plana Opštine Kotor za područje Grblja.

Temelj za izradu LSL je i Programski zadatak, koji je sastavni dio Odluke o izradi LSL Grbalj II.

1.2.1. Programski zadatak za izradu LSL Grbalj II

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izmjenu PPO i izradu Lokalne studije lokacije Grbalj 2, sadržan je u članu 31. i 34. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. list RCG“ br. 28/05).

II POVOD ZA IZRADU PLANA

Prostorni plan opštine Kotor („Sl. list SRCG“ – opštinski popisi br. 19/87 i „Sl. list RCG“ – opštinski propisi br. 26/95) predviđa da se sprovođenje i razrada Prostornog plana vrši preko izrade odgovarajućih planova nižeg reda. Jednogodišnjim programom planiranja i uređenja prostora, koji je usvojila Skupština opštine Kotor („Sl. list RCG“ – opštinski propisi br. 6/07), predviđeno je donošenje izrade Lokalnih studija lokacije ukoliko se za to ukaže potreba.

Opštini Kotor, Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove, podnijeli su zahtjeve vlasnici katastarskih parcela za ovo područje, što takođe predstavlja povod za izradu plana.

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje Donjeg Grblja uz magistralu obuhvaćeno je Prostornim planom opštine Kotor.

Za analizu postojećeg stanja moguće je koristiti kvalitetnu dokumentacionu osnovu Prostornog plana opštine iz 1987. i 1995. godine.

IV CILJ IZRADE

Izradom planskog dokumenta pravilno bi se valorizovao prostor, njegovi stvarni potencijali, prirodni resursi i kulturna baština, čime bi se dobili realni kapaciteti koji ne narušavaju sklad izgrađenog i prirodnog okruženja.

Izgradnja poslovnih objekata u Grbaljskom polju, do danas je ugrozila kvalitetno poljoprivredno zemljište, svojom siluetom zaklonila pejzaž i stare objekte po obodu koji imaju ambijentalnu vrijednost. Neophodno je odgovarajućim planskim aktom regulisati ovakvu izgradnju i usmjeriti je da se dalje razvija po urbanističkim uslovima. Ovim bi se izgradnja pomjerila od magistrale i istovremeno aktivirale i revitalizovale zone starih stambenih lokacija.

Planom treba da se ponude rješenja kojim bi se išlo u susret novim potrebama korišćenja prostora.

V OBUHVAT I POVRŠINA ZAHVATA PLANA

Ovom Programskim zadatkom data je orjentaciona granica obuhvata plana, koja je označena u grafičkom prilogu iz PPO Kotor, površine cca 250 ha.

Lokalnu studiju lokacije treba raditi u R 1:1000.

VI METODOLOGIJA

U postupku izrade Lokalne studije lokacije treba obezbjediti sledeći planerski pristup:

- a) sagledavanje ulaznih podataka iz PPO Kotor,
- b) analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- c) analiza programskih opredjeljenja koje treba provjeriti i dopuniti anketom korisnika prostora.

Prilikom odabira modela koji proističe iz predloženog metodološkog pristupa i programskog zadatka, voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

VIII POSEBNE SMJERNICE ZA IZRADU PLANA

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri stvaranju, tj. odabiranju prostornog modela daju se kroz:

- A. Osnovi za detaljnu namjenu površina
- B. Infrastrukturu
- C. Saobraćaj
- D. Hortikulturu
- E. Nivelaciju i regulaciju
- F. Parcelaciju
- G. Likovni izraz
- H. Urbanističko-tehničke uslove za uređenje prostora
- I. Faze realizacije i ocjene troškova

Detaljne smjernice za elemente programskog zadatka koji definiše prostorni model date su dalje u tekstu.

A. Osnovi za detaljnu namjenu površina

U Prostornom planu opštine su kroz preporuke za izradu plana nižeg reda date osnovne urbanističke postavke, obrazloženje tipa naselja kao i naznaka uslova dok se konkretni uslovi za gradnju i uređenje očekuju kroz izradu Lokalne studije lokacije.

Izgradnju je potrebno prostorno ograničiti, odnosno objekte grupisati na realne, već formirane cjeline koje u morfologiji zone daju grupacije poslovnih zona sa neizgrađenim zelenim zonama.

Da bi se ovo moglo ostvariti, neophodno je prethodno pribaviti Mišljenje nadležnog Ministarstva za poljoprivredu, obzirom da su na ovom području zastupljene uglavnom poljoprivredne površine.

U zoni pored saobraćajnica potrebno je planirati objekte koji su u funkciji saobraćaja, kao i poslovne objekte.

U tako formiranoj mreži naselja obezbjediti kvalitetnu infrastrukturnu opremu.

U dijelu postojećeg PPO, definisane su zone golf terena i zabavnog parka, kao i rezervne industrijske zone, za koje u proteklom periodu nije bilo adekvatnog investitora za ovu namjenu, te je neophodno ovaj prostor zaštititi od bilo kakve neplanske ili privremene gradnje.

B. Infrastruktura

Planiranje infrastrukture prići na osnovu prethodno provjerenih mogućnosti postojeće mreže, i njegovo korišćenje.

Planirati i propisno dimenzionisati elektro, hidrotehničke i TT instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima za potrebe korisnika.

Planirati funkcionalni protivpožarni sistem, javnu rasvjetu, hidrantsku mrežu.

U skladu sa propisima potrebno je distribuirati radio – difuznu mrežu.

U svu infrastrukturu rješavati u svemu, poštujući rješenja plana višeg reda, uslove javnih preduzeća, koje gazduju instalacijama i vodeći računa o planskim rješenjima kontaktnih zona.

C. Saobraćaj

Primarni saobraćaj rješavati u svemu prema smjernicama plana višeg reda uz maksimalno poštovanje postojeće saobraćajne mreže. Saobraćaj je potrebno prilagoditi mogućnostima prostora za parkiranje i parkiranje u garažnim objektima.

Za postojeću saobraćajnicu (magistralni put) planirati proširenje trase na najmanje četiri saobraćajne trake.

D. Hortikultura

Prije planiranja ozelenjavanja prostora voditi računa o korišćenju vrsta, koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje.

Oblikovno i prostorno obogatiti prostore na kojima su predviđene zelene površine.

E. Nivelacija i regulacija

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbjediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije korišćenje funkcionalnih cjelina unutar prostora kao i veze sa kontaktnim zonama.

Kod planiranja nivelacionih i regulacionih rješenja koristiti prednost, koju za oblikovanje pruža ovaj teren, te što više prilagođavati objekte i prateće sadržaje.

Obaveza je otpočeka izrade planske dokumentacije obezbjediti za izradu Lokalne studije lokacije, ažurne geodetske podloge u razmjeri 1:1000.

F. Parcelacija

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na kopiji geodetske podloge i deformacije svesti na minimum. Prilog mora da sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke, neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela sa objektima mora biti na svim grafičkim priložima, sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele, odnosno prema susjednim parcelama i jasnim granicama pripadnosti zemljišta saobraćajnica.

G. Likovni izraz

Kod planiranja izgleda ovog prostora voditi računa o vizuelnoj slici prostora koji zahvata predmetna lokacija. U tom smislu voditi računa o materijalizaciji objekata (izgledu objekta, krovne ravni).

Oblikovati ukupan prostor (glavna saobraćajnica, pješačka zona, prilazi oko objekata) u hortikulturnom smislu, čime bi se unaprijedila ambijentalna slika naselja.

U sklopu urbanističkih parcela osmisлити karakteristične elemente parterne arhitekture i urbanog mobilijara.

H. Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje prostora

Dokument plana shodno zakonskim odredbama mora sadržati:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora,
- smjernice i tehničke uslove urbanističkog oblikovanja prostora sa smjernicama za uređenje zelenih i drugih površina. Grafički prilog dokumenta plana mora sadržati građevinske linije svaki od objekata sa nivelacionim kotama objekata i odgovarajućim prikazima i analitičkim podacima o planiranoj izgradnji (orijentacioni horizontalni i vertikalni gabariti).

Potrebno je da se planom daju konkretni uslovi za gradnju, a u načelu se oni odnose na :

- lociranje poslovnih i uslužnih sadržaja na konkretne terene
- strogu regulaciju površina što omogućava pravilno i trajno gazdovanje, odnosno brigu o prostoru, bez zona koje su »opšte dobro«
- limite u izgrađenosti za izgradnju, iskorišćenost zemljišta do kojih budući investitor treba i može da troši prostor i opterećuje ga infra i suprastrukturuom
- način izgradnje, odnosno preporuke u projektovanju i gradnji tako da se očuvaju ambijentalne vrijednosti za konkretne lokacije
- faznu realizaciju poslovnih i ostalih sadržaja
- uređenje slobodnih i zelenih površina
- regulacione linije i granice parcele radi neophotne operativnosti u realizaciji

I. Faze realizacije i ocjene troškova

Izradom plana potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da cjeline koje se mogu odvojeno realizovati, budu regulaciono definisane.

Predloženu fazu realizacije plana obavezno bazirati na ekonomskim pokazateljima plana.

IX PLANSKA DOKUMENTACIJA

Obim i nivo obrade plana dati tako, da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl.list RCG“ br.28/05).

Plan detaljne razrade lokacije treba da sadrži:

- granice područja za koje se odnosi obilježene na topografsko-katastarskim planovima,
- snimak postojećeg stanja prostornog uređenja na katastarskim podlogama,
- izvod iz Prostornog plana Opštine Kotor sa namjenom površina, postavkama i smjernicama za dato područje,
- detaljnu namjenu površina,
- nacrt urbanističke parcelacije,
- index izgrađenosti i index zauzetosti,
- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenja prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele),
- građevinske i regulacione linije,
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernica za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata,
- nivelacija i regulacija rješenja,
- priključivanje na saobraćajnice,

- infrastrukturne mreže i komunalne objekte,
- stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu,
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora.

Obrađivač Plana će nadležnom organu za poslove planiranja i uređenja prostora, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora:

- Nacrt plana,
- Predlog plana,
- Plan, nakon usvajanja od strane Skupštine Opštine Kotor.

Obrađivač plana će traženi sadržaj prezentirati po metodologiji za koju se sam opredjeli sa mogućnošću objedinjavanja grafičkih priloga, s tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka.

Predlog izrade Lokalne studije lokacije Grblja 2, obrađivač će uraditi i dostaviti nadležnom organu za poslove planiranja i uređenja prostora, nakon sprovedenog postupka, otklanjanja primjedbi po završenom postupku stručne ocjene i javne rasprave.

Obrađivač će po završetku posla dostaviti i matrice grafičkih priloga na transparentu.

Kompletna planska dokumentacija se predaje u digitalnoj (u AutoCad-u, Word-u, na CD-u) i analognoj formi u broju ugovorenih primjeraka.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i
stambeno-komunalne poslove
Snežana Raičević, dipl.ing.građ.

1.3. GRANICA OBUHVATA LSL GRBALJ II

Područje za koje se izrađuje LSL Grbalj II nalazi se na području opštine Kotor (K.O. Kavač, K.O. Lješevići, K.O. Dub i K.O. Sutvara) i obuhvata površinu od 362ha.

Napomena: Odlukom o izradi Lokalne studije lokacije Grbalj II definisana je površina obuhvata plana od cca 250ha. Međutim, Obrađivač je preneo granicu obuhvata koja je sadržana u grafičkom prilogu Programskog zadatka i time utvrdio površinu obuhvata od 362ha.

Sa sjeverne strane granica obuhvata počinje pješačkom stazom, zatim ide preko katastarskih parcela 657/1 i 626, pa sjevernim granicama parcela 628, 629, 630, 631, 632, 622 K.O. Kavač.

Sa istočne strane granica obuhvata se nastavlja istočnim granicama parcela 622, 621, 620, 615, 614, prolazi kroz 572/3, zatim nastavlja istočnim granicama parcela 572/1, 686, 685, 684, 691, 693, prolazi kroz 884/1 i 880, nastavlja parcelom 1132 (put), granicama parcela 885, 890/1, 889/1, 1014, 1021, 1022, prolazi kroz 1033/1, pa granicama parcela 1033/2, 1042, 1041/2, 1034/2, prolazi kroz 1044/3, 1044/1, 1133/2, 1047, nastavlja jugoistočnim granicama parcela 1053/1, 4/3, 4/2, 4/1, 5, 6, 3,4/5 K.O. Kavač, prolazi kroz parcelu 69, nastavlja istočnom granicom parcele 116 K.O. Lješevići, 116, 108/1, 109/2, 109/1, 111 K.O. Dub.

Sa južne strane obuhvat plana se nastavlja južnom granicom parcele 109/1 K.O. Dub, ide putem 294 i 378, nastavlja se južnim granicama parcela 384, 385, 1544, 424, 1553, 556 K.O. Lješevići.

Sa zapadne strane granica zahvata plana nastavlja se zapadnim granicama parcela 556, 510, 511, 513, 523, 524, 498/4 (put), 467, 468, 466, 463, 462, 490, 461, 456, 123, 1544, 121, 120, 105, 104, 103, 101, 97, 95, 28, 26, 24, 23, 22, 13, 12, 11, 6, 1 K.O. Lješevići, 1549 (put), 964/2, 963/1, 962, 960, 959, 955, 954, 952, 949, 948, 657/20, 657/21, 651/7, 651/8, 651/5, 651/1, 651/2, 651/8, 652 i 657/1 K.O. Kavač.

Područje plana čini jednu cjelinu i prikazano je na grafičkom prilogu „Geodetska podloga sa granicom zahvata“.

1.4. CILJEVI IZRADE LSL

Ciljevi izrade LSL su pronalaženje najboljeg rješenja za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata i izvođenje radova, kao i uređenje prostora u skladu sa urbanističkim parametrima definisanim urbanističkim planovima višeg reda i definisanim odredbama Programskog zadatka, a na osnovu analiza i ocjene postojećeg stanja, kao i prikupljenih podataka, uslova i mišljenja od nadležnih organa i organizacija. Navedeni činioci su osnov za izradu LSL kojim se:

- određuju blokovi sa istim urbanističkim parametrima prema planskim, istorijsko-ambijentalnim, oblikovnim i morfološkim karakteristikama;
- u okviru definisanog građevinskog područja određuje detaljna namjena površina;
- vrši podjela građevinskog područja na javne i ostale površine;
- određuju lokacije za objekte od javnog interesa;
- vrši sanacija terena na prostorima gde su izgrađeni objekti ili je u toku izgradnja objekata koji se svojim volumenom i oblikom ne uklapaju u ambijent naselja;
- definišu urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata i izvođenje radova, kao i uređenje prostora;
- regulaciono i nivelaciono definiše saobraćajna i vodoprivredna infrastrukturna mreža sa neophodnim analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje;
- definišu objekti i mreže komunalne infrastrukture.

Cilj je da se omogući realizacija planskog rješenja, koje će omogućiti skladan razvoj urbanog sistema uz uzimanje u obzir prihvatljivog kapaciteta životne sredine, te uz omogućavanje zdravog stanovanja i turističkog razvoja, odnosno zaštite prirodne i kulturne baštine.

2.1. ANALIZA POSTOJEĆIH PLANOVA I PLANOVA VIŠEG REDA

Prostorni i urbanistički planovi koji su na snazi, a doneti su od strane republičke ili opštinske skupštine na način propisan zakonom, a zahvataju teritoriju naselja Grbalj i daju smjernice za izgradnju i uređenje prostora su:

- Prostorni plan Republike Crne Gore,
- Izmjene i dopune Prostornog plana Opštine Kotor za područje Grblja.

Osim navedene planske i urbanističke dokumentacije koje daju smjernice za izradu LSL, takođe i donjeti zakonski propisi iz različitih oblasti koji propisuju, usmeravaju ili ograničavaju izgradnju objekata ili uređenje prostora na pojedinim djelovima teritorija ili pojedinačnim lokacijama su obavezujući činilac kod planiranja i korišćenja prostora, kao i izgradnje objekata.

2.1.1. Izvod iz Prostornog plana Republike Crne Gore

Prostorni plan Republike Crne Gore definiše politiku prostornog razvoja na osnovu podijele prostornih cjelina na regione i zone. Stoga se naselje Grbalj nalazi u okviru Primorskog regiona, razvojna zona Boka Kotorska, podzona Kotor.

Sa područjima specifične problematike obuhvata: unutrašnji dio Zaliva, sa gradom Kotorom i drugim naseljima (Perast, Risan, Prčanj i dr. (A); Grbaljsko i Mrčevo polje (B) i priobalne opštine uz otvoreno more sa naseljima Trsteno, Žukovica i Bigovo (C).

Resursi i potencijali: Veliki broj kulturno-istorijskih spomenika, grad Kotor sa statusom kulturnog dobra svjetskog značaja i kapaciteti specijalizovanih zdravstvenih institucija, tehnički građevinski kamen (A); formirane proizvodne i društvene funkcije, servisi i opremljenost područja, uključujući lučke kapacitete, i dobru povezanost sa aerodromom u Tivtu (A); kompleksi plodnog poljoprivrednog zemljišta (B), raspoloživi prostor za industrijsku zonu, koja je u formiranju u Grbaljskom polju kotorske opštine (B), slikoviti ambijenti sela Donjeg Grblja sa neizgrađenim prostorima za razvoj turizma, tradicionalne poljoprivredne proizvodnje mediteranskog tipa i morskog ribarstva (C).

Prioriteti razvoja: Turizam, uključujući specifičan vid zdravstvenog turizma u području Prčnja; funkcije kulturnog i akademskog centra šireg značaja, kao i funkcije uslužnog centra; pomorstvo i pomorska privreda, sa tehnološkim unapređenjem luka Risan (putnički, turistički i ograničeni robni saobraćaj) i Kotor (za putnički i turistički saobraćaj) i njihovom specijalizacijom (A); tehnološki visokospecijalizovana i neškodljiva industrija, intenzivna poljoprivredna proizvodnja s orijentacijom na izvoz (koristeći blizinu aerodroma Tivat) i šire turističko tržište Grbaljskog polja (B); turizam i specijalizovana poljoprivreda (C).

Ograničenja: Ograničenje stambene, turističke i druge izgradnje koja ugrožava prepoznate vrijednosti kulturno-istorijskog nasljeđa i vrijednosti. Dalje ograničavanje razvoja industrijskih i prerađivačkih funkcija, izuzimajući lokalne zanatske pogone – mala privreda, ograničavanje razvoja

luka Risan i Kotor na djelatnosti koje ne ugrožavaju elemente životne sredine (A). Ograničenje urbanizacije u industrijskoj zoni za sve programe, izuzev industrijskih (B). Ograničenje stambene izgradnje - samo za potrebe poljoprivrednih proizvođača, kao i zabrana izgradnje kuća za odmor (B). Ograničenje izgradnje objekata koji na bilo koji način mogu ugroziti visoku vrijednost prirodnog i kulturnog pejzaža (C).

Konflikti: U čitavoj podzoni postoji opšti konflikt između potreba razvoja, s jedne, i zaštite sredine i prirodnog i kulturnog pejzaža Boke Kotorske, s druge strane. Konflikt između potreba saobraćaja i ograničenja izgradnje glavnih veza, s jedne, i pejzažnih vrijednosti Boke Kotorske, s druge strane. Dosadašnjim razvojem uspostavljeni su konflikti između: intimnosti istorijskih urbanih ansambala i potreba tranzitnog saobraćaja; konflikti između jedinstvene mješavine prirodnih i kroz istoriju stvorenih pejzaža, s jedne, i modernih obrazaca razvoja i arhitektonskih/građevinskih oblika, s druge strane; konflikt između zahtjeva zaštite kulturno-istorijskih vrijednosti (i oblika) i modernih funkcionalnih zahtjeva; konflikt između interesa i naglašenih želja privatnih vlasnika objekata i zemljišta, s jedne, i širih društvenih interesa u smislu pravilnog upravljanja i održavanja istorijskih obilježja, s druge strane; konflikt između oskudne količine zemljišta i potreba (i ambicija) razvoja (A), konflikt između aerodroma i privredne infrastrukture podignute van industrijske zone, a posebno u Jadransku magistralu i zaštite okruženja (B). Neprimjerenom i masovnom izgradnjom vikend kuća direktno se narušava prepoznati razvojni potencijal u turizmu i poljoprivredi slikovitog ambijenta sela Donjeg Grblja (C).

Pragovi: Modernizacija i ekspanzija čitavog urbanog sistema i razvoj prioritarnih funkcija, zavisi od izgradnje kompleksnog sistema vodosnabdijevanja i kanalizacije - koji usmjerava otpadne vode u otvoreno more. Opšti prag za prostorni i funkcionalni razvoj svih sistema u Boki Kotorskoj, ogleda se u kapacitetu postojeće saobraćajne mreže. Taj, veoma ograničeni kapacitet, povećava seizmičku povredljivost svih primorskih funkcionalnih i privrednih sistema. Operativne potrebe aerodroma, nameću pragove u odnosu na proširenje i obrasce razvoja industrijske zone.

Zahtjevi okruženja: zaštita morske vode od zagađivanja, zaštita tla od kontaminacije otpadom, smanjenje nivoa buke i zaštita prirodnog i kulturnog pejzaža.

Kontrola seizmičkog rizika, tehničkih akcidenata i elementarnih nepogoda: Primjena svih mjera preporučenih za podzonu Herceg-Novu, i mjera formuliranih od UNESCO-a, za Stari grad Kotor i njegovu neposrednu okolinu.

Preduslovi: izrada programa jedinstvene politike prostornog razvoja čitave zone, obuhvatajući područja sve tri podzone, rješenje pitanja prelaza Boke Kotorske drumskom saobraćajnicom, kao i saobraćajnog otvaranja Donjeg Grblja.

2.1.2. Izvod iz Izmjena i dopuna Prostornog plana opštine Kotor za područje Grblja

Na osnovu prikaza i ocjene stanja, kao i zaključaka o mogućnostima, slabostima, šansama i ograničenjima razvoja, definisan je opšti cilj razvoja, a na osnovu njega su definisani:

- operativni ciljevi;
- koncepcija prostornog razvoja;
- planska rješenja i propozicije.

Osnovni cilj glasi: Afirmacija prostora Grblja i njegovih karakterističnih dijelova preko unapređenog identiteta, povećane pristupačnosti svih dijelova područja, pojačanje konkurentnosti i održivi uslovi razvoja.

Uvažavajući date okolnosti, kroz Izmjene i dopune PP Grblja, pristupilo se kritičkom sagledavanju mogućnosti realizacije iskazanih zahtjeva i namjera za razvojem visokokvalitetnih stambeno-turističkih sadržaja, kao i uslužnih djelatnosti, poslovanja, uzimajući u obzir opredjeljenja planskih dokumenata višeg reda i potencijale i ograničenja konkretnog prostora.

Ovim izmjenama se bitno ne mijenjanju generalne koncepcije i osnovne smjernice važećeg planskog dokumenta (Izmjene i dopune PPO Kotor iz 1995.), već se daju određena usmjerenja koja su vezana za pojedine lokalitete na prostoru i u obuhvatu istih. Konačan cilj ovih izmjena je da se kao rezultat dobiju kapaciteti (turistički, uslužni i stambeni) koji su opravdani i održivi, koji će doprinjeti jačanju prostorno razvojne strukture, povećati vrijednost prostora i životne sredine, uz zaštitu

kulturne i prirodne baštine i zaštitu zemljišta kao glavnih resursa za unapređenje turističke privrede uz osavremenjivanje i podizanje nivoa čitavog područja.

Do sada je grbaljsko područje planski usmjeravano na razvoj seoskog turizma, ekopoljoprivrede, revitalizacije sela, itd. Međutim, neplanska izgradnja stambenih i poslovnih objekata u Grbaljskom polju izazvala je devastaciju poljoprivrednog zemljišta pa je cjela koncepcija morala biti modifikovana. S tim u vezi svako dalje insistiranje na starom rasporedu namjena i kapaciteta koje treba ostvariti ne ide u korak sa realnošću i predstavlja kočnicu mogućeg razvoja drugih dijelova Opštine.

Osnovni razvojni koncept za područje Grblja uključuje kvalitetno opremanje infrastrukturnih koridora, sa pratećim sadržajima, što opredjeljuje užu zonu uz Jadransku magistralu kao vodeću uslužnu zonu u primorskoj regiji za opštine Kotor, Budva i Tivat, u skladu sa položajem Grbaljskog polja i iz toga proisteklim stvorenim uslovima na terenu.

U skladu s tim i izraženim problemima Grblja u vezi sa neplanskom stambenom izgradnjom, zone stanovanja su povučene u zaleđe, odnosno ka obodu Grbaljskog polja uz prateće poljoprivredno zemljište. Takvim planskim tretmanom područja, usmjerena je dalja stambena izgradnja, čime je ujedno obezbeđen urbanizovan prostor za izgradnju, koji zahtjeva prekomjerna potražnja za stambenim zemljištem i omogućeno očuvanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta.

Unutar šumskih i neplodnih područja, moguće su takođe građevinske intervencije u cilju formiranja zona pasivne i aktivne rekreacije (park šume i sl.).

Šumsko zemljište planom se mora u što većoj mjeri zaštititi, iz razloga jakih erozivnih dejstava na području Grblja.

Ciljevi u stambenoj izgradnji Grblja su:

- potpuna urbana obnova kao jedno od bitnih strateških opredjeljenja, što podrazumjeva prihvatanje svake građevinske inicijative koja je u skladu sa ovim Planom;
- promjena namjene površina, koje su u prethodnom PP Opštine Kotor planirane, a nijesu realizovane iz različitih razloga;
- uključivanje evidentiranih zona bespravne gradnje pod uslovom da se ne ometaju glavni saobraćajni i infrastrukturni koridori i buduće površine od javnog interesa, kao i da uslovi stanovanja na takvim površinama zadovoljavaju osnovne standarde po pitanju stabilnosti terena, higijenskih i ekoloških parametara;
- zaokruživanje izgrađenih cjelina u funkcionalnom pogledu na pravcima širenja izgrađenog tkiva;
- omogućavanje razmještaja planiranih djelatnosti u okviru stambenih zona sa ciljem ostvarivanja više namjena, što samo po sebi znači postizanje raznovrsnosti i atraktivnosti stambenog prostora;
- uvažavanje svake građanske intervencije od formiranja čitavih novih naselja ili blokova, do malih adaptacija koje se odnose na poboljšanje kvaliteta grada, kako u pogledu životne sredine, tako i u socijalnom, ekonomskom i estetskom pogledu.

Perspektiva uspješnog prostornog razvoja Grblja zahtjeva veoma pažljiv i kreativan odnos prema kulturnoj baštini kao i prema identitetu svih njegovih djelova. Identitet područja zasnovan, pored prirode, na kulturno-istorijskim objektima, duhovnim centrima, simbolima i vizuelnoj identifikaciji utiče na privlačenje turista, investitora i poslovnih ljudi. Ključnu stvar kod ovog konteksta čini uređenost na znatno višem nivou od dosadašnjeg. Pored pravne, koja već postoji, radi se i o imovinskoj, ekonomskoj, planskoj i fizičkoj uređenosti kulturne baštine, i posebno, kreativnoj angažovanosti na (re)afirmaciji opštinskog i lokalnog identiteta zasnovanog na multikulturnoj tradiciji.

Na teritoriji obuhvata ovog plana, u poslovne i privredne djelatnosti ubrojeni su sledeći sadržaji: pogoni i baze građevinskih preduzeća, skladišta robe, građevinskog materijala, skladišta tečnih i čvrstih goriva, robni terminali i robno-transportni centri, veći trgovinski kompleksi, uslužni centri, proizvodno zanatstvo i sl.

Imajući u vidu kulturne i prirodne vrijednosti regiona, moguće je definisati osnovni cilj razvoja turizma: turizam predstavlja značajnu šansu Grbaljskog područja ukoliko se organizuje komplementarno sa drugim privrednim aktivnostima. Ovo znači da razvoj turizma dovodi do aktiviranja i ostalih privrednih grana koje predstavljaju mogućnost razvoja Grblja. Učešće sektora usluga bi se na

ovaj način znatno povećalo u ukupnoj strukturi dohotka ovog regiona, a samim tim aktiviralo i ostale privredne i primarne djelatnosti. Turizam će na ovaj način doprinosti ukupnom razvoju teritorije Grblja usmjeravajući je ka ekološki zdravom, privredno konkurentnom i estetski atraktivnom ambijentu.

Opšti dugoročni cilj u oblasti korišćenja i zaštite poljoprivrednog zemljišta je harmonično povezivanje proizvodnih, ekonomskih, ekoloških, pejzažnih i sociokulturnih funkcija poljoprivrednog zemljišta i ruralnog prostora u cjelini, uporedo s postepenim ostvarivanjem stalnog poboljšanja materijalnog položaja poljoprivrednog stanovništva i unapređivanjem standarda i kvaliteta življenja.

Perspektiva razvoja saobraćaja i unapređenja saobraćajne infrastrukture treba da se zasniva na razvoju i modernizaciji kapitalnih saobraćajnih objekata (brza obilaznica kroz primorje) – uloga Republike i unapređenju i kompletiranju lokalne mreže saobraćajnica – uloga Opštine Kotor.

Postojeću Jadransku magistralu tehnički obnoviti cijelom trasom, i povećati saobraćajni profil gdje god je to moguće, i poboljšati saobraćajne karakteristike i to:

- izgradnjom treće i četvrte trake kroz Grbalj;
- izgradnjom pješačkih trotoara duž magistrale gdje god je to neophodno;
- poboljšati tehnički sva ukrštanja sa magistralom;
- uraditi stajališta za autobuse van saobraćajnih traka.

Magistralne pravce opremiti pratećim sadržajima: benzinskim pumpama, motelima, prodavnicama, parkinzima, odmorištima, servisima i dr.

2.2. OBILJEŽJA PROSTORA

Lokalna studija lokacije Grbalj II obuhvata gornji sjeverni deo Grbaljskog polja. Grbaljsko polje, kao prostorna cjelina prostire se od granice sa opštinom Tivat na zapadu, do blizu granice s opštinom Budva na istoku, tačnije do prostora Lastve Grbaljske. To je horizontalan plato, smješten u relativno uskom koridoru uz trasu Jadranske magistrale, s nekoliko proširenja. Grbaljsko polje stisnuto je između Grblja na sjeveroistoku, koji ga svojom visinom od prosečno 1000m štiti od glavnih udara bure, i Donje Gore visine oko 400m, sa jugozapadne strane, koja ne zaklanja osunčanje, ali prostor štiti od južnog vjetrova s otvorenog mora. Podnožje Grblja relativno je blago sve do izohipse 300m na kojoj se nalazi čitav niz zaselaka na potezu od Lastve Grbaljske do preko Šišića i Nalješića do Sutvare.

Podnožje i sjeveroistočne padine Donje Gore obraslo je gustom i kontruiranom makijom.

Pedoekološke analize ove zone ukazuju na ispravnost orijentacije na intenzivnu poljoprivredu i odatle se raniji režimi uređenja ovog prostora temelje na korišćenju tla za poljoprivredu. Međutim, usled brojnih antropogenih uticaja (prije svega se misli na nekontrolisanu gradnju i industrijsku zonu) došlo je do ozbiljnog poremećaja prostorne harmonije. Upravo iz razloga što su prirodni predjeli na ovom području znatno modifikovani postavlja se ključno pitanje planskog uticaja na nastalu transformaciju uz očuvanje glavnih prirodnih osobina i kapaciteta.

Zaštita, prostorno uređenje i razvoj područja u obuhvatu granica ovog plana otvara ključno pitanje razumjevanja granica sadašnjeg i budućeg iscrpljivanja prirodnih (autonomnih) i poljoprivrednih (poluautonomnih) ekosistema ovog područja koja se, vrlo često opravdavaju razvojem i širenjem naselja, a koja se svode na sve intenzivniju zamjenu autonomnih i poluautonomnih – urbanim (neautonomnim) ekosistemima. Problem stalnog širenja i sve većih širenja naselja nameće rješavanje problema očuvanja izvornog biodiverziteta urbanog okruženja. U tom pogledu, osnovni cilj je obezbjeđenje budućeg razvoja zasnovanog, na što manjem štetnom djelovanju na prirodu čime će se stepen njegove neautonomnosti ublažiti. To podrazumjeva očuvanje prirodnih autonomnih ekosistema u okruženju i održavanje i stvaranje poluautonomnih ekosistema u urbanim zonama u vidu zelenih površina različite veličine i namjene.

2.3. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆEG STANJA I RAZVOJNE MOGUĆNOSTI

2.3.1. Prirodne karakteristike, potencijali i ograničenja

2.3.1.1. Karakteristike zemljišta

Zemljište kao najdragocjenije prirodno dobro ima višestruku namjenu u životu ljudi, a prema pedološkim osobinama može se koristiti za poljoprivrednu proizvodnju, kao teren za pošumljavanje, podizanje parkova i terena za rekreaciju i za izgradnju vodnih akumulacija, infrastrukturnih i stambenih objekata.

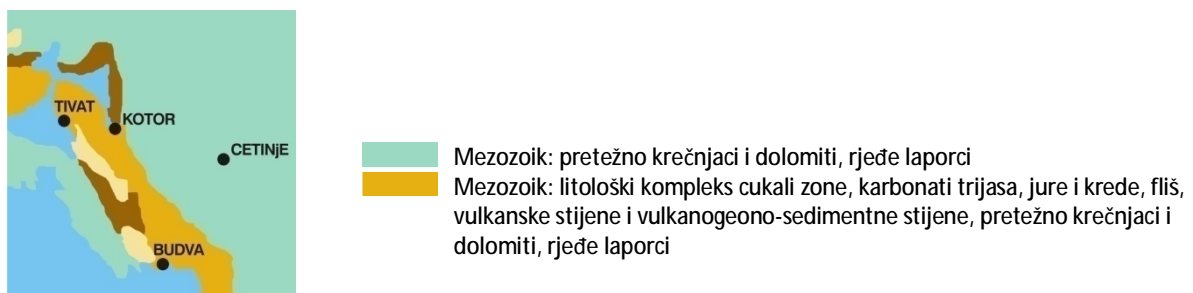
Na prostoru Kotora vrlo su aktuelni sledeći problemi u korišćenju zemljišta: promjena namjene zemljišta, nepravilne i neadekvatne metode u obradi zemljišta i dr.

Kako se vidi sa slike, teren planskog područja sa okolinom izgrađuju sedimentne stijene mezozoika i kenozoika. Mezozoik je predstavljen uglavnom flišem karbonatnim stijenama trijasa, jure i krede, a kenozoik paleogenim i kvartarnim sedimentima.

Šire područje istraživanog terena jasno markiraju dve karakteristične morfološke cjeline:

- ravničarski, blago zatalasani deo Grbaljskog polja,
- brdsko područje, Vrmac i obronci Lovćena na sjeveru i istoku.

Slika 1 - Litološko-stratigrafska karta



Samo Grbaljsko polje je depresija, blago zatalasana, orijentacije jugoistok-sjeverozapad, sa kotama od 0 do 75mnm (Radanovići). Od Radanovića, kao najvišeg dijela polje je blago nagnuto, na jednu stranu prema Tivatskom zalivu i na drugu prema Jazu. Po polju su pojedina uzvišenja sa kotama i do 200mnm (Kita 197mnm, Zekova glava 60mnm, Glavino brdo 67mnm, Sinjarevo43 mnm, Spas 13mnm i drugi).

Brdsko područje oko polja čine, sa severne i istočne strane Vrmac i južni obronci Lovćena. Vrmac je brdo, orijentacije istok-zapad sa najvišom kotom 712 mnm (Velji vrh). Lovćenski masiv okružuje polje sa severne i istočne strane. Njegovi južni obronci (Branjevine) se strmo uzdižu iz polja.

Na jugozapadu je brdsko područje Luštice koje odvaja Grbaljsko polje od otvorenog mora. Područje je orijentacije jugoistok-sjeverozapad, a pojedini njegovi vrhovi dostižu visine preko 400mnm (Kosmač 294mnm, Ptičja glava 408mnm, Gradište 424mnm).

Dosadašnja istraživanja pokazuju da ovo područje spada u grupu seizmički najaktivnijih prostora Crne Gore, sa maksimalnim intenzitetom zemljotresa od I=9 MCS. Seizmički je najaktivniji dio područja (okolina Budve), gdje se može očekivati zemljotres sa maksimalnim intenzitetom od I=9,2 MCS. To nameće potrebu dosljedne primjene tehničkih propisa koji važe za seizmički aktivnija područja. Opreznost mora naročito biti prisutna pri gradnji na geološki manje stabilnim terenima (riječne doline, tereni podložni klizanju kao i sleganju i dr).

U skladu sa Programom ispitivanja štetnih materija u zemljištu Republike Crne Gore u 2006. godini, koncipiranom na osnovu Pravilnika o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njegovo ispitivanje (Sl. list RCG. 18/97) Javna ustanova Centar za ekotoksikološka ispitivanja Crne Gore realizovala je Program ispitivanja štetnih materija u zemljištu Crne Gore.

Programom je obuhvaćeno i obradivo i neobradivo zemljište u blizini postojećih gradskih i industrijskih deponija i u okolini saobraćajnica na prilazu gradskim naseljima. U ovim uzorcima je

izvršena analiza na moguće prisustvo opasnih i štetnih neorganskih materija (kadmijum, olovo, živa, arsen, hrom, nikal, fluor, bakar, cink, kobalt i molibden) i opasnih i štetnih organskih materija (policiklični aromatični ugljovodonici, polihlorovani bifenili i trifenili, kongeneri PCBa, organokalajna jedinjenja i pesticidi). Uzorci zemljišta u blizini trafostanica ispitivani su na mogući sadržaj polihlorovanih bifenola. Plan uzorkovanja urađen je tako da se sa svakog mjesta uzrokovanja uzme uzorak sa najmanje pet mikrolokaliteta i formira kompozitni uzorak na kome se vršilo ispitivanje. Kao kontrolni je uzorkovano zemljište sa parcela za koje se pretpostavlja da su van domašaja zagađujućih materija i saobraćajnica.

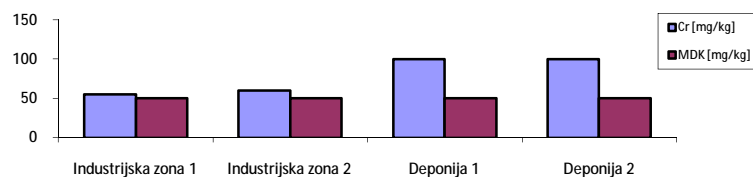
Slika 2 – Karta seizmička regionalizacije Crne Gore



Na području opštine Kotor uzorkovanje je izvršeno 7. novembra 2006. godine na sljedećim lokacijama:

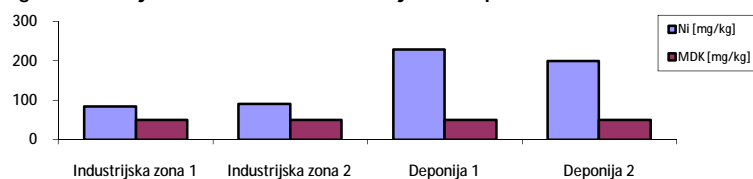
- uzorak 1 (Kotor, gradska deponija 1). uzet je na početku deponije, uz saobraćajnicu;
- uzorak 2 (Kotor, gradska deponija 2), preko puta deponije – obradiva zemlja;
- uzorak 3 (Kotor, industrijska zona 1) uzet je unutar zone fabrike Henkel – Rivijera;
- uzorak 4 (Kotor, industrijska zona 2) uzet iz oko 300m van ind. zone – obradiva zemlja.

Slika 5 – Pregled sadržaja hroma u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006. godine



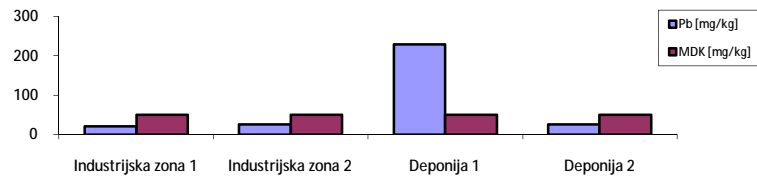
Koncentracija hroma prelazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (50mg/kg) na svim lokacijama.

Slika 6 – Pregled sadržaja nikla u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006. godine



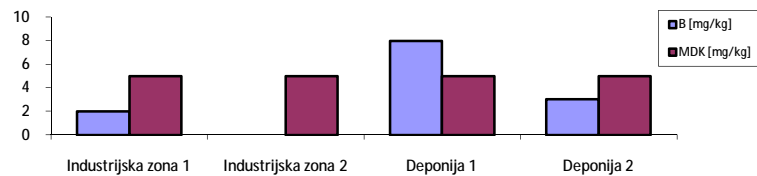
Koncentracija nikla prelazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (50mg/kg) na svim lokacijama.

Slika 7 – Pregled sadržaja olova u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006. godine



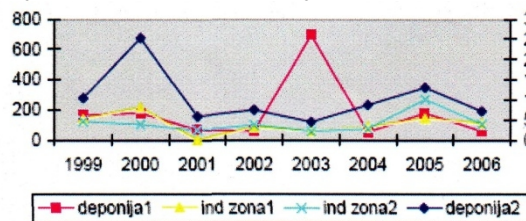
Koncentracija olova prelazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (50mg/kg) na lokaciji Deponija Lovanja 1.

Slika 8 – Pregled sadržaja bora u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006. godine



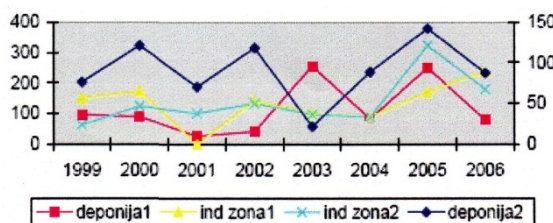
Koncentracija bora prevazilazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (5mg/kg) na lokaciji Deponija Lovanja.

Slika 9 – Pregled sadržaja hroma u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u periodu od 1999. do 2006.



Sadržaj kadmijuma je u opadanju u odnosu na prethodnu godinu na svim lokacijama.

Slika 10 – Pregled sadržaja nikla u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u periodu od 1999. do 2006.



Sadržaj nikla je u opadanju u odnosu na prethodnu godinu na svim lokacijama.

Na lokaciji Deponija Lovanja 1 u opštini Tivat utvrđen je povećan sadržaj olova, hroma, nikla i bora. Sadržaj ostalih neorganskih materija je ispod MDK. Prisustvo organskih polutanata nije identifikovano. Sadržaj hroma i nikla povećan je i na lokaciji Deponija Lovanja 2 kao i lokacijama Industrijska zona 1 i Industrijska zona 2. Na lokaciji Industrijska zona 2 je utvrđeno i prisustvo polihlorovanih bifenila.

2.3.1.2. Karakteristike vodotokova

Podzemno i površinsko dreniranje vode odvija se ka Jadranskom moru i Skadarskom jezeru. Podzemno dreniranje je uslovljeno znatnim rasprostranjenjem karsta. Aktivni fluvijalni procesi ograničeni su na priobalnu zonu na jugu.

Aktivnih vodotoka u priobalnom dijelu ima (Drenovštica, Lukavica koje formiraju Jašku rijeku, Kolužun) ali su svi po pravilu kratki, povremeni, individualisani sa veoma oskudnim drenažnim sistemom.

Primorski pojas, naročito dio Bokokotorskog zaliva sa Vrmcem, karakterističan je strmim bujičnim tokovima znatne erozione snage za vrijeme hidrološkog maksimuma.

Vodotok Drenovštice, nastaje spajanjem par povremenih površinskih tokova, koji se spajaju u Gornjim Poborima, i tokom svog toka postoji još par povremenih tokova koji se ulivaju u pomenuti vodotok, a značajniji izvori koji daju vodu su kaptirani izvor Smokvica i Golubinjak. Vodotok Drenovštice morfološki se razlikuje na kanjonski dio i ravničarski, dolinski dio, koji prolazi kroz Mrčevo polje i zajedno sa vodotokom Lukavci formira Jašku rijeku.

Spomenuti vodotokovi imaju određeni uticaj na prihranjivanje zbijene izdani, prisutne u okviru aluvijalnih sedimenata Mrčevog polja. Pored njih postoji i veći broj bujičnih tokova tokom hidrološkog maksimuma, čije vode prihvataju odvodni kanali i odvođe ih u more.

U Grbaljskom polju nema stalnih vodotoka, a povremeni tokom ljetnjeg perioda presuše u kraćem ili dužem periodu, što zavisi od atmosferskih padavina. Najvažniji povremeni površinski tok je Koložun koji ima određeni uticaj na prihranjivanje zbijene izdani, prisutne u okviru aluvijalnih sedimenata polja. Slivno područje Grbaljskog polja zahvata površinu od oko 30km², dok je samo polje, površine od preko 3km² zapunjeno kvartarnim sedimentima nataloženim preko nepropustnih sedimenata fliša. Zbijena izdan Grbaljskog polja, zastupljena u okviru aluvijalnih sljunkovito-pjeskovitih sedimenata oivičena je slojem nepropusnih glina u povlaci i flišnih sedimenata u osnovi, što je prednost u njihovoj zaštiti. S obzirom da se radi o veoma značajnom izvoristu potrebno je pratiti i uticaj okoline na izdan Grbaljskog polja iz koga se vrši crpljenje vode, ukoliko dođe do narušavanja kvaliteta vode ili promjene izdašnosti izdani potrebno je precizno utvrditi uzroke koji su do toga doveli i preduzeti mjere na njihovom otklanjanju.

2.3.1.3. Karakteristike vazduha

Vazduh je jedan od najbitnijih činilaca životne sredine i njegovo degradiranje za posledicu ima pogoršanje kvaliteta životne sredine. Vazduh se zagađuje sagorijevanjem različitih goriva, pri čemu nastaju različiti gasovi, među kojima najveći uticaj na zagađenost imaju sumporni i ugljen-dioksid. Izvori su vrlo različiti, ali su najznačajniji: ispusni gasovi vozila, gasovi čvrstih i tečnih goriva za zagrijavanje prostora, industrija u gradu koje u tehnološkom procesu proizvodnje koriste isparljive hemijske supstance, komunalna i industrijska prašina i dr.

Tabela 1 – Srednja mjesečna temperatura vazduha [°C]

	JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC	GOD
sr	7,9	8,5	10,8	13,2	17,9	21,8	24,7	24,7	20,5	16,4	12,2	9,0	15,6
max	9,7	10,8	13,4	15,0	20,7	26,2	27,0	27,3	23,5	18,2	14,1	11,0	17,7
min	5,7	6,0	6,9	10,3	15,1	19,6	22,7	22,2	17,8	14,1	9,3	5,7	9,5

Klimatski uslovi predstavljaju veoma važan faktor razvoja ovog područja, posebno ako se imaju u vidu raspoloživi turistički resursi. Vrijednosti klimatskih elemenata su u osnovi određene geografskim položajem prostora, njegovom reljefom, različitim ekspozicijama pojedinih dijelova terena, kao i uticajem klimatskih faktora iz okruženja.

Najtopliji mjesec u godini je jul sa prosječnom temperaturom vazduha od 25°C, a najhladniji je januar sa srednjom temperaturom od 7,4°C. Srednja godišnja temperatura vazduha je 15,6°C. U tabelama ispod dat je prikaz temperature vazduha u opštini Kotor, koju je mjerio Hidrometeorološki zavod Crne Gore.

Srednja vrijednost relativne vlažnosti vazduha iznosi 74,7%, a ostale vrijednosti su prikazane u tabeli 2.

Tabela 2 – Relativna vlažnost vazduha (%)

	JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC	GOD
sr	76,0	73,4	74,7	76,2	75,6	72,8	69,3	70,6	73,6	79,0	77,9	76,7	74,7
max	82,0	90,4	91,0	88,6	81,9	78,9	78,2	79,2	78,8	84,1	85,3	85,3	81,1
min	70,3	61,3	66,3	66,5	71,0	66,3	65,2	64,1	66,1	71,3	69,0	64,7	71,5

Imajući u vidu da se kvalitet vazduha ocenjuje na osnovu osnovnih i specifičnih zagađujućih materija može da se zaključiti da je kvalitet vazduha u opštini Kotor zadovoljavajući jer, osim lebdeće prašine i gasova koji su posledica nepotpunog sagorevanja izduvnih gasova i energenata, kao što je PAH-s i povećane koncentracije dima i čađi koje prelaze dozvoljene granice jedino tokom zime u sezoni grijanja, u vazduhu nisu pronađene povećane koncentracije teških metala (arsena, žive, nikla, bakra, cinka i mangana), kao ni sadržaji teških metala u padavinama.

Tabela 3 – Sistematsko mjerenje emisije osnovnih zagađujućih materija
(Srednje i maksimalne izmjerene mjesečne koncentracije)

Mjesec	Csr.	Cmax.	Csr.	Cmax.	Csr.	Cmax.	Csr.	Cmax.
	SO ₂	SO ₂	NO _x	NO _x	O ₃	O ₃	Dim i čađ	Dim i čađ
µg/m ³								
Januar	2,92	3,31	1,92	3,31	90,25	111,62	30,58	48,22
Februar	1,95	4,97	3,40	7,66	63,26	99,96	27,28	70,27*
Mart	0,63	2,36	5,69	13,39	46,23	119,07	27,56	48,22
April	0,42	1,37	4,23	7,87	40,24	122,37	17,15	38,84
Maj	0,76	2,36	4,78	7,20	20,78	105,22	9,07	18,44
Jun	0,59	2,32	5,30	7,05	27,00	78,40	16,56	27,30
Jul	3,11	5,36	7,50	9,66	16,98	44,42	15,91	27,35
Avgust	1,41	3,60	5,76	11,04	34,15	46,65	37,00	44,84
Septembar	1,72	3,72	4,48	11,73	26,62	59,82	29,47	38,42
Oktoobar	1,40	4,24	6,08	9,85	14,77	28,66	46,26	58,42
Novembar	1,60	3,69	6,54	9,17	25,49	41,66	27,03	44,10
Decembar	2,90	4,58	2,07	3,65	25,22	38,08	14,30	19,33
GVZd	110		150**		125		60	

Na meteorološkoj stanici u Kotoru, koja je tipa obične klimatološke stanice (mjerenja se vrše tri puta u toku dana u 7h, 14h i 21h), ne vrše se mjerenja vjetra i dužina trajanja osunčavanja pa su sledeći parametri obrađeni na osnovu mjerenja na meteorološkoj stanici u Herceg Novom. Ruža vjetra je napravljena na osnovu mjerenja brzine i pravca vjetra u tri termina dnevno (tzv. klimatološka ruža vjetra).

Na osnovu klimatološke ruže vjetrova, na području Herceg Novog se najčešće javljaju vjetrovi iz pravca istoka sa čestinom od 6%, srednja brzina vjetra iz tog pravca je 1,8m/s. Najveća prosječna brzina je 3,0m/s iz pravca jug-jugozapad dok najjači vjetrovi duvaju iz pravca sjever-sjeveroistok i istoksjeveroistok brzinom od 30,5m/s što je prikazano na slici 3.

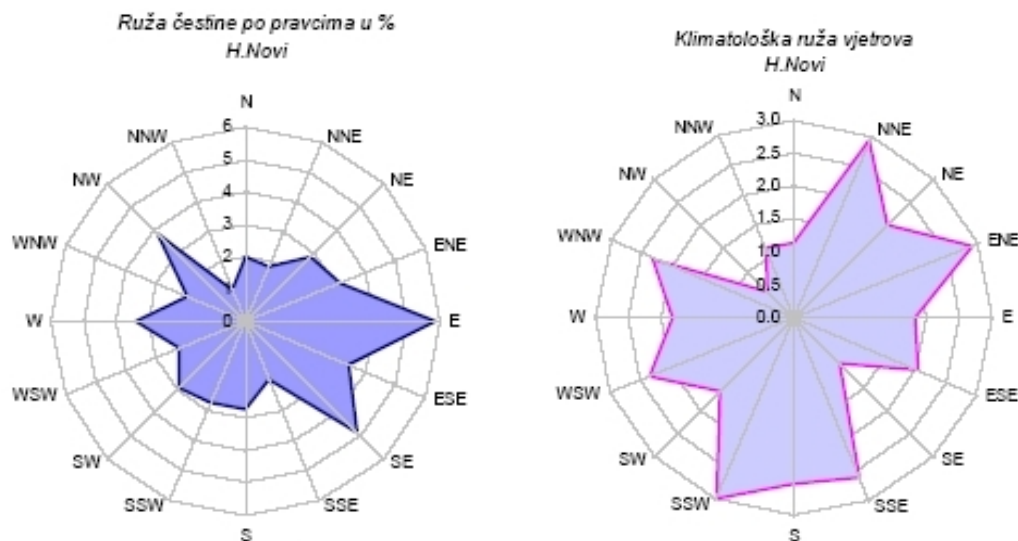
Tabela 4 – Sistematsko mjerenje emisije specifičnih zagađujućih materija
(Srednje i maksimalno izmjerene mjesečne koncentracije)

Mjesec	Csr.	Cmax.	Csr.	Cmax.	Csr.	Cmax.
	H ₂ S	H ₂ S	NH ₃	H ₂ CO	H ₂ CO	H ₂ CO
µg/m ³						
Januar	0,00	0,00	1,08	1,68	0,53	0,82
Februar	0,13	0,46	1,78	2,86	0,60	1,65
Mart	0,93	1,73	1,72	2,90	0,76	1,95
April	0,03	0,24	1,78	3,17	1,47	3,30
Maj	0,40	1,43	3,77	13,30	0,77	3,50
Jun	0,37	0,47	4,00	7,00	0,33	1,37
Jul	0,45	0,59	2,80	4,80	2,88	5,38
Avgust	0,83	1,46	5,54	7,35	0,30	1,13
Septembar	0,35	1,04	1,97	4,55	1,47	4,24
Oktoobar	0,07	0,22	1,23	1,59	1,89	7,05
Novembar	0,00	0,00	0,80	1,23	0,94	2,65
Decembar	0,36	0,73	6,08	11,67	0,00	0,00
GVZd	8	200	12			

Tabela 5 – Sadržaj teških metala (arsena, žive, nikla, bakra, cinka i mangana) u taložnim materijama (Srednje i maksimalno izmjerene godišnje koncentracije)

Lokacija	Arsen		Živa		Nikal		Bakar		Cink		Mangan	
	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax
	μg/m ² dan											
Kotor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,42	0,00	3,57	19,38	1,08	6,46
GVZd	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Slika 3 – Ruža čestine po pravcima i srednje brzine vjetra za Herceg Novi



2.3.1.4. Karakteristike padavina

Prema apsolutnim padavinama Kotor prima godišnje preko 2000ml i najkišovitiji je grad na Jadranu.

Razlike između padavina u doba minimuma i maksimuma veoma izražene na području opštine Kotor. Iz tabele ispod, se vidi da maksimalna količina padavina u novembru mjesecu iznosi 506,9mm/m², dok je najniža maksimalna količina padavina u julu mjesecu i iznosi 111,6mm/m².

Tabela 6 – Prosječne mjesečne sume padavina [mm/m²]

	JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC	GOD
sr	184,2	164,8	140,2	153,9	117,0	67,1	34,2	89,0	144,0	165,4	242,9	209,0	1711,8
max	409,7	463,2	323,9	344,6	289,8	159,9	111,6	291,3	420,1	350,3	506,9	423,6	2374,0
min	0,8	5,2	13,8	52,6	11,0	13,6	0,2	1,4	7,0	10,4	63,1	32,3	1091,7

Tabela 7 – Srednja vrijednost kvaliteta padavina (mg/l) u 2006 g.

Stanica	PARAMETRI										
	pH	Ep μS/st	Sulfati	Nitrati	Hloridi	Bikarbonati	Amonijum	Na	K	Ca	Mg
Kotor	6,54	66	7,94	3,38	6,98	15,92	1,51	4,13	0,54	2,82	1,46
Br. podataka	95	95	94	94	78	66	94	95	94	59	58

Pojava snijega i sniježnog pokrivača na području Kotora je rijetka pojava. Maksimalna visina sniježnog pokrivača izmjerena je 3. januara 1993. godine visine 3 cm. U Kotoru je samo 7 puta izmjeren sniježni pokrivač i to 4 puta u 1993. godine (3 dana u januaru i jedan dan u februaru).

Tabela 8 – Ponderisane vrijednosti za izabrane periode

Parametar	SEZONA	
	01. 01. - 31.12.2006.	01. 04. - 31.10.2006.
Sulfati	4,89	5,43
Nitrati	1,88	2,08
Hloridi	4,73	5,51
Bikarbonati	8,97	13,04
Natrijum	3,43	3,17
Kalijum	0,37	0,43
Kalcijum	1,39	1,42
Magnezijum	0,79	0,65
Amonijak	0,93	1,13

Tabela 9 – Sadržaj teških metala u padavinama (Srednje i maksimalne godišnje koncentracije)

* granične vrijednosti preuzete iz Pravilnika o vodama za piće (MDK)

Lokacija	Olovo		Kadmijum		Cink		Nikl		Bakar	
	Sr.	Max.	Sr.	Max.	Sr.	Max.	Sr.	Max.	Sr.	Max.
	mg/l									
Kotor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MDK	0,05		0,005		5,0		0,01		0,10	

2.3.1.5. Karakteristike osunčavanja

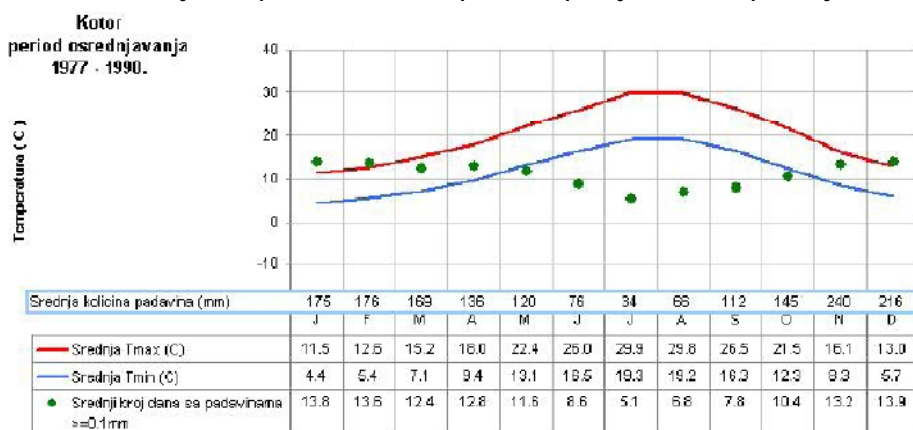
Što se tiče osunčavanja, iako je obdanica najduža u junu mjesecu (prosječna dužina obdanice je 15,2h) ukupan broj sati sijanja sunca je najveći u julu, prosječno 292 sata, odnosno prosječno 10,9h dnevno. Izraženo u relativnim vrijednostima u julu 73% dužine dana je sunčano. Najmanja dužina trajanja osunčavanja je u decembru od prosječno 35% dužine dana, odnosno prosječno 3,2h dnevno.

Tabela 10 – Prikaz osunčavanja za Kotor [h]

	JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC	GOD
Prosječna dužina obdanice	9,5	10,6	12,0	13,4	14,6	15,2	14,9	13,8	12,5	11,0	9,8	9,1	
Srednje trajanje osunčavanja	111,3	121,5	163,1	189,7	250,0	292,0	338,8	317,0	244,9	184,0	110,3	100,0	2422,6
Prosječno po danu	3,6	4,3	5,3	6,3	8,1	9,7	10,9	10,2	8,2	5,9	3,7	3,2	
Relativno osunčavanje [%]	38	40	44	47	55	64	73	74	66	54	38	35	54

Klimatske karakteristike opštine Kotor, koju je uradio Hidrometeorološki zavod Crne gore za period od 1977. do 1990. godine, prikazane su na sljedećoj slici.

Slika 4 – Prikaz srednjih temperatura i količina padavina po mjesecima za područje Kotora



2.3.1.6. Karakteristike pejzaža

Raznovrsnost pejzaža predstavlja vrijednost i bogatstvo neke zemlje. U Crnoj Gori je ta raznovrsnost nastala kroz kombinaciju izuzetnih prirodnih vrijednosti sa različitim lokalnim tradicijama korišćenja prostora, koje su se razvile kao odraz kulturno-istorijskih i socioekonomskih prilika.

Biogeografsko-ekološkom analizom prostora Crne Gore prepoznaje se deset pejzažnih tipova. Područje planskih izmjena nalazi se u mediteransko-flišnom pejzažnom tipu.

Definisanje pejzažnih jedinica treba da uzme u obzir kako prirodne karakteristike prostora, tako i efekte čovjekovog prisustva u njemu, pa se u Crnoj Gori prepoznaje 21 osnovna pejzažna jedinica.

Predmetna lokacija se nalazi u Bokokotorskom zalivu. S obzirom na reprezentativnost i impresivnost pejzaža u cjelini, izdvojena je i analizirana kao jedinstvena pejzažna jedinica. Prostor se odlikuje izrazitim, jasno uočljivim strukturnim elementima koji mu daju posoben pejzažni identitet. Specifične i raznolike prirodne vrijednosti (orografske karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) i vrijedno graditeljsko naslijeđe međusobno se prožimaju, uz obilje detalja (alohtona flora), i čine jedinstvenu harmoničnu cjelinu.

2.3.1.7. Flora i fauna

U prostoru kotorskog okruga sreće se veliki broj mediteranskih vrsta biljaka, koje su uopšte karakteristične za crnogorsko primorje. Od endemičnih rijetkih i prorijedenih vrsta treba istaći sledeće: *Rhamnus orbiculata*, *Galium procurens*, *Seseli globiferum*, *Petteria ramentacea*, *Moltkea petraea*, *Prunus webbii*, *Castanea sativa*.

Od geofitnih vrsta koje cvjetaju u toku zime i rano proljeće značajno je istaći sledeće: *Crocus dalmaticus*, *Crocus tommanisianus*, *Romulea bulbocadium*, *Galanthus nivalis* i druge.

Osnovna vrsta dlakave divljači je obični zec (*Lepus europaeus*), lisica (*Vulpes vulpes L.*), rjeđa je divlja mačka (*Felis silvestris Schreb*), čagalj (*Canis aureus L.*) i vuk (*Canis lupus L.*). Dosta je česta i kuna bjelica (*Martes Foina Erhl.*). Od pernate divljači dominira jarebica kamenjarka (*Alectoris graeca Moissner*), golubovi (*Columba*), a od migratornih vrsta šumska šljuka (*Scolapax rusticula L.*) i druge selice.

2.3.1.8. Potencijali

Razvijenost terena se pretežno ocjenjuje kao ograničavajuću faktor. Međutim, morfološke odlike reljefa Primorja su veoma atraktivne, posebno u funkciji proširenja turističke ponude.

Mediteranska klima, veliki broj toplih i suvih dana, mala količina padavina (u poređenju sa unutrašnjim delom bokokotorskog zaliva), čisto more, predstavljaju potencijal za produženje trajanja turističke sezone na najmanje 6 mjeseci.

2.3.1.9. Ograničenja

Najveće ograničenje ovog prostora je izražena seizmička aktivnost. U tom smislu organizaciji prostora, a posebno izgradnji infrastrukturnih i drugih objekata treba posvetiti posebnu pažnju, uključujući izrade posebnih studija mikroseizmičke rejonizacije za sve značajnije objekte. Takođe, potrebno je konstantno praćenje i ispitivanje seizmičkih aktivnosti na području čitave opštine.

2.3.2. Stanovništvo

U Grblju postoje dve kategorije zgrada: za stalno i sezonsko stanovanje.

Objekti za stalno stanovanje su prosečne spratnosti P+1 (prizemlje i sprat).

U svim objektima stanuje po jedno domaćinstvo. U pogledu veličine i strukture stanova, dominiraju trosobni stanovi, a prosečna veličina stana je 90m².

Kada je riječ o objektima za sezonsko stanovanje, uglavnom se radi o individualnim kućama za odmor.

Tabela 11 - Broj i površina stanova prema korišćenju, druge nastanjene prostorije i nastanjena lica

Naziv naselja	Broj stanova i površina u m ²	Stanovi							Druge nastanjene prostorije		Broj lica	
		UKUPNO	za stalno stanovanje			koji se koriste			nastanjene poslovne prostorije	prosto rije nastanjene iz nužde	u stanovima	u drugim nastanjenim prostorijama
			nastanjeni	privremeni	napušteni	za odmor i rekreaciju	u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi	u kojima se isključivo obavlja djelatnost				
Dub	broj m ²	79 6041	64 5006	3 160	- -	12 857	- -	- -	2 80	- -	239 -	9 -
Kavač	broj m ²	176 12201	127 9436	8 495	1 40	392 200	- -	1 30	3 142	1 30	429 -	14 -
Lješevići	broj m ²	32 2372	32 2373	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	150 -	- -
Sutvara	broj m ²	81 7920	77 7500	1 150	- -	2 220	1 50	- -	2 80	- -	318 -	7 -

Tabela 12 – Stanovi za stanovanje i površina prema vrsti stana, opremljenosti instalacijama i pomoćnim prostorijama i broju stanova u svojini fizičkih lica

Naziv naselja	Broj stanova i površina u m ²	UKUPNO	Vrsta stana						Opremljenost instalacijama		Opremljenost pomoćnim prostorijama		Stanovi u svojini fizičkih lica
			posebne sobe	garsonjere i 1-sobni	2-sobni	3-sobni	4-sobni	5 i više sobni	vodovodna	elektro	kupatilom	nužnikom	
DUB	broj m ²	67 5166	- -	7 286	38 2556	12 1022	8 902	2 400	65 5061	67 5166	65 5061	65 5061	67 5166
KAVAČ	broj m ²	136 9971	1 15	11 369	14 650	49 3363	38 3110	23 2464	113 8525	135 9821	103 8083	64 5148	136 9971
LJEŠEVIĆI	broj m ²	32 2373	- -	3 74	15 960	11 848	2 320	1 171	32 2373	32 2373	28 2239	28 2239	32 2373
SUTVARA	broj m ²	78 7650	- -	1 60	29 1927	23 2077	12 1395	13 2146	76 7520	77 7600	74 7430	71 7100	78 7650

Tabela 13 – Uporedni pregled broja stanovnika

Naziv naselja	Broj stanovnika								
	po metodologiji ranijih popisa							po metodologiji popisa 2003.	
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2003.	1991.	2003.
DUB	185	168	193	154	152	205	249	204	248
KAVAČ	321	326	405	423	407	466	447	465	443
LJEŠEVIĆI	159	175	150	130	119	222	152	220	150
SUTVARA	132	133	139	133	114	240	327	236	325

Tabela 14 – Stanovništvo prema polu i starosti

Naziv naselja	Pol	Starost																Preškolska djeca	Punoletno stanovništvo	Prosječna starost			
		UKUPNO	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74				75-79	80 i više	nepoznato
DUB	s	248	16	17	20	24	14	7	10	18	14	22	17	8	17	10	10	8	1	15	20	182	36,5
	ž	119	9	7	10	9	6	2	6	8	6	11	9	4	8	6	5	5	-	8	12	87	37,5
	ž	129	7	10	10	15	8	5	4	10	8	11	8	4	9	4	5	3	1	7	8	95	35,6
KAVAČ	s	443	18	29	32	37	46	26	17	21	41	45	39	13	18	23	17	14	4	3	27	343	37,2
	ž	223	9	15	19	18	24	18	10	7	16	23	22	8	9	9	8	6	1	1	13	170	35,9
	ž	220	9	14	13	19	22	8	7	14	25	22	17	5	9	14	9	8	3	2	14	173	38,6
LJEŠEVIĆI	s	150	11	13	5	10	13	13	12	6	2	15	11	10	9	6	3	3	7	1	14	117	37,7
	ž	69	6	6	3	4	5	8	6	3	-	8	5	4	7	2	-	1	1	-	8	53	35,0
	ž	81	5	7	2	6	8	5	6	3	2	7	6	6	2	4	3	2	6	1	6	64	40,0
SUTVARA	s	325	27	16	37	32	16	14	22	18	32	24	20	11	14	10	8	9	11	4	32	227	35,3
	ž	162	17	6	21	17	6	6	11	7	16	12	13	6	7	5	2	5	4	1	19	109	34,3
	ž	163	10	10	16	15	10	8	11	11	16	12	7	5	7	5	6	4	7	3	13	118	36,3

Tabela 15 – Uporedni pregled broja domaćinstava

Naziv naselja	Broj domaćinstava								Broj stanova po popisima			
	po metodologiji ranijih popisa							po metod. popisa 2003.	1971	1981	1991	2003
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003					
DUB	41	37	44	32	35	53	66	66	31	29	55	79
KAVAČ	77	74	100	98	102	147	132	132	97	99	134	176
LJEŠEVIĆI	33	34	29	29	29	57	33	33	29	24	62	32
SUTVARA	23	24	30	31	31	63	80	80	31	17	67	81

Tabela 16 – Porodice prema tipu i broju djece

Naziv naselja	Ukupno	Porodice prema broju djece						Porodice sa djecom mlađom od 25 godina	Djeca mlađa od 25 godina, ukupno
		bez djece	1	2	3	4	5 i više		
DUB	68	18	14	23	11	1	1	42	88
Bračni par bez djece	18	18	-	-	-	-	-	-	-
Bračni par sa djecom	42	-	11	20	9	1	1	36	75
Majka sa djecom	7	-	3	2	2	-	-	5	11
Otac sa djecom	1	-	-	1	-	-	-	1	2
KAVAČ	121	19	41	40	19	1	1	77	152
Bračni par bez djece	19	19	-	-	-	-	-	-	-
Bračni par sa djecom	82	-	27	36	17	1	1	68	136
Majka sa djecom	15	-	11	2	2	-	-	8	14
Otac sa djecom	5	-	3	2	-	-	-	1	2
LJEŠEVIĆI	38	5	13	10	7	3	-	23	50
Bračni par bez djece	5	5	-	-	-	-	-	-	-
Bračni par sa djecom	28	-	9	9	7	3	-	23	50
Majka sa djecom	5	-	4	1	-	-	-	-	-
Otac sa djecom	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUTVARA	83	13	20	30	16	4	-	57	125
Bračni par bez djece	13	13	-	-	-	-	-	-	-
Bračni par sa djecom	62	-	16	26	16	4	-	54	121
Majka sa djecom	4	-	2	2	-	-	-	1	1
Otac sa djecom	4	-	2	2	-	-	-	2	3

Tabela 17 – Aktivno stanovništvo koje obavlja zanimanje prema djelatnosti i polu

Naziv naselja	Pol		Ukupno	Poljoprivreda, lov i šumarstvo	Ribarstvo	Vađenje ruda i kamena	Prerađivačka industrija	Proizvodnja i snabdevanje električnom energijom, gasom i vodom	Građevinarstvo	Trgovina; opravka motornih vozila, motocikala i predmeta za ličnu upotrebu i domaćinstvo	Hoteli i restorani	Saobraćaj, skladištenje i veze	Finansijsko posredovanje	Aktivnosti u vezi s nekretninama, iznajmljivanje i poslovne aktivnosti	Državna uprava i odbrana; obavezno socijalno osiguranje	Obrazovanje	Zdravstveni i socijalni rad	Ostale komunalne, društvene i lične ulužne aktivnosti	Privatna domaćinstva sa zaposlenim licima	Eksteritorijalne organizacije i tela	Nepoznato
	s	m																			
DUB	s	66	1	-	-	2	1	1	18	9	9	-	-	8	2	6	7	-	-	2	
	m	41	1	-	-	1	-	1	9	5	9	-	-	6	-	3	5	-	-	1	
	ž	25	-	-	-	1	1	-	9	4	-	-	-	2	2	3	2	-	-	1	
KAVAČ	s	118	-	-	1	21	7	2	29	9	14	-	1	10	3	14	5	-	-	2	
	m	69	-	-	1	15	6	2	16	3	9	-	1	5	1	5	3	-	-	2	
	ž	49	-	-	-	6	1	-	13	6	5	-	-	5	2	9	2	-	-	-	
LJEŠEVIĆI	s	21	1	1	-	1	-	-	6	3	3	-	-	3	1	1	-	-	-	1	
	m	13	1	1	-	1	-	-	2	2	3	-	-	2	-	-	-	-	-	1	
	ž	8	-	-	-	-	-	-	4	1	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	
SUTVARA	s	80	1	1	1	7	5	-	19	12	13	-	-	7	1	2	2	-	-	9	
	m	56	1	-	1	4	5	-	11	6	10	-	-	7	1	1	2	-	-	7	
	ž	24	-	1	-	3	-	-	8	6	3	-	-	-	-	1	-	-	-	2	

2.3.3. Arheološki lokaliteti na području Grblja

Na području Grblja, gotovo na svim vrhovima brežuljaka primorskog pojasa, od Vrmca do Krtola, tačnije, od Sutorine do Platamuna, kao i na donjim padinama Orjena i Lovćena, nalaze se kupe kamenih tumula ili gomila, grobnica koje su prastanovnici ovoga kraja tokom prvog milenijuma prije naše ere podizali plemenskim poglavicama. Narodno predanje je kasnije vezalo uz njih priče o kamenovanju preljubnica ili oceubica.

Njihova najnovija istraživanja dala su značajne podatke o kulturi Ilira od bronzanog doba do početka rimske vlasti.

Te kamene grobnice, prekrivene visokim zemljanim nasipima, sadrže, kao priloge uz pokojnika, razne alatke, oružje, nakit i naročito predmete keramike. Način sahranjivanja, sa tijelom pokojnika u zgrčenom stanju i specifična obrada groba, ukazuju da je tu egzistirala posebna skupina stanovništva kojoj su pripadala ilirska plemena.

U sredini Grbaljskog polja se, između Aerodroma Tivat i naselja Radanovići, uzdižu dva zemljana tumula sa kamenim plaštom, zvani u narodu Mala i Velika ili Velja Gruda, prečnika 20m i 26m, visine 4m i 6,30m.

Među tumulima u polju, najznačajniji su oni na Maloj grudi. Datirani su u rano bronzano doba, u vrijeme 1900-1800. godine p.n.e. što je jedan od najstarijih i najuglednijih lokaliteta u Boki.

Nalazi u grobu i otkriveni tragovi pogrebnog obreda ukazuju da je tu bila sahranjena znamenita ličnost, vjerovatno neki vladar. Uz keramiku, sa karakteristikama tzv. vučedolskog kulturnog kruga, rasprostranjenog na teritoriji BiH i Dalmacije, u toj grobnici nađeni su i drugi vrijedni dijademi i drugo. Ocijenjeno je da su predmeti od zlata bili uvezeni sa egejskog područja.

Postoje velike razlike između Male i Velike grude. Mala gruda je bila napravljena od gline i imala je pokrivač od jednog ili dva reda kamenja, dok je Velika gruda dvostruki tumul. Ona se sastoji od glinene gomile, visoke 4,50m, nad kojom je izvedena druga gomila od kamena, u centru visoka 1,80m. Ovo kamenje je različite veličine, a otkriveni šljunak i komadi zaobljenog kamena, najvjerovatnije, potiču iz obližnjeg potoka. Dijelom su oštećeni jer je odnešeno dosta kamena za gradnju suvomeđa pored puta.

Antički pisci četvrtog i trećeg vijeka stare ere navode da se u blizini Rizonske rijeke, odnosno Bokokotorskog zaliva, nalaze grobovi mitskog heroja grada Tebe, prognanog kralja Kadmosa i njegove žene Harmonije, sa čim se povezuje ovaj lokalitet.

U tim antičkim izvorima se javlja ime naselja koje na grčkom jeziku zvuči: Akruion, a na latinskom Akruvium ili Agruvium, za koje se, pored starije teze da se nalazilo pod današnjim Kotorom, sve više i češće u nauci smatra da je ležalo negdje u području župe Grbalj. Cjelokupno to područje dalo je znatne dokaze razvijenog života u antičko doba: zidove antičke građevine u Orašću ispod crkve Svetog Stefana u Vranovićima, zatim ostatke antičkih zidova na Gomilici i Brdištima, antičke i kasnoantičke mozaike na Prevlaci („Ostrvo cvijeća“), zidove i keramiku na lokalitetu Mirine u Sutvari i legendarnim naseljima Kretingrad u Radanovićima i Šebegrad u Lastvi, kao i sigurne temelje jedne trikonhalne građevine u Lastvi i antičke mozaike ispod Manastira Podlastva, duhovnog i kulturnog centra župe Grbalj, kao i najnovije nalaze mozaika u eventualnoj vila rustica u Kavču, nadomak Grbaljskog polja.

Razvoj područja u antičkom periodu je izgleda bio prekinut u petom vijeku nove ere u provalama varvarskih plemena, zapadnih i istočnih Gota. Preživjeli stanovnici ovih otvorenih naselja našli su zaklonište u prirodno zaštićenom i lako branjivom Kotoru, gdje se do epohe humanizma sačuvala tradicija o doseljenju iz nekog ranijeg naselja po imenu Akruvium ili Askruvium.

Arheološko bogatstvo cjelokupnog područja Grblja bilo je već devetnaestog vijeka predmet naučnog interesovanja brojnih istraživača.

Sistematska istraživanja lokaliteta su vršena od 1963. godine, 1970. i 1971. sistematsko istraživanje manjeg tumula Mala Gruda, a 1988, 1989. i 1990. godine tumula Velika Gruda.

Nalazi tumula Mala Gruda iz centralnog groba od grubih kamenih ploča sa poklopicom: zlatni bodež, srebrna sjekira sa zlatnom aplikacijom, zlatne karičice kao ukras za kosu, do tada nepoznatog oblika u nauci i zato nazvane „tip Mala Gruda“, te keramika sa urezanim i bijelo inkrustiranim ornamentima, povezuju ove nalaze sa mediteranskim kulturnim krugom i kritsko-mikenskom kulturom sa prelaza iz trećeg u drugi vijek stare ere, te s druge strane sa kulturama panonskog basena, posebno nalazišta Vučedol pored Vukovara, iz istog perioda.

Istraživanja tumula Velika Gruda su pokazala da je i u ovom slučaju glineni tumul sa kamenim plaštom podignut iznad dvospratnog centralnog groba od grubih kamenih ploča, od kojih je u donjem otkriven skelet muškarca sa obrednom čašom od keramike sa istim urezanim i bijelo inkrustiranim motivima Vučedolske kulture, sa dva bronzana sječiva i bronzanom sjekirom, te osam zlatnih karičica ukrasa za kosu, od kojih tri pripadaju „tipu Mala Gruda“, a pet se vezuju za nalaze istovremene kulture na ostrvu Leukas u Jonskom moru.

Nad zemljanim tumulom Velike Grude bio je u kasnijem, bronzanodobnom periodu podignut još jedan tumul od oblutaka i pijeska iz korita obližnjeg potoka Koložunj, u kome je na samom početku radova otkrivena čitava nekropola od tridesetak grobova, prostih plitkih jama okruženih uspravnim oblucima, često više puta korištenih za naknadna ukopavanja odraslih individua ali i djece, sa priložima od velikih keramičkih posuda i sitnih metalnih nalaza: bronzanih dugmadi raznih tipova, tzv. naočarastih fibula ili prstenja od bronzane žice, što sve ukazuje na pripadnost ove nekropole vremenu srednje i kasne bronzane i početaka željeznog doba, od cca 1600. do 1200. godine prije naše ere.

Rezultati rekognosciranja za sve tri bokeljske opštine: Herceg Novi, Tivat i Kotor, unutar kojeg je posebno izdvojeno područje Donjeg i Gornjeg Grblja (sa Mircem) sabrani su i izrađeni u vidu kartona kartoteke, sa katastarskim brojevima parcela do kojih se moglo doći. Originali kartona se nalaze u Crnogorskoj akademiji nauka i umjetnosti kao dio dokumentacije za izradu arheološke karte Crne Gore, dok se kopije svih kartona nalaze u dokumentaciji Regionalnog zavoda u Kotoru.

Dragocjeni eksponati iz dva tumula našli su svoje mjesto u vitrinama privremene postavke bogate zbirke kamenih spomenika kotorskog Lapidarijuma u revitalizovanoj crkvi Sv. Mihaila iz XI, odnosno XIV stoljeća, sve dok ne budu obezbijeđena sredstva i izvršena revitalizacija romaničke crkve Sv. Pavla iz 13/16. vijeka, koja je već odranije opredijeljena kao izložbeni i radni prostor Arheološke zbirke budućeg Istorijskog muzeja grada Kotora.

Činjenica da na području kotorske i tivatske opštine ima više lokaliteta nedovoljno ispitanih i da područje nije temeljno ispitano, ukazuje da bi se istražnim radovima došlo do novih značajnih otkrića.

2.3.4. Ambijentalne cjeline na području Grblja

Naselje Kovačke kućice, označeno je kao seoska ambijentalna cjelina. Postojeće naselje sastoji se uglavnom od devastiranih objekata, izgrađenih od kamena, sa pratećim okućnicama.

Susjedna ruralna cjelina, Glavatske kućice, čini domaćinstva u funkciji poljoprivrede. Naselje je neuređeno i ugroženo neambijentalnom izgradnjom, te je stoga potrebno predvidjeti uslove za izgradnju i uređenje glavnih i pomoćnih objekata i okućnica.

2.3.5. Nepokretna kulturna dobra

U dugotrajnom razdoblju svog društvenog i kulturnog razvoja, čovjek je stvarao raznovrsne predmete i objekte namjenjene ličnim ili društvenim potrebama. Objekti, predmeti i ideje imaju doba svog stvarnog i aktivnog života, kada žive sa čovjekom ili ljudima koji su ih stvorili, kao i sa nekoliko narednih generacija, a potom neumitno i nepovratno nestaju ili prestaju da postoje u svojoj osnovnoj formi i namjeni zbog koje su nastali.

Proces prolaznosti uslovio je da se cijeli niz vjekova života mnogih ljudskih zajednica država i civilizacija danas svodi na skroman broj objekata koji su odoljeli zubu vremena i istrajali pred raznim istorijskim iskušenjima. Zbog toga objekti iz prošlosti, koji ujedno predstavljaju izuzetna umjetnička djela i jedinstvene primjere ljudskog stvaralaštva, kao i svjedočanstva o presudnim istorijskim događajima i njihovim akterima, čine kulturnu baštinu, tj. kulturno nasleđe koje kao važan faktor narodne i nacionalne identifikacije, predstavlja prioritet svih savremenih državnih politika.

Često je za neke nepokretne i pokretne baštine uobičajan naziv kulturna dobra, dok je administrativni naziv spomenici kulture.

Status spomenika kulture stiče se proglašenjem od strane Skupštine RCG na predlog Republičkog zavoda. Republički zavod je u obavezi da u roku od 90 dana od dana stupanja Zakona na snagu predloži Program kategorizacije i proglašenja spomenika kulture sa dinamikom realizacije i potrebnim sredstvima.

Na području opštine Kotor registrovano je 63 spomenika kulture svrstanih u 3 kategorije.

Na predmetnom području zastupljen je jedan lokalitet spomenika kulture. To je prastorijska gomila Velja gruda (k.p.br. 135, 136, 138, 139, 141 KO Lješevići).

2.4. DEFINICIJA POJMOVA KORIŠĆENIH U LSL

(Izvod iz pravilnika o formi planskih dokumenata, kategorijama namjena površina, elementima urbanističke regulacije i grafičkim simbolima)

Radi preciznog razumijevanja planskih rješenja daju se definicije pojmova koji se koriste.

Pojedini pojmovi/izrazi upotrebljeni u LSL Grbalj II imaju sledeće značenje:

- Vertikalni gabarit objekta se definiše brojem etaža i/ili maksimalnim visinama iskazanim u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena ili ravnog krova;
- Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže. Etaže se definišu njihovim nazivima koji proističu iz njihovog položaja u objektu: podzemna etaža, prizemlje, sprat, potkrovlje);
- Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili djelimično ispod zemlje.
- Podrum je podzemna etaža čiji pod se nalazi ispod površine terena na dubini većoj od 1m.
- Suteran (S) je podzemna etaža čiji pod se nalazi ispod površine terena na dubini do 1,0m, kao i da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.
- Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se visina određuje planom u zavisnosti od namjene,
- Sprat (1,2,...) je nadzemna etaža iznad prizemlja;
- Potkrovlje (Pk) je dio zgrade ispod kosog krova koji se koristi u skladu sa njenom (ukupnom ili pretežnom) namjenom i funkcijom, a čija je svijetla visina na najvišem mjestu 180cm.
- Tavan je prostor ispod krova koji se može koristiti samo za odlaganje stvari.

2.4.1. Definicije pokazatelja za određivanje kapaciteta izgradnje

U planskom rješenju koriste se pokazatelji za određivanje kapaciteta izgradnje. Radi preciznog razumijevanja planskih rješenja daju se definicije pojmova koji se koriste.

Pokazatelji za određivanje kapaciteta izgradnje, čije vrijednosti su date u osnovnim namjenama prostora ovog Plana su sledeći:

- Indeks zauzetosti (Iz) i
- Indeks izgrađenosti (Ii).

Ovi pokazatelji se primjenjuju zajedno sa drugim pravilima iz „Pravila građenja“. Ta pravila se odnose na regulacije ulice, bloka, parcele, građevinske linije, visinu i položaj objekta na parceli i u bloku, kapacitete za parkiranje, zelene površine.

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) parcele (bloka, lokacije) je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njene namjene:

- ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina, ugostiteljstvo ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupno bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže;
- ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža, visine maksimalno 2,40m, onda se njena površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu.

Izgrađena površina (BGP) je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena.

Neto razvijena građevinska površina (NRGP) je veličina ograničena samo na upotrebu u planske svrhe i odnosi se na BRGP umanjenu za spoljne i unutrašnje zidove, zajedničke i pomoćne prostorije i druge površine koje ne služe za neposredno korišćenje.

Indeks zauzetosti zemljišta predstavlja urbanističku veličinu koja pokazuje gustinu zauzetosti, odnosno koliki dio građevinskog zemljišta je obuhvaćen gradnjom.

Indeks zauzetosti zemljišta je količnik izgrađene površine pod gradnjom i ukupne površine građevinskog zemljišta izraženog u procentima .

U površinu pod gradnjom podrazumijeva se površina ograničena spoljnim zidovima i stubovima gradnje u visini ploče prizemlja bez spoljnjih terasa, stepeništa, rampi, staza idr, i računa se po obrascu:

$$I_z = P_g \times 100 / P_{gz}$$

- I_z - index (procenat) zauzetosti
- P_g - površina pod gradnjom
- P_{gz} - površina jedinice građevinskog zemljišta

Planirani indeks zauzetosti parcele na uglu može se uvećati ukoliko je reč o arhitektonskim akcentima u prostoru.

Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou – uređenog terena.

Indeks izgrađenosti zemljišta predstavlja urbanističku veličinu koja pokazuje intenzitet izgrađenosti građevinskog zemljišta.

Indeks izgrađenosti zemljišta predstavlja odnos između bruto izgrađene površine, odnosno zbira svih izgrađenih nadzemnih etaža i ukupne površine građevinskog zemljišta, izraženog kao racionalani broj sa dvije decimale, a računa se po obrascu:

$$I_i = P_{br} / P_{gz}$$

- I_i - index izgrađenosti (iskorišćenosti)
- P_{br} - površina nadzemnih etaža gradnje
- P_{gz} - površina jedinice građevinskog zemljišta

U slučaju da su indeks zauzetosti i izgrađenosti parcele već izgrađenih objekata veći od maksimalnih vrijednosti datih Studijom za taj tip izgrađenosti, zadržava se postojeći, bez mogućnosti uvećanja, ali u slučaju zamjene objekta novim, ili bilo kakvom intervencijom na objektu, postojeći indeks zauzetosti se ne zadržava već se moraju poštovati indeksi zauzetosti i izgrađenosti dati ovim Planom.

Građevinsko zemljište jeste zemljište na kojem su izgrađeni objekti i zemljište koje služi redovnoj upotrebi tih objekata, kao i zemljište koje je, u skladu sa Zakonom, odgovarajućim planom predviđeno za izgradnju i redovno korišćenje objekata.

Građevinsko zemljište koristi se prema njegovoj namjeni (namjeni koja je predviđena DUP-om) i na način kojim se obezbjeđuje njegovo racionalno korišćenje, u skladu sa Zakonom.

Građevinsko zemljište koristi se kao izgrađeno ili neizgrađeno.

Izgrađeno građevinsko zemljište je zemljište na kome su izgrađeni objekti u skladu sa zakonom, namenjeni za trajnu upotrebu.

Neizgrađeno građevinsko zemljište jeste zemljište:

- na kome nisu izgrađeni objekti,
- na kome su izgrađeni objekti suprotno zakonu (nelegalni objekti) i
- na kome su izgrađeni privremeni objekti.

Građevinsko zemljište može biti:

- javno građevinsko zemljište i
- ostalo građevinsko zemljište.

Javno građevinsko zemljište je zemljište na kome su izgrađeni objekti od opšteg interesa i javne površine koje su u državnoj svojini, kao i zemljište koje je planom namjenjeno za izgradnju javnih objekata i površina od opšteg interesa.

U skladu sa načinom korišćenja prostora unutar građevinskog zemljišta, ovim planom su utvrđene površine za javne namjene i površine za ostale namjene.

Javnim površinama u okviru DUP-a pripadaju postojeće i planirane lokacije, kompleksi i prostori: za objekte i aktivnosti od opšteg interesa; za parkove i javno zelenilo (uređeno zelenilo, zaštitno zelenilo); za saobraćaj i saobraćajne površine (saobraćajnice, parking prostori i sl.); za vodene površine i retenzije kao i sve postojeće površine za prethodne namjene koje su evidentirane i uknjižene u skladu sa propisima.

Skupu javnih površina za objekte i aktivnosti od opšteg interesa pripadaju sledeće namjene:

- površine za centralne djelatnosti,
- površine za zdravstvo,
- površine za školstvo,
- površine ostale infrastrukture i
- površine za sport i rekreaciju.

Skupu javnih površina za saobraćaj pripadaju sledeće namjene:

- površine saobraćajne infrastrukture,
- pješačke staze i
- pristaništa.

Skupu javnih površina za vodene površine i retenzije pripadaju sledeće namjene:

- vodene površine,
- retenzija – planirani sistem kanaliziranja atmosferskih i otpadnih voda.

Skupu javnih površina za parkove i javno zelenilo pripadaju sledeće namjene:

- slobodno zelenilo unutar bloka,
- skverovi,
- zelenilo specijalne namjene,
- niskokvalitetne šume.

Ostalo građevinsko zemljište predstavlja zemljište u okviru građevinskog rejona, kao i u prostorima van građevinskog rejona ali u području DUP-a, koje nije planirano za javne površine opisane u prethodnom delu teksta i dato na grafičkim priložima ovog plana.

Na površinama za ostale namjene uglavnom se zadovoljavaju dve od tri životne funkcije: stanovanje i rad.

U površine za ostale namjene spadaju:

- površine za stanovanje,
- površine za turizam,
- površine za poslovne djelatnosti,
- površine za poljoprivredu.

2.5. BILANSI POSTOJEĆIH RESURSA, POVRŠINA I OBJEKATA

Analiza prikupljenih podataka pokazuje da postojeća površina parcela na kojima su izgrađeni objekti iznosi oko 30ha, dok je ukupna postojeća bruto građevinska površina (BGP) 16451m², i ukupna bruto razvijena građevinska površina (BRGP) 24657m². Ovi podaci pokazuju i ukupnu prosječnu spratnost objekata koja je relativno mala i iznosi 1 etažu (P).

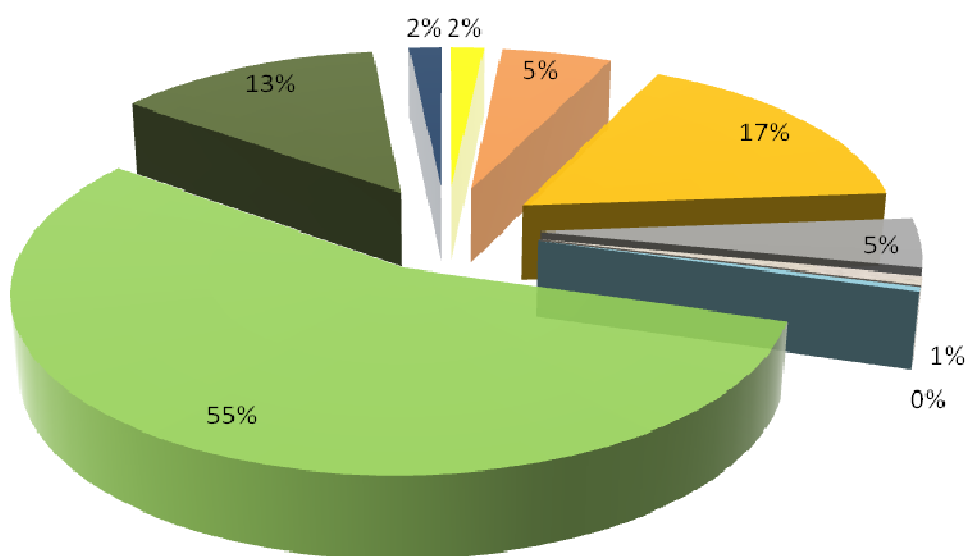
Prosječan indeks zauzetosti u okviru granica obuhvata plana je $I_z=18\%$, a indeks izgrađenosti je $I_i=0,27$.

U narednoj tabeli i na narednoj slici detaljno su prikazani podaci o procentualnom učešću svih zatečenih namjena u okviru obuhvata i ukupna površina koju zauzimaju.

Tabela 18. – Bilans postojeće namjena površina

Namjena		Površina [ha]	Učešće u LSL (%)
1	Površine za stanovanje	6,35	1,75
2	Površine poslovnih djelatnosti	19,87	5,49
3	Površine za poljoprivredu	60,27	16,44
4	Površine saobraćajne infrastrukture	16,47	4,63
5	Površine ostale infrastrukture	3,02	0,84
6	Arheološko područje	1,58	0,45
7	Slobodne zelene površine	201,69	55,61
8	Šume	47,65	13,15
9	Vodene površine	5,91	1,64
UKUPNO		362,81	100

Slika 5 – Grafički prikaz bilansa postojeće namjene površina



- 1 Površine za stanovanje
- 2 Površine poslovnih djelatnosti
- 3 Površine za poljoprivredu
- 4 Površine saobraćajne infrastrukture
- 5 Površine ostale infrastrukture
- 6 Arheološko područje
- 7 Slobodne zelene površine
- 8 Šume
- 9 Vodene površine

2.6. PODJELA PROSTORA NA PLANSKE CJELINE I NJIHOV KARAKTER

Prilikom određivanja granica planskih cjelina težilo se nalaženju površina koje su u funkcionalnom i morfološkom pogledu homogene, kako bi se određeni režimi očuvanja, izgradnje, rekonstrukcije i uređenja mogli lakše sprovesti.

U okviru prostora, u obuhvatu granica Plana, izdvaja se 6 planskih cjelina koje se razlikuju po svom karakteru, tipologiji i morfologiji (slika 6). Valorizacijom područja kategorizovane planske cjeline prikazane su na grafičkom prilogu „Postojeća namjena površina“.

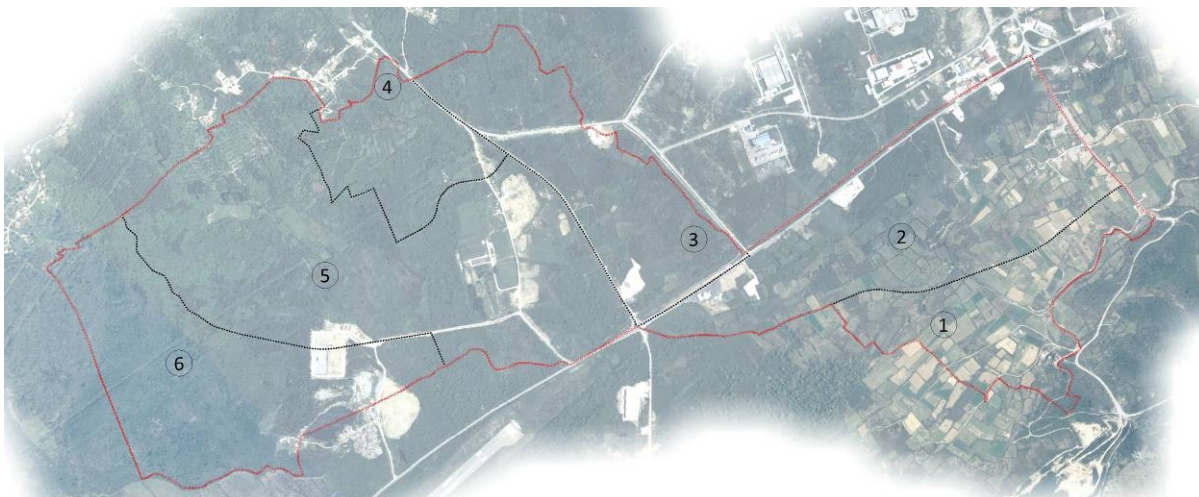
Tabela 19 – Postojeći urbanistički parametri po planskim cjelinama

Planska cjelina	Površina [ha]	Učešće u LSL (%)	Područje izgrađeno objektima [ha]	URBANISTIČKI PARAMETRI		
				Prosječan Indeks zauzetosti (%)	Prosječan Indeks izgrađenosti	Spratnost (preovlađujuća)
1	35,72	9,85	1,74	16,92	0,28	P
2	76,81	21,17	9,01	12,25	0,17	P
3	46,44	12,80	7,50	11,86	0,15	P
4	24,79	6,83	4,02	34,15	0,59	P+1
5	114,37	31,52	17,73	10,33	0,18	P+1
6	64,67	17,83	/	/	/	/
UKUPNO	362,81	100	40,0			

Tabela 20 – Postojeće građevinsko područje po planskim cjelinama

Planska cjelina	Površina [ha]	Učešće u LSL (%)	GRAĐEVINSKO PODRUČJE			
			Površina izgrađena objektima [ha]	Površina pod saobraćajnicama i vodotokovima [ha]	Ukupna izgrađena površina [ha]	Učešće ukupnih izgrađenih površina u planskoj cjelini (%)
			I	II	I+II	
1	35,72	9,85	1,74	3,51	5,25	14,69
2	76,81	21,17	9,01	6,11	15,12	20,30
3	46,44	12,80	7,50	5,69	13,19	19,87
4	24,79	6,83	4,02	0,43	4,45	14,94
5	114,37	31,52	17,73	3,41	21,14	18,43
6	64,67	17,83	/	0,13	0,13	0,20
UKUPNO	362,81	100	40,0	19,28	59,28	100

Slika 6 – Podjela prostora na planske cjeline



2.6.1. Planska cjelina 1

Nalazi se u krajnjem južnom dijelu područja obuhvaćenog ovom studijom i zahvata 35,7ha. Ova planska cjelina je djelimično izgrađena, a dominantna namjena prostora je poljoprivreda.

Tabela 21. – Bilans postojeće namjene površina u planskoj cjelini 1

Namjena		Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)
1	Površine za stanovanje	15 509	4,34
2	Površine poslovnih djelatnosti	/	/
3	Površine za poljoprivredu	272 290	76,21
4	Površine saobraćajne infrastrukture	19 164	5,36
5	Površine ostale infrastrukture	/	/
6	Slobodne zelene površine	33 947	9,50
7	Šume	/	/
8	Vodene površine	16 361	4,59
UKUPNO		357 271	100

Slika 7 – Planska cjelina 1



2.6.2. Planska cjelina 2

Prostire se u centralnom i južnom dijelu područja obuhvaćenog studijom površinom od 76,8ha. Istočna granica ove cjeline je Jadranska magistrala. Ova planska cjelina je djelimično izgrađena (stanovanje i poslovanje), a najzastupljenija namjena prostora je poljoprivreda.

Tabela 22. – Bilans postojeće namjene površina u planskoj cjelini 2

Namjena		Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)
1	Površine za stanovanje	26 952	3,51
2	Površine poslovnih djelatnosti	101 415	13,20
3	Površine za poljoprivredu	331 929	43,21
4	Površine saobraćajne infrastrukture	69 159	9,00
5	Površine ostale infrastrukture	/	/
6	Slobodne zelene površine	111 206	14,48
7	Šume	88 980	11,58
8	Vodene površine	22 644	2,95
9	Arheološka nalazišta	15 830	2,07
UKUPNO		768 115	100

Slika 8 – Planska cjelina 2



2.6.3. Planska cjelina 3

Prostire se u centralnom i istočnom dijelu područja obuhvaćenog studijom. Zapadna granica cjeline je Jadranska magistrala, a sjeverna saobraćajnica prema tunelu Vrmac. Ova planska cjelina obuhvata dio prostora industrijske zone i djelimično je izgrađena (poslovanje), a najzastupljenija namjena prostora su slobodne zelene površine.

Tabela 23. – Bilans postojeće namjene površina u planskoj cjelini 3

Namjena		Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)
1	Površine za stanovanje	/	/
2	Površine poslovnih djelatnosti	4 801	1,03
3	Površine za poljoprivredu	/	/
4	Površine saobraćajne infrastrukture	41 087	8,85
5	Površine ostale infrastrukture	/	/
6	Slobodne zelene površine	407 249	87,69
7	Šume	/	/
8	Vodene površine	11 263	2,43
9	Arheološka nalazišta	/	/
UKUPNO		464 400	100

Slika 9 – Planska cjelina 3



2.6.4. Planska cjelina 4

Ova planska cjelina se nalazi u istočnom dijelu zahvata sudije i obuhvata dio naselja Kavač i slobodne zelene površine sjeverno od puta prema Kotoru.

Tabela 24. – Bilans postojeće namjene površina u planskoj cjelini 4

Namjena		Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)
1	Površine za stanovanje	16 394	6,61
2	Površine poslovnih djelatnosti	/	/
3	Površine za poljoprivredu	/	/
4	Površine saobraćajne infrastrukture	7 732	3,12
5	Površine ostale infrastrukture	/	/
6	Slobodne zelene površine	223 777	90,27
7	Šume	/	/
8	Vodene površine	/	/
9	Arheološka nalazišta	/	/
UKUPNO		247 903	100

Slika 10 – Planska cjelina 4



2.6.5. Planska cjelina 5

Prostire se u sjevernom i centralnom dijelu obuhvata studije. Ovaj prostor je slabo izgrađen, a dominantna namjena je slobodno zelenilo.

Tabela 25. – Bilans postojeće namjene površina u planskoj cjelini 5

Namjena		Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)
1	Površine za stanovanje	/	/
2	Površine poslovnih djelatnosti	/	/
3	Površine za poljoprivredu	92 550	8,09
4	Površine saobraćajne infrastrukture	21 849	1,91
5	Površine ostale infrastrukture	14 406	1,26
6	Slobodne zelene površine	818 303	71,55
7	Šume	181 004	15,83
8	Vodene površine	15 601	1,36
9	Arheološka nalazišta	/	/
UKUPNO		1 143 713	100

2.6.6. Planska cjelina 6

Ova planska cjelina se nalazi u krajnjem sjevernom i sjeverozapadnom dijelu studije. Slabo je izgrađena, a najzastupljenija namjena prostora su slobodne zelene površine.

Tabela 26. – Bilans postojeće namjene površina u planskoj cjelini 6

Namjena		Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)
1	Površine za stanovanje	/	/
2	Površine poslovnih djelatnosti	/	/
3	Površine za poljoprivredu	/	/
4	Površine saobraćajne infrastrukture	687	0,10
5	Površine ostale infrastrukture	15 749	2,44
6	Slobodne zelene površine	422 434	65,32
7	Šume	206 604	31,95
8	Vodene površine	1265	0,20
9	Arheološka nalazišta	/	/
UKUPNO		646 739	100

2.7. POSTOJEĆA MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

2.7.1. Saobraćajna infrastruktura

Na području LSL Grbalj II postoji razvijena mreža saobraćajnica, ali i potencijala i prostora za njen razvoj. Postojeću mrežu saobraćajnica čini Jadranska magistrala i sistem uskih kolsko-pješačkih saobraćajnica i pješačkih staza. Ima veoma malo asfaltiranih ulica, te je potrebno predvidjeti rekonstrukciju i proširenje postojećih neasfaltiranih saobraćajnica.

Problem vezan za drumski saobraćaj izrazito je izražen u ljetnjoj turističkoj sezoni, gdje se javlja problem zagušenja saobraćaja, uslijed malog poprečnog profila ulica. Takođe, problem predstavljaju i parking prostori, za parkiranje putničkih vozila i autobusa, kako turista tako i mještana.

Specifičan problem je malo rastijanje između regulacionih linija, tako da nema dovoljno prostora između saobraćajnica i objekata za trotoare, što onemogućava odvajanje kolskog od pješačkog saobraćaja i usporava saobraćaj i ugrožava bezbjednost pješaka.

2.7.2. Vodosnabdijevanje

Plansko područje najvećim dijelom nije urbanizovano, tako da na ovom području ne postoji distributivna mreža izuzev poslovnih objekata uz magistralni put koji se vodom snabdijevaju preko sistema industrijske zone.

Na ovom području se nalazi tranzitni cjevovod Ø250 PVC, koji povezuje vodovodni sistem Kotora sa regionalnim vodovodom.

2.7.3. Odvođenje otpadnih voda

U obuhvatu studije ne postoji kanalizacioni sistem i odvođenje otpadnih voda vrši se upotrebom vodonepropusnih septičkih jama. Kod starih objekata u upotrebi su još uvijek septičke jame sa upojnim bunarom kojim se otpadna voda ispušta u tlo, dok novi objekti imaju vodonepropusne septičke jame.

Područje presijecaju dva kanalizaciona sistema i to: sistem Kotor-Trašte i sistem industrijske zone, mada se trenutno ne mogu koristiti za odvođenje otpadnih voda sa ovog područja.

Dio kanalizacionog sistema Kotor-Trašte, koji se nalazi na ovom području je sifonski cjevovod Ø500 PVC (cjevovodom pod pritiskom), pa se na ovaj sistem ne mogu priključivati objekti.

Na ovom području se nalazi i dio gravitacionog cjevovoda Ø400 sistema industrijske zone, koji odvodi otpadnu vodu od industrijske zone do pumpne stanice Solila. Ovaj sistem trenutno nije u funkciji zbog oštećenja pumpne stanice i začepljenja cjevovoda.

2.7.4. Odvođenje atmosferskih voda

Atmosferske vode se sa šireg područja Grblja odvede u tivatski zaliv. S obzirom da je ovo područje slabo izgrađeno, atmosferske vode dijelom otiču prirodnim vodotocima, odnosno bujičnim kanalima, a dijelom se vrši infiltracija vode.

Čitavom dužinom područja u obuhvatu LSL Grbalj II prolazi magistralni put Tivat-Budva. Odvođenje atmosferske vode sa saobraćajnice vrši se kanalima uz saobraćajnicu i vodotocima koje magistralni put presjeca.

Na navedenom području ne postoji sistem atmosferske kanalizacije.

Napomena: Pre bilo kakve gradnje u okviru LSL Grbalj II potrebno je da Investitor, u sklopu Glavnog građevinskog projekta izradi geomehanički elaborat, analizu podzemnih voda i način zaštite objekta od istih, sanaciju i regulaciju bujičnih kanala na svojoj parceli kao i projekat parternog uređenja urbanističke parcele koji će na kvalitetan način rešiti odvođenje površinskih voda.

2.7.5. Elektroenergetika

Postojeće napajanje mreža trafo-stanica vrši se iz TS 35/10KV Grbalj. Što se tiče trafo-stanica TS 10/0,4kVA, ima ih različitih po tipu i snazi, ali pretežno snage transformatora 630 kVA.

Niskonaponska mreža 0,4 KV, javna rasvjeta. U predmetnoj zoni postoji niskonaponska mreža odnosno NKRO izvodi koji zadovoljavaju postojeće stanje.

2.7.6. Telekomunikacije

Nosilac razvoja ove infrastrukture u Kotoru je Telekom CG - TK Cantar Kotor.

U prethodnih nekoliko godina realizovana je fazna izgradnja telekomunikacione infrastrukture u opštini Kotor, pri čemu se mogu identifikovati sledeće faze:

- postavljanje novih digitalnih centrala,
- ekonstrukcija postojeće i izgradnja nove TT mreže i
- uvođenje novih servisa i aktiviranje dodatnih usluga.

Postojeća digitalna oprema i centrale:

• glavna digit. centrala AXE-10 TK	3200 dir.priklj.	
• izdvojeni stepen Sv. Vrača	1024	32 ISDN priklj.
• izdvojeni stepen Radanovići	768	
• izdvojeni stepen Sv. Stasje	1024	32 ISDN priklj.
• izdvojeni stepen RSS Morinj	384	32 ISDN priklj.
• izdvojeni stepen RSS Perast	256	32 ISDN priklj.
• izdvojeni stepen AXE-640 Risan	768	32 ISDN priklj.
• izdvojeni stepen RSS Orahovac	256	32 ISDN priklj.
• izdvojeni stepen Vrmac Prčanj	256	
• izdvojeni stepen Muo	384	
• izdvojeni stepen Prčanj	384	
• izdvojeni stepen Stoliv	256	
• izdvojeni stepen Plagenti	2048	
• izdvojeni stepen Industrijska zona	256	
• izdvojeni stepen Trojica	256	
• ruralna telefonija u G. Morinju, Gornjim i Donjim Krivošijama		

U predmetnom području postoje dva komutaciona čvorišta RSS Lastva Grbaljska i RSS Radanovići, od kojih će se planirati dalji razvoj telekomunikacione kanalizacije sa 2xPVC cijevima Ø110mm i telekomunikacionim oknima.

Kada su u pitanju televizijski kablovski sistemi KDS situacija je da nema kablovske kanalizacije odnosno televizijske kablovske infrastrukture. Svi kablovski operateri prenos TV signala realizuju žičnim putem, osim BBM koji prenos vrši bežičnim putem koristeći WiMax tehnologiju. U skladu sa savremenim trendovima razvoja telekomunikacija imamo veoma širok spektar telekomunikacionih servisa kao i različit pristup pojedinih telekomunikacionih i kablovskih i TV operatera. Osim telefonije operateri pružaju usluge Broadband Internet prenosa, prenos TV signala žičnim i bežičnim putem, prenos podataka, VOIP, VoD i slično.

Crnogorski Telekom pruža servise Fiksne telefonije (POTS, ISDN BRA, ISDN PRA), Interneta i prenosa podataka (ADSL, LLICG, MIPNET, LLTCG) i prenos TV signala najnovije generacije tzv. IP Televiziju. Svi ovi servisi se ostvaruju žičnim putem preko bakarnih i optičkih kablova.

M-tel pruža usluge Fiksne telefonije i Interenta bežičnim putem i uskoro će na ovaj način ove servise realizovati i BBM i Pro Monte.

Servise mobilne telefonije pružaju tri operatera i to T-Mobile, Pro Monte i M-tel i na području LSL imamo visokokvalitetenu pokrivenost signalom sva tri operatera. Kvalitet pokrivenosti signalom mobilne telefonije i kvalitet Data odnosno Mobil Interent servisa zavisi od pozicije i udaljenosti bazne stanice kao i od sistema baznih stanica GPRS, EGPRS ili EDGE i 3G.

Grafički prikaz postojeće telekomunikacione mreže u predmetnom obuhvatu dat je u grafičkom prilogu „Telekomunikaciona infrastruktura“.

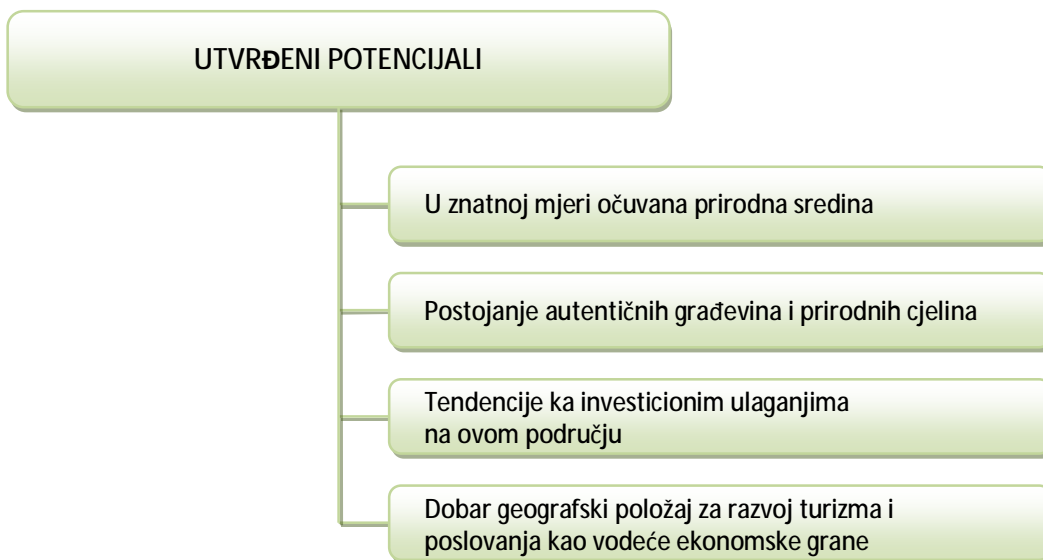
2.8. POTENCIJALI I OGRANIČENJA

Analizom socio-ekonomskih pokazatelja, aspekata životne sredine i urbanističkih pokazatelja, pojedinačno i međuzavisno, dobijeni su zajednički elementi za obje kategorije koji imaju snažan uticaj na prostor.

Slika 11 – Grafički prikaz ograničenja



Slika 12 – Grafički prikaz potencijala



Uspostavljanjem veze između identifikovanih ograničenja i potencijala za predmetni prostor, stvoren je osnov da se na bazi utvrđenog postojećeg stanja prostora definiše održivo plansko rješenje.

3. PLANSKO RJEŠENJE

3.1. OSNOVNI PLANERSKI PRINCIPI I CILJEVI

Osnovni principi kojih se planerski tim pridržavao prilikom izrade LSL Grbalj II je:

- očuvanje starog urbanog jezgra, kako u pogledu obilježja zgrade, tako i u pogledu organizacije cjelokupnog prostora koji predstavlja izvorno graditeljsko naslijeđe;
- analiza vrijednosti i potencijala postojećih neizgrađenih prostora i njihovo dalje interpolacija u planersku viziju prostora;
- pronalaženje mjera kojima bi se postiglo pomirenje savremenih potreba naselja i graditeljskih običaja prošlosti;
- zadržavanje, obogaćivanje i unapređenje svih djelatnosti kojima se stalno stanovništvo bavi, kao i uvođenje novih uočenih potreba, na osnovu utvrđenih ciljeva društvenog razvoja šireg područja;
- obezbeđivanje skladne veze starog urbanog tkiva sa novim, kako saobraćajnim tokovima (kolskim i pješačkim), tako i prožimanjem i međusobnim dopunjavanjem djelatnosti.

Opšti ciljevi LSL Grbalj II su jačanje prostorno-razvojne strukture, povećanje vrijednosti prostora i životne sredine i integracija u nacionalne i evropske razvojne planove. Posebni ciljevi prostornog razvoja su:

- povećanje kvaliteta življenja
- prilagođavanje razvoja značaju prostora
- uvažavanje obilježja i osobnosti prostora u planiranju razvoja
- razvijanje infrastrukturnih mreža
- zaštita najvrednijih delova prostora (a to su zaštićeni delovi kulturne i prirodne baštine, zaštita mora i kopnenog dela) i pažljivo usklađivanje sa ostalim namjenama
- primjena svih procesa i saznanja u cilju smanjenja seizmičkog rizika i ostalih elementarnih nepogoda
- optimalno korištenje svih raspoloživih resursa na principima održivog razvoja, u smislu generisanja razvojnih procesa bez devastacije prirodnih u prostornih resursa.
- obezbjeđenje maksimalnog stepena harmonizacije različitih urbanih funkcija i minimiziranje konflikata i negativnih efekata u prostoru i lokalnoj zajednici.
- primjena koncepta u kome zelene površine spajaju sve namjene i obezbjeđuju transparentnost prostora u fizičkom i funkcionalnom smislu, a naročito u ekološkom (provjetravanje, insolacija, apsorpcija negativnih uticaja i sl.)
- usaglašavanje potreba turista i stalnog stanovništva.

Cilj je da se obezbjedi realizacija planskog rješenja, koje će omogućiti skladan razvoj urbanog sistema uz uzimanje u obzir prihvatljivog kapaciteta životne sredine, te uz omogućavanje zdravog stanovanja, odnosno zaštite prirodne i kulturne baštine.

3.2. KATEGORIJE DETALJNE NAMJENE POVRŠINA

(izvod iz Pravilnika o sadržini i formi planskih dokumenata, kategorijama namjena površina, elementima urbanističke regulacije i grafičkim simbolima)

3.2.1. Površine za stanovanje

Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom prvenstveno namijenjene za stanovanje i mogu biti: površina za stanovanje niske, srednje i visoke gustine.

- niska gustina je 80 do 150 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja;
- srednja gustina je od 150 do 250 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja;
- visoka gustina je od 250 do 500 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja.

Dopušteni su stambeni objekti.

U površinama za stanovanje mogu se dopustiti:

- prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj;
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

3.2.2. Površine za turizam

Površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za objekte za pružanje usluga smještaja i za objekte za pruženje usluge ishrane i pića.

Dopušteni su objekti za pružanje usluge smještaja, koji su klasifikovani u 10 (deset) opštih grupa:

- hoteli;
- turistička naselja;
- moteli;
- pansion;
- gostionica;
- vile;
- privatni smještaj (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje);
- organizovani i privremeni kampovi;
- planinarski i lovački domovi, omladinski hosteli;
- odmarališta.

Dozvoljeni su i objekti za pružanje usluga ishrane i pića, čija je klasifikacija definisana posebnim propisom.

Dozvoljeni su objekti za opsluživanje područja, koji odgovaraju karakteristikama područja.

3.2.3. Površine za centralne djelatnosti

Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom namijenjene pretežno smještaju komercijalnih sadržaja i centralnih institucija privrede, uprave i kulture.

Dozvoljeni su:

- poslovni i kancelarijski objekti;
- prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj;
- drugi privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju;
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti;

Izuzetno se mogu dopustiti:

- stambeni objekti i stanovi;
- trgovački centri;
- benzinske pumpe uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.

3.2.4. Površine za poslovne djelatnosti

Površine za poslovne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom namijenjene pretežno smještanju većih trgovačkih centara i privrednih preduzeća koja ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu. Poslovne djelatnosti djelimo na pretežno uslužne, pretežno trgovačke, komunalno servisne i dr.

Dozvoljeni su:

- trgovački centri, privredni objekti, skladišta, otvorena stovarišta i javna preduzeća;
- poslovni i kancelarijski objekti;
- objekti za upravu;
- benzinske pumpe;
- komunalno-servisni objekti.

Izuzetno se mogu dozvoliti:

- vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti;
- ugostiteljski objekti;

3.2.5. Površine za sport i rekreaciju

Površine za sport i rekreaciju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno razvoju sadržaja koji se odnose na sport i rekreaciju.

Dozvoljeni su objekti za opsluživanje područja koji odgovaraju karakteristikama područja i to objekti otvorenog ili zatvorenog tipa, kao što su:

- stadioni
- sportske dvorane
- sportski tereni
- bazeni; plivališta;
- trkališta.

3.2.6. Površine za pejzažno uređenje naselja

Površine za pejzažno uređenje naselja i elementi sistema urbanog zelenila se klasifikuju prema sljedećem režimu korišćenja:

- Objekti javnog korišćenja: parkovi (gradski, vangradski, višefunkcionalni, sportski, dječji, akva parkovi, zabavni parkovi i sl.), zone rekreacije između stambenih naselja, park-šume, uređena obala, parkovi prirode, skverovi, trgovi, pješačke ulice, zelenilo uz saobraćajnice, slobodne površine stambenih objekata, i blokova, slobodne površine administrativnih i poslovnih objekata i dr.
- Objekti ograničenog korišćenja: sportsko-rekreativne površine, zelene površine uz obrazovne ustanove, zelene površine uz zdravstvene objekte, zelene površine uz industrijske zone i fabričke komplekse, specijalizovani parkovi ograničenog korišćenja (zooparkovi, botaničke bašte, memorijalni parkovi, etnografski parkovi) i drugi.
- Objekti specijalne namjene: groblja, zaštitni pojasevi, vertikalno zelenilo i drugo.

3.2.7. Površine saobraćajne infrastrukture

Površine saobraćajne infrastrukture namijenjeni su infrastrukturi kolskog, železničkog, vazdušnog i vodenog saobraćaja.

Dopušteni su svi objekti namijenjeni kolskom, železničkom, vazdušnom i vodenom saobraćaju.

Takođe su dopušteni sledeći sadržaji saobraćajne infrastrukture koji se dijele na:

- funkcionalne sadržaje saobraćaja na trasi koji služe za održavanje, upravljanje i omogućavanje bržeg, sigurnijeg, udobnijeg i pouzdanijeg prevoza robe i putnika, baze i objekti namijenjeni za održavanje, kontrolu i upravljanje svih vrsta saobraćaja, kao i za naplatu putarine i drugo.
- Sadržaji za potrebe korisnika puta koji obuhvataju: benzinske pumpe, motele, prodavnice, parkinge, odmorišta, servise i sl.

3.2.8. Površine ostale infrastrukture

Površine ostale infrastrukture služe izgradnji komunalne, telekomunikacione, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa osim saobraćajne infrastrukture.

Dopušteni su svi objekti komunalne, telekomunikacijske i ostale infrastrukture i komunalnih infrastrukturnih servisa.

3.2.9. Vodene površine

Vodene površine obuhvataju površine mora, jezera, reka i ostalih vodenih tela.

Na vodenim površinama dopušteni su objekti vodne infrastrukture (plovni putevi, marikulturne zone, prostori za kupače i ronioce i sl.)

3.2.10. Površine za poljoprivredu

Površine za poljoprivredu su površine koje su namijenjene prvenstveno poljoprivrednoj proizvodnji. Površine za poljoprivredu se klasifikuju prema zakonom predviđenoj definiciji poljoprivrednog zemljišta, i mogu biti:

- oranice, bašte, voćnjaci, vinogradi, livade, pašnjaci, trstici, bare i močvare;
- i drugo zemljište koje, po svojim prirodnim i ekonomskim uslovima može da služi opštim interesima, ako se koristi, ili može koristiti za poljoprivrednu proizvodnju.

Poljoprivredno zemljište koristi se za poljoprivrednu proizvodnju, a izuzetno se poljoprivredno zemljište niže bonitetne vrijednosti može koristiti u nepoljoprivredne svrhe, u slučajevima utvrđenim zakonom.

Dopušteni su objekti koji su u funkciji gazdovanja poljoprivrednim zemljištem u skladu sa zakonom.

3.2.11. Šumske površine

Šumske površine obuhvataju sve površine obrasle šumskim drvećem, odnosno površinama na kojima je, zbog njihovih prirodnih osobina i ekonomskih uslova najracionalnije da se uzgaja šumsko drveće, kao i površine koje su u neposrednoj prostornoj i ekonomskoj vezi sa šumom i čijem korišćenju služe.

Površine šuma mogu da se dijele na privredne šume, zaštitne šume i šume sa posebnom namjenom.

U ovim površinama dopušteni su objekti koji su u funkciji gazdovanja šumama, tj. djelatnosti čijom se realizacijom obezbjeđuje održavanje i unapređivanje postojećeg šumskog fonda (uzgoj, zaštita, uređivanje i korišćenje šuma, izgradnja i održavanje šumskih saobraćajnica) i unapređivanje svih ostalih funkcija šuma.

Promjena namjene površina pod šumama može se izvršiti samo kad to zahtjeva opšti interes utvrđen zakonom ili na osnovu zakona.

3.3. PODJELA NA JAVNE I OSTALE POVRŠINE

Područje Grblja, koje je u granicama obuhvata LSL, na kome su izgrađeni ili planirani objekti podijeljeno je na:

- javne površine i
- ostale površine.

Javne površine čine prostor na kome su izgrađeni objekti čije je korišćenje od opšteg interesa. Tu spadaju:

- javne saobraćajne površine (kolske, pješačke, površine za parkiranje,
- uređene zelene površine (pjacete, skverovi),
- površine za objekte javne namjene (obrazovanje, sjedište mjesne zajednice, pošta, ambulanta, javna garaža i sl.),
- površine za vjerske objekte i
- obala.

Ostale površine čine prostor od pojedinačnog, privatnog interesa.

Tabela 27. – Javne i ostale površine

Javne i ostale površine		Postojeće stanje		Plansko rješenje	
		Površina [ha]	Učešće u LSL (%)	Površina [ha]	Učešće u LSL (%)
1	Javne površine	25,53	7,04	37,09	10,22
2	Ostale površine	337,28	92,97	325,72	89,78
UKUPNO		362,81	100	362,81	100

3.4. PLANERSKI PRISTUP

Prostor za koji se radi lokalna studija čini područje Grblja u granicama obuhvata koji je dat u grafičkom prilogu „Geodetska podloga sa granicom obuhvata i podjelom na planske cjeline“.

Planskim rješenjem, formirane su planske cjeline sa adekvatnom infrastrukturnom opremljenošću, tako da dio Grblja, uz uvažavanje stečenih obaveza poprimi novi oblik uređenog prostora.

Svaka od ovih planskih cjelina formirana je kao jedinstvena prostorna cjelina, na taj način što su u okviru svakog bloka utvrđena opšta pravila urbanističke regulacije koja se zasnivaju na:

- urbanističkim pokazateljima (namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti),
- urbanističkim mrežama linija (regulaciona linija, građevinska linija, osovinska linija saobraćajnice, granična linija zone),
- pravilima izgradnje (udaljenost objekta, visina objekta, postavljanje ograde, parkiranje i garažiranje itd).

Planiranjem i uređenjem prostora u naselju obezbijedena je prostorna organizacija kojom su stvoreni kvalitetniji životni uslovi matičnog stanovništva. Prilikom izrade planskog rješenja vodilo se računa o očuvanju i unapređenju ukupnog graditeljskog naslijeđa, tradicije graditeljstva i stvorenih vrijednosti kao i tradicionalnih djelatnosti stanovništva kao što su trgovina, poljoprivreda. Izvršena je dopuna postojećih i stvaranje novih urbanih vrijednosti uz očuvanje životne sredine i prirodnih vrijednosti. Urbanizaciju prostora na predmetnom području prati i izgradnja infrastrukture, čija je usklađenost obuhvaćena ovim planom.

Planirano je proširivanje regulacije postojećih ulica i otvaranje novih ulica radi obezbijedivanja potrebnih koridora za saobraćajnu infrastrukturu (kolovoz, trotoar, hortikultura uređenja slobodnih površina) u skladu sa rangom saobraćajnice i komunalnu infrastrukturu (elektroenergetska, gasna i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža), u cilju poboljšanja uslova stanovanja i omogućavanja izgradnje novih urbanih struktura.

Planirano je povećanje površine gradskog građevinskog zemljišta u granicama LSL Grbalj II i to uglavnom planiranjem novih stambenih i turističkih objekata i saobraćajnica. U sljedećoj tabeli dat je prikaz planiranih površina gradskog građevinskog zemljišta po planskim cjelinama.

Tabela 28. – Planirano građevinsko područje¹ po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	Površina [ha]	Učešće u LSL [%]	GRADJEVINSKO PODRUČJE		
			Površina parcela za izgradnju objekata [ha]	Površina pod saobraćajnicama i vodotokovima [ha]	UKUPNA POVRŠINA [ha]
1	35,72	9,85	5,30	4,67	9,97
2	76,81	21,17	33,03	10,96	43,99
3	46,44	12,80	3,9	3,73	7,63
4	24,79	6,83	18,31	3,76	22,07
5	114,37	31,52	56,84	9,55	66,39
6	64,67	17,83	/	0,91	0,91
UKUPNO	362,81	100	117,38	33,58	150,96

3.5. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Detaljna namjena površina upućuje na organizaciju prostora u granicama obuhvata LSL Grbalj II.

Planskim rješenjem, formirane su cjeline (blokovi) sa adekvatnom infrastrukturnom opremljenošću, tako da ovo područje, uz uvažavanje stečenih obaveza poprими novi oblik uređenog naselja.

Kategorije detaljne namjene (član 8 iz podzakonskog akta o sadržini planskih dokumenata) koju su planirane na prostoru koji je u obuhvatu LSL jesu:

- površine za stanovanje, koje mogu da se dijele na površine za stanovanje manje, srednje i veće gustine,
- površine za turizam,
- površine za poslovne djelatnosti,
- površine za centralne djelatnosti,
- površine za poljoprivredu koje se dijele na obradivo zemljište (oranice, bašte voćnjaci, vinogradi i livade) i neobradivo zemljište (trstici, bare, močvare i drugo zemljište),
- površine za sport i rekreaciju,
- površine saobraćajne infrastrukture,
- površine ostale infrastrukture i
- površine za pejzažno uređenje naselja klasifikovano prema režimu korišćenja na objekte javnog korišćenja, ograničenog korišćenja i objekte specijalne namjene,
- površine šuma,
- ostale vodene površine.

U okviru granica obuhvata Studije prema karakteristikama stambenih zgrada, gustini naseljenosti, urbanističkim pokazateljima i načinu stanovanja zastupljeno je porodično stanovanje manjih gustina.

Objekte namjenjene za smještaj turista planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl.list RCG“, br. 23/2005).

¹ Građevinsko područje – površina parcela za izgradnju objekata (postojeće i planirano stanje) sa površinama saobraćajnica i vodotokova.

3.5.1. Površine za stanovanje

Planom se predviđa afirmacija postojećih modela stanovanja na predmetnom području, odnosno generalno proglašivanje stambenog tkiva u određenim zonama, kako bi se ostvario željeni koncept kompaktnog naselja i spriječilo dalje narušavanje vrijednih prirodnih područja.

Planskim rješenjem u okviru granica obuhvata LSL Grbalj II predviđa se povećanje površina parcela za izgradnju objekata namijenjenih stanovanju. Samim tim povećana je i ukupna bruto građevinska površina (BGP²) stambenih objekata i ukupna bruto razvijena građevinska površina objekata (BRGP³). To povećanje površina usledilo je kao posledica proširenja ove namjene u planskim cjelinama 1, 2 i 4.

U granicama obuhvata LSL Grbalj II planirano je stanovanje manjih i srednjih gustina. Za novoformirane urbanističke parcele Studijom su definisani urbanistički parametri tabelarno i grafički (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

Uporedni pregled postojećih i planiranih površina za stanovanje, u granicama obuhvata studije, dat je u tabeli 29.

Tabela 29. - Površine za stanovanje po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	POVRŠINE ZA STANOVANJE					
	Postojeće stanje			Plansko rešenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	15 509	1 031	1 634	3 240	810	1 944
2	26 952	6 822	10 552	22 712	5 678	13 627
3	/	/	/	/	/	/
4	16 394	1 453	2 320	76 239	26 684	89 200
5	/	/	/	/	/	/
6	/	/	/	/	/	/
UKUPNO	58 855	9 306	14 506			

3.5.2. Površine za turizam

Prostor Grblja danas predstavlja prije svega zonu poslovanja i stanovanja. Ovu zonu prožimaju i rentijerske usluge u smislu izdavanja soba i pružanja ugostiteljskih usluga u okviru individualnih stambenih objekata. Međutim, prostor u okviru predmetnog obuhvata predstavlja atraktivnu lokaciju za razvoj turizma, prije svega u vidu smještajnih kapaciteta.

Planskim rješenjem predviđa se razvoj turizma i stoga je definisana zona turizma kao zasebna funkcionalna cjelina što bi prostorno i funkcionalno povežalo Grbalj sa okolnim turističkim zonama (Kotor, Tivat). U okviru ove zone planirane su vile i objekti privatnog smještaja u planskim cjelinama 1, 2, 4 i 5.

² BGP – Bruto građevinska površina predstavlja površinu parcele pod objektom

³ BRGP – Bruto razvijena građevinska površina predstavlja zbir površina svih korisnih etaža

Tabela 30. - Površine za stanovanje po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	POVRŠINE ZA TURIZAM					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	/	/	/	49 781	12 445	29 869
2	/	/	/	61 942	15 486	37 165
3	/	/	/	/	/	/
4	/	/	/	37 939	13 279	44 389
5	/	/	/	159 154	55 704	159 154
6	/	/	/	/	/	/
UKUPNO	/	/	/	308 816	96 914	270 577

3.5.3. Površine za pejzažno uređenje naselja

Osnovni cilj jeste očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog pejzaža, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i pejzažnog diverziteta ovog područja. Prioritetno treba štiti prirodne i stvorene zelene površine, kao i ambijent starih naselja. U zaštiti i unapređenju predjela, treba nastojati da se ostvari kako biološki i vizuelno vredniji prostor tako i socijalno i ekonomski bogatiji predio.

Površine za pejzažno uređenje naselja planirane su na području cijele Studije. To su uglavnom površine ograničenog i javnog korišćenja kao što su parkovi, skverovi, uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva i dr.

Park je površina javnog karaktera, koja kompoziciono čini jednu cjelinu u kojoj mreža puteva i staza povezuje ostale kompozicijske elemente: platoe, elemente sa vodom, dječja igrališta, sportski tereni, poljane i dr. Dozvoljeni su parkovski objekti različite funkcionalne namjene kao i mali vrtno-arhitektonski elementi.

Skverovi su manje zelene površine javnog korišćenja, frekventne, namjenjene kratkotrajnom odmoru stanovnika ili dekorativnom oformljenju naseljskih prostora.

Tabela 32. – Površine za pejzažno uređenje naselja po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE NASELJA					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	33 947	/	/	23 800	/	/
2	111 206	/	/	41 232	/	/
3	407 249	/	/	388 272	/	/
4	223 777	/	/	27 160	/	/
5	818 303	/	/	164 125	/	/
6	422 434	/	/	438 266	/	/
UKUPNO	2 016 916	/	/	1 082 855	/	/

U ulicama čija je širina trotoara manja od 2,8m, moguće je formiranje drvoreda sa visokim drvorednim sadnicama na sunčanoj strani, ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima predviđeno je po jedno drvo na dva parking mjesta, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo.

Uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva najzastupljenije su u planskim cjelinama 1, 2, 4 i 5. Uređenim zelenim površinama u okviru stambenog tkiva bi se unapredio postojeći „zeleni potencijal“, kako bi bio u korelaciji sa ostalim funkcijama u naselju.

3.5.4. Površine za sport i rekreaciju

Površine za sport i rekreaciju Studijom su namijenjene prvenstveno razvoju sadržaja koji se odnose na sport i rekreaciju. Dozvoljeni su objekti otvorenog ili zatvorenog tipa, kao što su: dvorane, sportski tereni, golf igrališta, trkališta.

Ove površine planskim rješenjem predviđene su u planskim cjelinama 4 i 5 (grafički prilog „Plan namjene površina“). U planskoj cjelini 4 planirani su tereni za košarku, odbojku, mali fudbal, tenis i trim staze. Predviđen je i objekat sa svlačionicama i sanitarnim čvorovima, a u sklopu njega mogu se naći i ugostiteljski sadržaji. Predviđen objekat je spratnosti P+1, maksimalne površine 200m².

Tabela 33. – Površine za sport i rekreaciju po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU					
	Postojeće stanje			Plansko rešenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	/	/	/	/	/	/
2	/	/	/	/	/	/
3	/	/	/	/	/	/
4	/	/	/	13 590	100	200
5	/	/	/	300 015	3 000	5 000
6	/	/	/	/	/	/
UKUPNO	/	/	/	313 605	3 100	5 200

U planskoj cjelini 5 planirani su tereni za golf sa vježbalištem za početnike i jedanaest udarnih staza – rupa za iskusnije igrače.

U ovoj cjelini za posjetioce golf terena planiran je parking prostor, prizemni objekat bruto površine oko 150m² (*Clubhouse*) sa recepcijom, punktom za iznajmljivanje opreme svlačionicama, tuševima i sanitarnim čvorom. Kafe-bar se može smjestiti u jednom od trenožnih boksova.

Prilikom uređenja terena mora se voditi računa o postojećoj mediteranskoj vegetaciji kako se ne bi podstakla erozija. Glavne pješačke staze su maksimalno prilagođene reljefu minimalne širine 3,0m, dok su sekundarne pješačke staze širine 0,75 do 3,0m.

Za sve objekte u funkciji sporta i rekreacije Planom definisana su pravila gradnje i urbanističko-tehnički uslovi (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

3.5.5. Površine za centralne djelatnosti

Da bi naselje moglo funkcionisati kao samostalna cjelina, te da bi se nivo stanovanja ovog naselja podigao na nivo stanovanja primjeren urbanim sredinama, planirana je izgradnja objekata

centralnih djelatnosti – centralnih institucija privrede, uprave, kulture (pozorište, bioskop, dom kulture), banke, pošte, komercijalnih sadržaja.

U obuhvatu predmetnog plana u planskoj cjelini 5 predviđena je lokacija za izgradnju potrebnih objekata za ovu manjenu. Ukoliko se ukaže potreba, u okviru istog se mogu naći i drugi prateći sadržaji kao što su: poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, drugi privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti.

Za sve objekte u funkciji centralnih djelatnosti Planom definisana su pravila gradnje i urbanističko-tehnički uslovi (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

Tabela 34. – Površine za centralne djelatnosti po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	/	/	/	/	/	/
2	/	/	/	/	/	/
3	/	/	/	/	/	/
4	/	/	/	/	/	/
5	/	/	/	23 691	9 476	14 215
6	/	/	/	/	/	/
UKUPNO	/	/	/	23 691	9 476	14 215

3.5.6. Površine za poslovne djelatnosti

Površine za poslovne djelatnosti predviđene su u planskim cjelinama 2, 3, 4 i 5.

U okviru planske cjeline 2 od objekata poslovnih djelatnosti predviđeni su komercijalni objekti.

U planskoj cjelini 3 Studijom su također predviđeni komercijalni objekti, kao i magacinsko skladišni objekti i benzinska pumpa.

Tabela 35. – Površine za poslovne djelatnosti po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	POVRŠINE ZA POSLOVNE DJELATNOSTI					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	/	/	/	/	/	/
2	101 415	1 618	1 893	245 600	122 363	244 900
3	4 801	3 899	5 778	38 742	19 371	38 742
4	/	/	/	55 308	21 890	76 313
5	92 550	1 628	2 480	69 492	30 936	61 716
6	/	/	/	/	/	/
UKUPNO	198 766	7145	10 151	409 142	194 560	421 671

U cjelinama 4 i 5 planirani su administrativno-poslovni objekti (predstavništva) i komercijalni objekti (restorani, centri za snabdijevanje) i benzinska pumpa. Zbog velike razlike u potrebama između zimskog i ljetnjeg perioda, za centar za snabdijevanje se primjenjuju nešto veći normativi nego što je to uobičajeno, da bi se na taj način povećali kapaciteti zbog sezonskog pritiska. Centar snabdijevanja pored toga što omogućava lokalno snabdijevanje i usluge većeg područja obuhvaćenog ovim planom, obuhvata i sadržaje koji zadovoljavaju potrebe kulture i zabave lokalnog stanovništva. U okviru komercijalne namjene mogu se javiti i javne namjene kao što su biblioteka i višenamjenska sala.

Za sve objekte poslovnih djelatnosti Studijom su definisani urbanističko-tehnički uslovi i pravila gradnje tabelarno i grafički (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora“).

3.5.7. Površine za poljoprivredu

Prilikom izrade planskog rješenja težilo se očuvanju poljoprivrede kao tradicionalne djelatnosti ovog područja. Predviđa se intenzivni razvoj mediteranske poljoprivrede, postizanje visoke produktivnosti na relativno ograničenim površinama, proizvodnjom zdrave hrane.

U granicama obuhvata Studije u planskim cjelinama 1 i 2 predviđene su obradive površine prvenstveno namjenjene poljoprivrednoj proizvodnji (grafički prilog „Plan namjene površina“). U skladu sa mikrolokacijskim prednostima treba razvijati pojedine grane zemljoradnje kao što su plantažno voćarstvo, vinogradarstvo, povrtarstvo. U planskoj cjelini 5 predviđene su poljoprivredne površine za rasadnike.

Tabela 36. – Površine za poljoprivredu po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	272 290	/	/	233 767	/	/
2	331 929	/	/	271 065	/	/
3	/	/	/	/	/	/
4	/	/	/	/	/	/
5	/	/	/	176 497	/	/
6	/	/	/	/	/	/
UKUPNO	604 219	/	/	681 329	/	/

U naseljima su ove površine od velikog značaja zbog inače malih površina pod zelenilom. Takođe na mjestima poljoprivrednih djelatnosti zaštita prirodnog okruženja je najpotpunija.

3.5.8. Površine pod šumom

Šumske površine predstavljaju sve površine obrasle šumskim drvećem. To su površine pod crnogoričnim i lišćarskim šumama, koje je potrebno stalno obnavljati sadnjom, kako bi se zemljište sačuvalo od destrukcije, naročito na dijelovima devastiranih područja usled erozija i klizišta. Postojeće niskokvalitetne šume (degradacione stadijume – makije, garig i kamenjare) treba unaprijediti rekonstrukcijom izdanačkih šuma, melioracijom šikara i makija kao i prevođenjem izdanačkih u visoke.

Tabela 37. – Površine pod šumom po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	ŠUME					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	/	/	/	/	/	/
2	88 980	/	/	/	/	/
3	/	/	/	/	/	/
4	/	/	/	/	/	/
5	181 004	/	/	155 180	/	/
6	206 604	/	/	199 364	/	/
UKUPNO	476 588	/	/	354 544	/	/

3.5.9. Površine saobraćajne infrastrukture

Planirane površine saobraćajne infrastrukture u obuhvatu granica Plana podijeljene su na:

- kolske,
- pješačke (šetalište, staze, prolazi, stepeništa) i
- površine za parkiranje.

Ove površine definisane su u grafičkom prilogu „Rješenje saobraćajnih površina sa analitičko geodetskim elementima i poprečnim profilima ulica“.

Postojeći prostor za saobraćaj i saobraćajne površine u granicama obuhvata Studije zauzima površinu od 17,5ha. Planskim rešenjem se predviđa povećanje površine namijenjene saobraćaju za 24ha. Planirana je izgradnja novih saobraćajnica (kolskih, kolsko-pješačkih i pješačkih), kao i rekonstrukcija postojećih, gdje prostorne mogućnosti dozvoljavaju širenje regulacije (grafički prilog „Plan saobraćajne infrastrukture“). Ukupna dužina svih saobraćajnica u predmetnom području iznosi cca 16km.

Rješenje saobraćaja se zasniva na rekonstrukciji postojećih saobraćajnica i izgradnji nove mreže, koja u potpunosti povezuje sve djelove Studijom predviđene za izgradnju. Formiranjem regulacije saobraćajnica stvorili su se uslovi za izgradnju trotoara duž većine saobraćajnica širine minimalno 1,5m.

Zadržane su komunikacije, staze i stepeništa u postojećem obliku, a planirane su i nove pješačke kao poprečna komunikacija u izgrađenom dijelu naselja. Mrežom pješačkih staza kao i trotoarima, obezbijeden je kontinuitet pješačkog saobraćaja u svim djelovima naselja.

Parkiranje vozila u granicama obuhvata Studije rješeno je na više načina: u okviru granica urbanističke parcele, u okviru regulacione širine saobraćajnica i u okviru planiranih parking prostora. Planom je predviđeno da novoprojektovani stambeni objekti svoje potrebe za stacioniranjem vozila rješavaju unutar svoje građevinske parcele, bilo u garaži, u sklopu samog objekta ili u sklopu same parcele.

U planskim cjelinama 4 i 5 planirana su dva veća parking prostora koji će zadovoljiti potrebe za stacioniranjem vozila u okviru sporta i rekreacije u planskoj cjelini 4, odnosno centralnih djelatnosti u planskoj cjelini 5. U planskoj cjelini 5 u sklopu površina za sport i rekreaciju kroz idejno rješenje predvidjeti parking prostor za posjetioce golf terena.

Za nove objekte obavezno je u okviru pripadajuće parcele obezbijediti parkiranje ili garažiranje motornih vozila prema normativima u poglavlju 5.

Tabela 38. – Površine za saobraćajnu infrastrukturu po blokovima

PLANSKA CJELINA	POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU					
	Postojeće stanje			Plansko rešenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	25 146	/	/	30 292	/	/
2	71 148	/	/	87 030	/	/
3	41 087	/	/	31 227	/	/
4	7 732	/	/	37 637	/	/
5	21 849	/	/	86 985	/	/
6	687	/	/	9 109	/	/
UKUPNO	167 649	/	/	282 280	/	/

3.5.10. Površine ostale infrastrukture

Površine ostale infrastrukture planskim dokumentom namijenjene su i služe izgradnji komunalnih i infrastrukturnih servisa osim saobraćajne infrastrukture. Dozvoljeni su objekti komunalne, telekomunikacijske, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa.

Planskim rješenjem je uklonjena deponija „Lovanja“, a na poziciji ovog degradiranog i ekološki ugroženog prostora predviđene su zelene površine u planskoj cjelini 6 i površine namijenjene sportu i rekreaciji u planskoj cjelini 5.

Za sve novoplanirane objekte elektroenergetike planirane su zasebne urbanističke parcele.

Tabela 39. – Površine za ostalu infrastrukturu po blokovima

PLANSKA CJELINA	POVRŠINE ZA OSTALU INFRASTRUKTURU					
	Postojeće stanje			Plansko rešenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	/	/	/	30	30	30
2	/	/	/	60	60	60
3	/	/	/	60	60	60
4	/	/	/	30	30	30
5	14 406	/	/	90	90	90
6	15 749	/	/	/	/	/
UKUPNO	30 155	/	/	270	270	270

3.5.11. Vodene površine

Vodne površine obuhvataju površine površinskih i podzemnih voda, zaslanjena ušća rijeka koje se ulivaju u mora, mineralne i termalne vode, površine vodnog dobra (koja obuhvata prirodna i

vještačka vodna tijela i vodno zemljište), nalazišta voda za piće u teritorijalnom moru i vode priobalnog mora.

Na vodenim površinama dozvoljeni su vodni objekti i sistemi, kojim se u skladu sa zakonom smatraju građevinski i drugi objekti ili skup objekata, sa pripadajućim uređajima, koji čine tehničku, odnosno tehnološku cjelinu, a služe za obavljanje vodne djelatnosti.

Vodotokovi u granicama Studije, kao i neposrednom okruženju su povremeni, bujičnog karaktera. Bujični potoci prihvataju vodu sa gravitirajućih viših zona i predviđa se njihovo uređenje odnosno regulacija.

Do smanjenja vodenih površina došlo je usled zacijevljenja manjeg dijela potoka i bujičnih kanala.

Tabela 40. – Vodene površine po blokovima

PLANSKA CJELINA	VODENE POVRŠINE					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	16 361	/	/	16 361	/	/
2	22 644	/	/	22 644	/	/
3	11 263	/	/	6 099	/	/
4	/	/	/	/	/	/
5	15 601	/	/	8 484	/	/
6	1 265	/	/	/	/	/
UKUPNO	67 134	/	/	53 588	/	/

3.5.12. Arheološka nalazišta

Na području obuhvata LSL Grbalj II, u planskoj cjelini 2, postoji arheološki lokalitet Velja gruda na površini od cca 1,58ha.

Tabela 41. – Arheološka nalazišta po blokovima

PLANSKA CJELINA	ARHEOLOŠKA NALAZIŠTA					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	/	/	/	/	/	/
2	15 830	/	/	15 830	/	/
3	/	/	/	/	/	/
4	/	/	/	/	/	/
5	/	/	/	/	/	/
6	/	/	/	/	/	/
UKUPNO	15 830	/	/	15 830	/	/

3.6. BILANS PLANIRANE NAMJENE POVRŠINA

U ovom poglavlju tabelarno je dat uporedni pregled namjene površina u granicama obuhvata LSL postojećeg stanja i planskog rješenja po blokovima.

3.6.1. Planska cjelina 1

Ova planska cjelina smještena je u južnom dijelu zahvata Studije. Na ovom prostoru planirane su površine za stanovanje, površine za turizam, površine za pejzažno uređenje naselja, površine za saobraćajnu infrastrukturu, površine za poljoprivredu i vodene površine. Najzastupljenije su površine za poljoprivredu, površine saobraćajne infrastrukture i površine za stanovanje.

Tabela 42. – Bilans planirane namjene površina u planskoj cjelini 1

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje	
		Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)
1	Površine za stanovanje	15 509	4,34	3 240	0,91
2	Površine za turizam	/	/	49 781	13,93
3	Površine za centralne djelatnosti	/	/	/	/
4	Površine za poslovne djelatnosti	/	/	/	/
5	Površine za pejzažno uređenje naselja	33 947	9,51	23 800	6,66
6	Površine za sport i rekreaciju	/	/	/	/
7	Šume	/	/	/	/
8	Površine za saobraćajnu infrastrukturu	19 164	5,36	30 292	8,48
9	Površine ostale infrastrukture	/	/	30	0,01
10	Površine za poljoprivredu	272 290	73,98	233 767	65,43
11	Vodene površine	16 361	4,58	16 361	4,58
12	Arheološka nalazišta	/	/	/	/
UKUPNO		357 271	100	357 271	100

3.6.2. Planska cjelina 2

Planska cjelina 2 se prostire u centralnom i južnom dijelu Studije. Najzastupljenije namjene su površine za poljoprivredu, površine za poslovne djelatnosti i površine za saobraćajnu infrastrukturu.

Od objekata za poslovanje planirani su komercijalni objekti (centri snabdijevanja, mega marketi) i benzinske pumpe na urbanističkim parcelama 127 i 101'.

Planirano je i uređenje svih vodotokova po principima urbane i prirodne regulacije, na način da regulacioni objekti oplemene prostor, isključivo uz korišćenje prirodnih materijala. Postojeću trasu dalekovoda treba izmjestiti bliže saobraćajnici ili postaviti pod zemlju.

Svi urbanistički parametri definisani su urbanističko-tehničkim uslovima i pravilima gradnje datim ovom Studijom tabelarno (poglavlje „Pregled urbanističkih parametara“) i grafički (prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

Tabela 43. – Bilans planirane namjene površina u planskoj cjelini 2

Namjena	Postojeće stanje		Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	
1	Površine za stanovanje	26 952	3,51	22 712	2,96
2	Površine za turizam	/	/	61 942	8,06
3	Površine za centralne djelatnosti	/	/	/	/
4	Površine za poslovne djelatnosti	101 415	13,20	245 600	31,97
5	Površine za pejzažno uređenje naselja	111 206	14,48	41 232	5,37
6	Površine za sport i rekreaciju	/	/	/	/
7	Šume	88 980	11,58	/	/
8	Površine za saobraćajnu infrastrukturu	69 159	9,00	87 030	11,33
9	Površine ostale infrastrukture	/	/	60	0,01
10	Površine za poljoprivredu	331 929	43,21	271 065	35,29
11	Vodene površine	22 644	2,95	22 644	2,95
12	Arheološka nalazišta	15 830	2,06	15 830	2,06
	UKUPNO	768 115	100	768 115	100

3.6.3. Planska cjelina 3

Planska cjelina 3 smještena je u istočnom dijelu Studije. Prisutne su površine za pejzažno uređenje, površine za poslovne djelatnosti, saobraćajne i vodene površine. Od objekata poslovanja predviđeni su komercijalni objekti, magacinsko-skladišni objekti i benzinska pumpa (UP4).

Tabela 44. – Bilans planirane namjene površina u planskoj cjelini 3

Namjena	Postojeće stanje		Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	
1	Površine za stanovanje	/	/	/	/
2	Površine za turizam	/	/	/	/
3	Površine za centralne djelatnosti	/	/	/	/
4	Površine za poslovne djelatnosti	4 801	3,06	38 742	8,34
5	Površine za pejzažno uređenje naselja	407 249	80,79	388 272	83,61
6	Površine za sport i rekreaciju	/	/	/	/
7	Šume	/	/	/	/
8	Površine za saobraćajnu infrastrukturu	41 087	13,96	31 227	6,72
9	Površine ostale infrastrukture	/	/	60	0,01
10	Površine za poljoprivredu	/	/	/	/
11	Vodene površine	11 263	2,19	6 099	1,31
	UKUPNO	464 400	100	464 400	100

Za sve nove objekte koji su planirani u neposrednoj blizini aerodroma „Tivat“ obavezna je saglasnost Civilnog vazduhoplovstva Crne Gore.

3.6.4. Planska cjelina 4

Ova planska cjelina smještena je u istočnom dijelu zahvata Studije. Najdominantnija namjena u ovoj planskoj cjelini su površine za stanovanje. Od ostalih namjena značajne su površine za turizam, pejzažno uređenje, saobraćajne površine, površine za poslovanje i površine za sport i rekreaciju.

Od objekata za poslovanje planirani su veliki centar za snabdijevanje (šoping centar) sa obaveznim parking prostorom u podzemnim etažama, restorani i predstavništva.

Kroz istočni dio cjeline pruža se trasa brze obilaznice data Programskim zadatkom.

Svi urbanistički parametri definisani su urbanističko-tehničkim uslovima i pravilima gradnje datim ovom Studijom tabelarno (poglavlje „Pregled urbanističkih parametara“) i grafički (prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

Tabela 45. – Bilans namjene površina u planskoj cjelini 4

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje	
		Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)
1	Površine za stanovanje	16 394	6,85	76 239	30,75
2	Površine za turizam	/	/	37 939	15,30
3	Površine za centralne djelatnosti	/	/	/	/
4	Površine za poslovne djelatnosti	/	/	55 308	22,31
5	Površine za pejzažno uređenje naselja	223 777	90,22	27 160	10,96
6	Površine za sport i rekreaciju	/	/	13 590	5,48
7	Šume	/	/	/	/
8	Površine za saobraćajnu infrastrukturu	7 732	2,93	37 637	15,19
9	Površine ostale infrastrukture	/	/	30	0,01
10	Površine za poljoprivredu	/	/	/	/
11	Vodene površine	/	/	/	/
	UKUPNO	247 903	100	247 903	100

3.6.5. Planska cjelina 5

Površina ove planske cjeline je planirana sa turističkim, sportsko-rekreativnim sadržajima i površinama pod šumom i površinama za pejzažno uređenje.

Površine namjenjene turizmu smestene su u sjevernom dijelu planske cjeline 5.

Od sportskih sadržaja na površini od 30ha planirani su tereni za golf (vježbališta i staze). Sportsko rekreativni sadržaji namjenjeni su kako stalnom stanovništvu tako i turistima. Postojeći dalekovod koji presjeca lokaciju golf igrališta treba izmjestiti ili postaviti pod zemlju.

U istočnom dijelu planske cjeline 5 planirane su površine za centralne djelatnosti (centralne institucije privrede, uprava, objekti kulture, zdravstva, banke, pošta, objekti komercijalnih sadržaja), u okviru kojih se mogu naći i poslovni i kancelarijski objekti, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj. Za objekte koji su u neposrednoj blizini aerodroma „Tivat“ obavezna je saglasnost Civilnog vazduhoplovstva Crne Gore. Od poslovnih objekata planirani su komercijalni i magacinsko-skladišni objekti, kao i benzinska pumpa (UP 151). Na UP160 predvidjeti uz objekte poslovanja i objekte komplementarnih namjena u okviru kojih se mogu naći djelatnosti Javnog komunalnog preduzeća uključujući i azil za napuštene životinje.

U okviru ove prostorne cjeline planirane su i površine namjenje poljoprivredi – rasadnicima cvijeća, drveća i ukrasnog bilja, finih vrsta voća, vinove loze, povrća.

Kroz istočni dio planske cjeline pruža se trasa brze obilaznice propisane Programskim zadatkom.

Tabela 46. – Bilans planirane namjene površina u planskoj cjelini 5

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rješenje	
		Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)
1	Površine za stanovanje	/	/	/	/
2	Površine za turizam	/	/	159 154	13,92
3	Površine za centralne delatnosti	/	/	23 691	2,07
4	Površine za poslovne delatnosti	92 550	8,07	69 492	6,08
5	Površine za pejzažno uređenje naselja	818 303	71,33	164 125	14,35
6	Površine za sport i rekreaciju	/	/	300 015	26,23
7	Šume	181 004	16,08	155 180	13,57
8	Površine za saobraćajnu infrastrukturu	21 849	1,90	86 985	7,61
9	Površine ostale infrastrukture	14 406	1,26	90	0,01
10	Površine za poljoprivredu	/	/	176 497	15,42
11	Vodene površine	15 601	1,36	8 484	0,74
UKUPNO		1 143 713	100	1 143 713	100

3.6.6. Planska cjelina 6

Cijela površina prostorne cjeline 6 je pod zelenim površinama (šume i površine za pejzažno uređenje). Kroz krajnji sjevero-istočni dio cjelina pruža se trasa brze obilaznice propisana Programskim zadatkom.

Tabela 47. - Bilans namjene površina u planskoj cjelini 6

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rješenje	
		Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)
1	Površine za stanovanje	/	/	/	/
2	Površine za centralne delatnosti	/	/	/	/
3	Površine za poslovne delatnosti	/	/	/	/
4	Površine za pejzažno uređenje naselja	422 434	65,32	438 266	67,77
5	Površine za sport i rekreaciju	/	/	/	/
6	Šume	206 604	31,94	199 364	30,83
7	Površine za saobraćajnu infrastrukturu	687	0,10	9 109	1,41
8	Površine ostale infrastrukture	15 749	2,44	/	/
9	Površine za poljoprivredu	/	/	/	/
10	Vodene površine	1 265	0,20	/	/
UKUPNO		646 739	100	646 739	100

Svi urbanistički parametri definisani su urbanističko-tehničkim uslovima i pravilima gradnje datim ovom Studijom tabelarno (poglavlje „Pregled urbanističkih parametara“) i grafički (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

3.7. MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

3.7.1. Vodosnabdijevanje

Zadržava se i dalje osnovni koncept vodovodnog sistema Kotora, gdje se područje u obuhvatu Plana vodom snabdijeva iz sopstvenih izvorišta. Nakon puštanja u rad regionalnog vodovoda, u ljetnjem periodu će se preuzimati nedostajuće količine vode. Izuzetak predstavlja područje Donjeg Grblja, gdje će se vodosnabdijevanje iz regionalnog vodovoda vršiti tokom čitave godine.

Ovo područje gravitira području u obuhvatu postojećeg DUP-a Kavač, odnosno DUP-a privredna zona pa će se vodosnabdijevanje ove cjeline vršiti preko budućeg vodovodnog sistema Kavča, odnosno postojećeg sistema industrijske zone.

Vodosnabdijevanje područja u dijelu Kavča predviđeno je iz postojećeg rezervoara Troica ($V=600 \text{ m}^3$, $K_{D/P}=228/232 \text{ mm}$), kao i budućeg rezervoara Kavač I, koji je planiran na nižoj koti. Rezervoari će se u zimskom periodu vodom snabdijevati iz gornjegrbaljskih izvora, dok će se u preostalom periodu snabdijevati iz sistema regionalnog vodovoda. Budući rezervoar Kavač 1 ($V=2\,000 \text{ m}^3$), nalaziće se na cca 80 mm i iz ovog rezervoara će se ubuduće vodom snabdijevati privredna zona, kao i područje u obuhvatu LSL, s obzirom da visinski, kao i po kapacitetu ovaj rezervoar potpuno zadovoljava.

U tu svrhu će biti potrebno izgraditi distributivni cjevovod DN250, koji će se nalaziti uz postojeću saobraćajnicu koja povezuje tunel Vrmac i put Tivat – Budva. Pored toga, na području ovog urbanističkog područja biće potrebno izgraditi novi cjevovod DN400 za vezu kotorskog vodovodnog sistema sa regionalnim vodovodom umjesto postojećeg DN250.

Vodosnabdijevanje područja u obuhvatu LSL, južno od industrijske zone u zimskom periodu vršiće se i dalje iz postojećih izvorišta, a u ljetnjem periodu iz sistema regionalnog vodovoda. Ovo područje gravitira postojećem rezervoaru Stara fortica ($V=1\,000 \text{ m}^3$, $K_{D/P}=96/100 \text{ mm}$) iz kojeg se sada vodom snabdijeva privredna zona. S obzirom da će se privredna zona vodom snabdijevati iz budućeg rezervoara Kavač 1, postojeći rezervoar Stara fortica će služiti za vodosnabdijevanje područja južno od industrijske zone pa će biti potrebno izgraditi distributivni cjevovod od rezervoara Do magistralnog puta. Potrebno je takođe prilagoditi vodovodni sistem budućim potrebama, tj. obezbijediti punjenje postojećeg rezervoara Stara fortica vodom iz budućeg rezervoara Kavač 1.

Vodosnabdijevanje urbanističke cjeline 1 ubuduće će se vršiti iz sistema regionalnog vodovoda zato što postojeće izvoršte neće imati dovoljan kapacitet. U tu svrhu biće potrebno duž magistralnog puta izgraditi distributivni cjevovod DN200 za vodosnabdijevanje objekata. Pri planiranju ovog vodovodnog sistema potrebno je predvidjeti određenu rezervu u kapacitetu sistema za vodosnabdijevanje objekata u neposrednoj blizini ovog područja.

U narednim fazama planiranja biće detaljnije razrađen način vodosnabdijevanja područja u obuhvatu Plana.

Uslovi za projektovanje nove vodovodne mreže:

- Vodovodne cjevovode, kad god je to moguće, postavljati u saobraćajnice i druge javne površine.
- Za materijal cjevovoda koristiti PE100, odnosno za veće prečnike duktil (DN300 i veće).
- Duž saobraćajnica u naselju na odgovarajućoj udaljenosti predvidjeti protivpožarne hidrante.
- Jedna urbanistička parcela, po pravilu može imati jedan priključak na vodovodnu mrežu.

Procjena potreba u vodi

Za specifičnu dnevnu potrošnju za stalnog stanovnika uzimaju se 200 l/st./dan

Procjena broja korisnika vode (stalni stanovnici i turisti) izvršiće se prema ukupnim bruto razvijenim građevinskim površinama (BRGP) objekata.

Planirano povećanje BRGP za stanovanje iznosi 392 059 m³. Planirani broj stanovnika, po prosječnoj veličini stana pomnožen prosječnim brojem članova domaćinstva karakterističnim za predmetno područje iznosi:

$$392\ 059\ \text{m}^2/100\ \text{m}^2 \times 2,3 = 9017$$

Prema tome, maksimalna dnevna potrošnja vode stalnih stanovnika će iznositi :

$$Q_{\text{max}} = 9017 \times 0,2 = 1803\ \text{m}^3/\text{dan}$$

Za potrebe ostale potrošnje (privreda i sl.) uzima se još 500 m³/na dan pa ukupna maksimalna dnevna potrošnja iznosi:

$$Q_{\text{max}} = 1803 + 500\ \text{m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\text{max}} = 2303\ \text{m}^3/\text{dan}$$

odnosno,

$$q_{\text{max}} = 26,66\ \text{l}/\text{sec.}$$

S obzirom da distributivna mreža treba da obezbijedi maksimalnu časovnu potrošnju naselja, koja uglavnom zavisi od broja potrošača, veličina časovnog koeficijenta neravnomjernosti

$$K_h = 1,6$$

pa će maksimalna časovna potrošnja u zoni zahvaćenoj DUP-om iznositi:

$$q_{\text{max.h}} = 26,66 \times 1.6 = 42,66\ \text{l}/\text{s.}$$

Svi prikazani ulični cjevovodi su DN100, osim ako nije drugačije označeno na crtežu, a precizniji hidraulički proračun radit će se u sljedećim fazama projektovanja.

3.7.2. Odvođenje otpadnih voda

Kanalizacionim sistemom Kotor – Trašte odvede se otpadne vode iz Kotora u otvoreno more (ispust se nalazi u zalivu Trašte). Ovaj sistem je dijelom zajednički za Kotor i Tivat i na njemu je planirana izgradnja postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV) zajedničkog za Kotor i Tivat. Ovaj kanalizacioni sistem se ne može direktno koristiti za priključenje objekata iako prolazi jednim dijelom preko područja u obuhvatu ovog Prostornog plana, zato što se na ovom dijelu sistema nalazi sifonski cjevovod.

Da bi se otpadne vode iz industrijske zone odvele u otvoreno more, moraju se prvo gravitacionim cjevovodom odvesti do PS Solila, koja ih dalje podiže do gravitacionog dijela sistema Kotor – Trašte. U industrijskoj zoni Kotora neće se više nalaziti industrija kakva je bila prvobitno predviđena pa time neće biti „proizvedene“ ni onolike količine otpadne vode. To znači da kapacitet postojećeg kanalizacionog sistema znatno prevazilazi buduće potrebe industrijske zone tako da se ovaj sistem može koristiti za odvođenje otpadne vode sa područja urbanističkih cjelina 2 i 3, koje gravitiraju kanalizacionom sistemu industrijske zone.

Kanalizacioni sistem industrijske zone je sada van funkcije zbog havarije PS Solila i otpadne vode se izlivaju kroz havarijski ispust. Da bi ponovo bio u funkciji potrebno je cjevovode kompletno očistiti i sanirati, a u pumpnoj stanici Solila rekonstruisati elektro mašinsku opremu. Sanacijom ovog kanalizacionog sistema stekli bi se uslovi za rješavanje problema otpadnih voda na području u obuhvatu LSL, koje gravitira ovom sistemu. S obzirom da je nagib terena najvećim dijelom prema

ovom kanalizacionom sistemu, potrebno je izgraditi gravitacione cjevovode do objekata koji se nalaze u blizini sistema.

Za objekte koji su udaljeni od sistema, u narednim fazama planiranja razmotriti visinu troškova izgradnje i održavanja kanalizacionog sistema u odnosu na broj objekata ili će se problem otpadnih voda rješavati individualno.

Proračun količina otpadnih voda

Od ukupne količine pitke vode uzima se da 80% dopijeva u kanalizacioni sistem. Prema tome maksimalna dnevna količina otpadnih voda od stalnih stanovnika iznosi:

$$Q_{\max} = 2303 \times 0,80 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\max} = 1842 \text{ m}^3/\text{dan}$$

odnosno $q_{\max \text{ dan}} = 21,32 \text{ l/s}$.

Maksimalna časovna potrošnja služi za dimenzionisanje cjevovoda, a koeficijent za naselja do 8000 stanovnika iznosi

$$K = 2,7$$

pa je $q_{\max \text{ čas}} = 21,32 \times 2,7$

$$q_{\max \text{ čas}} = 57,56 \text{ l/s}$$

3.7.3. Odvođenje atmosferskih voda

Izgradnjom novih objekata i saobraćajnica ukazaće se potreba za odvođenjem atmosferske vode sa ovih površina. U slučajevima gdje postoje zelene površine voda sa krovova će se jednim dijelom infiltrirati, dok će znatan dio oticati kišnim kanalima i potocima. Voda sa saobraćajnica odvođiće se rigolama i slivnicima. Za veće betonske, odnosno asvaltne površine atmosferska voda se odvodi slivnicima i sistemom cjevovoda do kišnih kanala, što će se rješavati prilikom izrade projektne dokumentacije.

U cilju umirivanja toka, sprečavanja erozije i povećanja propusne moći vodotoka, potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju postojećih prirodnih vodotoka i bujičnih kanala kroz naselja na ovom području.

3.7.4. Elektroenergetika

3.7.4.1. Podaci o vrsti, sadržaju i konceptu projektovanih objekata

Studijom je predviđena sledeća namjena površina odnosno novoizgrađenih objekata:

- površine za stanovanje,
- površine za poslovne delatnosti,
- površine za sport i rekreaciju,
- površine za centralne delatnosti i
- zajedničke površine.

Tabela 48 - Bilans zastupljenih namjena površina u planskoj cjelini 1

	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m ²]
1	Stanovanje	P+1+Pk	29 749
Ukupno			29 749

Tabela 49. - Bilans zastupljenih namjena površina u planskoj cjelini 2

	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m ²]
1	Stanovanje	P+1+Pk	43 793
2	Poslovanje	P+1	83 236
Ukupno			127 029

Tabela 50. - Bilans zastupljenih namjena površina u planskoj cjelini 3

	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m ²]
1	Poslovanje	P+1	87 308
Ukupno			87 308

Tabela 51. - Bilans zastupljenih namjena površina u planskoj cjelini 4

	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m ²]
1	Stanovanje	P+1+Pk	85 723
2	Poslovanje	P+1	28 682
Ukupno			114 405

Tabela 52. - Bilans zastupljenih namjena površina u planskoj cjelini 5

	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m ²]
1	Stanovanje	P+1+Pk	65 236
2	Sport i rekreacija		5 000
Ukupno			70 236

Tabela 53. - Bilans zastupljenih namjena površina u planskoj cjelini 6

	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m ²]
1	Neizgrađeno	/	/
Ukupno			/

Tabela 54. - Bilans zastupljenih zajedničkih površina u zahvatu Studije

	Namjena	Spratnost	Max. površina [m ²]
1	Ulice+prilazi+parking prostori		240 106
Ukupno			240 106

3.7.4.2. Analiza konzuma

Ukupna potrebna snaga je data u sljedećim tabelama.

Tabela 55. - Ukupna potrebna snaga u planskoj cjelini 1

Planska cjelina 1	Namjena	BRGP [m ²]	kVA/m ²	kVA
	Stanovanje	29 749	0,06	1 785
Ukupno				1 785

Tabela 56. - Ukupna potrebna snaga u planskoj cjelini 2

Planska cjelina 2	Namjena	BRGP [m ²]	kVA/m ²	kVA
	Stanovanje	43 793	0,06	2 628
	Poslovanje	83 236	0,06	4 994
Ukupno				7 622

Tabela 57. - Ukupna potrebna snaga u planskoj cjelini 3

Planska cjelina 3	Namjena	BRGP [m ²]	kVA/m ²	kVA
	Poslovanje	87 308	0,06	5 238
Ukupno				5 238

Tabela 58. - Ukupna potrebna snaga u planskoj cjelini 4

Planska cjelina 4	Namjena	BRGP [m ²]	kVA/m ²	kVA
	Stanovanje	85 723	0,06	5 143
	Poslovanje	26 682	0,06	1 601
Ukupno				6 744

Tabela 59. - Ukupna potrebna snaga u planskoj cjelini 5

Planska cjelina 5	Namjena	BRGP [m ²]	kVA/m ²	kVA
	Stanovanje	65 236	0,06	3 914
	Sport i rekreacija	5 000	0,005	25
Ukupno				3 939

Tabela 60. - Ukupna potrebna snaga za zajedničke površine

Zajedničke površine	Namjena	BRGP [m ²]	kVA/m ²	kVA
	Ulice+prilazi+parking prostori	240 106	0,001	240
Ukupno				240

Potrebna snaga za cjelokupno predmetno područje data je u sljedećoj tabeli.

Tabela 61. - Ukupna potrebna snaga za cijelo predmetno područje

Planske cjeline	Snaga
1	1 785
2	7 622
3	5 238
4	6 744
5	3 939
6	/
Zajedničke površine	240
Ukupno	25 568
K – koeficijent uzajamnosti	0,60
Jednovremena snaga [kVA]	15 341

3.7.4.3. Rješenje 10kV mreže i TS 10/0,4 kV

U predmetnoj zoni je potrebno postaviti nove DTS 10/0,4kV 630kVA i to 9 TS raspoređenih kako je dato u grafičkom prilogu. Postojeće TS manjih snaga rekonstruisati u TS 10/0,4kV 630kVA.

Predvidjeti povezivanje svih trafostanica – ulaz-izlaz sa DV10kV podzemnim kablom tipa XHP 41AI 3x150mm², kao i poprečne veze postojećih i novoplaniranih TS. Novoplanirane i postojeće trafostanice napajaju se iz TS 35/10 Grbalj i novoplanirane TS 35/10kV „Kovačko polje“.

3.7.4.4. NN mreža 0,4kV

Planom je predviđena izgradnja NN kablovskih mreža koji gravitiraju respektivno DTS 10/0,4kV kako je dato na grafičkom prikazu.

Studijom se predviđa izgradnja nove NN 0,4kV kablovske mreže koja će se izvesti sa kablovskim vodovima tipa PP 00 odgovarajućeg presjeka u skladu sa potrebama potrošača. Kablovska mreža treba da bude trofazna, radijalnog tipa. Tip korišćenih kablova i njihovi presjeci, sistem zaštite u mrežama treba da su usklađeni sa zahtjevima stručne službe nadležne Elektrodistribucije.

3.7.4.5. Javna rasvjeta

Studija predviđa javnu rasvjetu duž prilaza i trotoara, odnosno rasvjeta saobraćajnica pješačkih komunikacija i parking prostora, te pristaništa i uredjenih plaža. Mora se obezbijediti da osvjetljenje javnih površina omogući kretanje i sigurnost učesnika kao i da ima svoju dekorativnu funkciju. Zbog veće ekonomičnosti se može koristiti osvjetljavanje sa natrijumovim sijalicama visokog pritiska.

U instalacijama osvjetljenja parking prostora pristaništa preporučuje se korišćenje metal-halogenih sijalica. Pri izboru svjetiljki treba voditi računa o tipizaciji radi lakšeg održavanja. Svjetiljke treba da budu sa metalnim kućištem sa stepenom zaštite ne manjim od IP65. Napajanje javne rasvjete izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova PP 00 4x25 0,6/1kV za ulično osvjetljanje i PP 00 3(4)x16 0,6/1kV za osvjetljanje u sklopu uređenja terena, pristaništa, plaže i prilaza.

Maksimalni dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjetljenja može biti 5% kod izvedene instalacije moraju u potpunosti biti primjenjene mjere zaštite od električnog udara. U tom cilju se mora izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih metalnih stubova polaganjem trake Fe-Zn

25x4mm i povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih TS. Obezbijediti selektivnu zaštitu napojnog voda kao i pojedinih svjetiljki.

Studija predviđa da se saobraćajnice osvetle na sljedeći način:

Mreža: Podzemna kablovska
Stub: Željezni, visine 5-8m
Svjetiljka: Slična tipu Opalo 3
Izvor svjetla: Natrijum visokog pritiska

Studija predviđa da se pješačke staze i parking prostori osvetle na sljedeći način:

Mreža: Podzemna kablovska
Stub: Željezni, visine 3-4m, Amiga
Svjetiljka: OLA - prisma
Izvor svjetla: VTF ili metal halogeni

Studija predviđa da se pristanište i uređene plaže osvetle na sljedeći način:

Mreža: Podzemna kablovska
Stub1: Željezni, visne 3-4m, Amiga
Svjetiljka1: OLA - prisma
Izvor svjetla: VTF ili metal halogeni
Stub2: Željezni, visine 8m
Svjetiljka2: Reflektor
Izvor svjetla: Metal – halogeni

Prikaz postojećeg i planiranog stanja elektroenergetske infrastrukture dat je u grafičkom prilogu Plan elektroenergetske infrastrukture.

3.7.6. Telekomunikaciona infrastruktura

Na svako planiranje telekomunikacione mreže od presudne je važnosti postojeće stanje te mreže.

Na osnovu planirane izgradnje stambenog, stambeno-poslovnog i drugih pratećih sadržaja, izgradnja nove i proširenje postojeće infrastrukture iz oblasti telekomunikacija nameće se kao imperativ.

Potrebno je planirati razvoj telekomunikacione kanalizacije sa minimum dvije PVC cijevi Ø110/100mm (za telefonske kablove) + dvije okite cijevi Ø50/46mm, po mogućnosti različitih boja (za informacioni sistem i kablovsku televiziju). Gdje god je moguće TK kanalizaciju planirati u trotoarskim i zelenim površinama. Kanalizacione privode na posljednjem potezu TK okana do izvodnog ormara planirati sa minimum dvije PE cijevi Ø40mm ili Ø60mm.

Da bi se obezbijedile što kvalitetnije telefonske veze, a u skladu sa potrebama, u planu je i postavljanje i dodatnih isturenih telefonskih stepena (RSS-ova) koji bi se kao privodi spojili sa postojećim optičkim kablom. Udaljenost korisnika od RSS-ova treba biti u okviru 1,5km. Za postavljanje RSS-ova, gdje god je to moguće, koristili bi se već postojeći objekti.

Da bi se dobio zadovoljavajući prosjek telefonskih priključaka po stambenoj jedinici u predmetnom obuhvatu, planira se proširenje postojeće telefonske centrale.

Proširenje TT kanalizacije kao i polaganje novih telefonskih kablova će pratiti dinamiku izgradnje pojedinih dijelova naselja.

Izgradnju TT kanalizacije koja se planira trasom postojećih telefonskih kablova, kao i izgradnju TT okana izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti.

Sa porastom broja stanovnika i sa modernizacijom u svim oblastima života na ovom području, kao nužnost se nameće potreba za stvaranje i razvoj jedinstvenog telekomunikacionog saobraćaja.

Današnje vrijeme donosi sa sobom značajan porast zahtjeva za prenosom novih usluga do korisnika kao što su istovremeni prenos govora i podataka, brzi Internet, digitalna kablovska televizija, video na zahtjev i sl.

Da bi se prilagodili ovim potrebama, operatori javnih telefonskih mreža sa komutiranim uslugama moraju biti fleksibilni tj. mreža mora da prihvata hibridna rješenja, čiji su putevi zasnovani na tehnologiji koja npr. po jednom optičkom kablju prenosi podatke iz različitih izvora, različitim bitskim brzinama i različitim protokolima (WDM).

Ugradnjom npr. opreme za optičku infrastrukturu koja podržava različite topologije mreže (linijsku, prstenastu, mješovitu) i lagan prelaz sa jedne arhitekture na drugu, kao i integrisano upravljanje mrežom, pored većeg kapaciteta i sigurnosti može se postići smanjenje neiskorišćenih kapaciteta i otklanjanje uskih grla u javnim telefonskim mrežama.

Osim toga telekomunikaciona mreža treba da ima mogućnost korištenja ISDN (Integrated Services Digital Network).

Digitalni pristup obezbjeđuje brzo uspostavljanje kvalitetne veze, malo grešaka u prenosu, a sam govorni signal je bez smetnji i šuma.

U zavisnosti od toga da li se radi o baznom ili primarnom ISDN priključku može se imati dvije ili trideset veza u istom trenutku po različitim uređajima.

Instaliranjem savremenih digitalnih centrala na širem području stvaraju se široke mogućnosti u govornoj komunikaciji, prenosu podataka velikom brzinom, te prenosu zvuka za audiofrekvenciju, radio i TV prenos.

Pri planiranju, projektovanju i izvođenju telefonskih instalacija potrebno je stvoriti mogućnost proširenja kapaciteta kako u telefonskim kablovima, tako i u kablovima za kablovska televizija, kablovima za informacioni sistem i sl. Drugim riječima, gradska mreža mora prihvatati korisnike sa različitim saobraćajnim zahtjevima, omogućiti im čak privremene kapacitete, npr. za posebne događaje, kao i podešavanje kapaciteta prema dobu dana i sl.

Za kvalitetnije pokrivanje predmetnog područja signalom mobilne telefonije, pored već instaliranih baznih stanica, potrebno je planirati postavljanje dodatnih baznih stanica, a sve prema mjerenjima koja izvrše ovlašćeni radioplaneri. Razvoj mobilne telefonije koncipirati na tri tipa baznih stanica zavisno od lokacije: INDOOR, OUTDOOR i MICRO bazne stanice, u skladu sa ETSI standardom ETS 300 019, u pogledu klimatskih i mehaničkih zahtjeva, IEC 68-2-57 u pogledu zaštite od zemljišta, a u pogledu elektromagnetske kompatibilnosti bazne stanice treba da ispunjavaju EMC preporuke EU (89/336/EEC). Pri projektovanju baznih stanica uz ispunjavanje urbanističkih uslova, pridržavati se Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (SL list RCG 80/05) i Zakona o životnoj sredini (Sl. list RCG 12/96 i 55/00).

Najveći trend razvoja ima globalna mreža – Internet. Implementacija bežičnog Interneta u hotelima, restoranima, plažama i trgovinama omogućava pristup Internetu van domova i kancelarija. Razvoj bežičnog pristupa Internetu mora biti zasnovan na WiFi tehnologiji, bilo WiMax tehnologiji za koju su dodeljene licence ili WiFi tehnologiji gde bi Opština ušla u partnerstvo, kao što je slučaj u nekim gradovima u okruženju.

Za obezbjeđenje što kvalitetnijeg prijema RTV signala u predmetnom obuhvatu potrebno je planirati kablovska televizijska mrežu.

Treba unaprijediti telekomunikacionu infrastrukturu (obuhvatajući i unutrašnje instalacije) shodno savremenim i strateškim trendovima razvoja telekomunikacione infrastrukture i servisa kao što su FTTH i „all IP“ servisi.

Posebnu pažnju posvetiti izgradnji opštinskog teleinformacionog sistema, kao podrške budućeg „E-government“ sistema, i njegovim centralizovanim povezivanjem na internet, omogućavajući povezivanje svih lokacija van gradskog jezgra i republičkih organa.

3.8. PRAVILA GRAĐENJA

3.8.1. Opšti urbanističko-tehnički uslovi

Opšta pravila građenja i uređenja su definisana po namenskim zonama i grupisana kao skup uslova parcelacije i regulacije za određenu vrstu i namjenu objekata koji se mogu graditi u toj zoni.

Prostor obuhvaćen planom, prema preovlađujućoj namjeni, a u skladu sa svojim specifičnostima podjeljen je na sledeće namjenske zone za koje su propisana pravila građenja:

- površine za stanovanje,
- zona javne namjene (javne površine i objekti i površine od opšteg interesa):
 - kompleks za centralne djelatnosti (mjesna zajednica, banka, pošta),
 - zone zelenila,
 - javne saobraćajne površine (kolske, pješačke i površine za mirujući saobraćaj).
- površine za sport i rekreaciju i
- površine za poslovne djelatnosti (trgovački centri).

Pravila građenja data su za sve urbanističke parcele, odnosno parcele na kojima je planirana gradnja.

Pravila građenja ne utvrđuju pravila za izgradnju na pojedinačnoj katastarskoj parceli.

Pravila građenja su osnov za izdavanje izvoda iz Plana radi dobijanja odobrenja za izgradnju na lokacijama gde su jasno definisane regulacije ulica i za koje Planom nije propisana dalja razrada urbanističkim projektima i konkursima.

U okviru lokacije bez obzira na vrstu i namjenu objekta kao i načina gradnje, moraju biti ispoštovani svi urbanistički pokazatelji indeks zauzetosti (Iz) i indeks izgrađenosti (Ii) i sva propisana pravila građenja.

Građenje i rekonstrukcija objekata dozvoljeni su na svim parcelama za koje je planom definisana građevinska linija i pripadajući urbanistički parametri (grafički prilog Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana).

Izgradnja planiranih objekata dozvoljena je unutar regulacionih linija urbanističke parcele, odnosno utvrđenih građevinskih linija objekata prema pravilima uređenja i građenja utvrđenih Planom.

Postojeća zgrada, izgrađena na osnovu građevinske dozvole (koja nije privremena), čiji parametri nisu u skladu sa parametrima datim ovom Studijom, zadržava postojeće parametre, koji se ne tretiraju kao stečena obaveza prilikom zamjene zgrade, već se izgradnjom novog objekta primjenjuju urbanistički parametri propisani za pripadajući blok.

U regulaciji ulica nije dozvoljena izgradnja objekata, izuzev onih koji spadaju u saobraćajne, komunalne objekte i urbanu opremu (nadstrešnice javnog prevoza, reklamni panoji i sl.) i objekata i mreže javne saobraćajne i komunalne mreže infrastrukture.

3.8.2. Parcela

3.8.2.1. Položaj i oblik parcele

Urbanistička parcela jeste najmanji dio prostora obuhvaćenog planom koji zadovoljava uslove za izgradnju propisane planom i koji je namjenjen za građenje.

Urbanistička parcela može se obrazovati na zemljištu koje je planom predviđeno za izgradnju i koje odgovara uslovima sadržanim u pravilima građenja.

Urbanistička parcela je utvrđena regulacionom linijom u odnosu na javne površine u razdelnim granicama prema susjednim parcelama.

Urbanistička parcela mora imati pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Svaka parcela, u principu, treba da je direktno oslonjena na javnu površinu ulice sa koje je obezbeđen pristup, a izuzetak predstavljaju one parcele koje se ne graniče sa javnom saobraćajnicom ili javnom površinom, ali imaju trajno obezbeđen indirektan pristup u širini od najmanje 3,0m.

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele u skladu sa planskim dokumentom.

Urbanistička parcela namjenjena za građenje, nezavisno od namjene, treba po pravilu da ima oblik pravougaonika ili trapeza.

Izuzetno se za gradnju mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika i u tom slučaju će se izgradnja objekta na parceli prilagoditi obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone, uličnog poteza ili lokacije.

3.8.2.2. Veličina parcele

Veličina urbanističke parcele utvrđena je prema namjeni i vrsti, odnosno načinu postavljanja objekta na parceli, a u skladu sa pravilima građenja definisanim za određenu zonu, kojima su uvažene specifičnosti i zatečeni način korišćenja prostora u zoni.

Širina urbanističke parcele utvrđena je prema načinu postavljanja objekta na parceli, koji treba da je usaglašen sa preovlađujućim načinom postavljanja postojećih objekata u bloku, odnosno uličnom potezu, a prema uslovima koje parcela mora da ispuni za građenje objekta određene namjene.

Zadržavaju se postojeće katastarske parcele na kojima se može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i ovim planom postaju urbanističke. Postojeće katastarske parcele koje su ispod Planom definisanog minimuma, nemaju mogućnost da postanu samostalne, ali se mogu spajati sa susjednim.

Dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem ili dijeljenjem dvije ili više katastarskih parcela, cijelih ili dijelova, bez ograničenja maksimalne veličine parcele.

Dioba katastarske parcele na kojoj se nalazi postojeći objekat, može se izvršiti uz uslov da postojeća zgrada i posle diobe parcele ispunjava sve date parametre, predviđene planom, a u skladu sa zakonom o planiranju i izgradnji.

Urbanistička parcela formira se od više manjih katastarskih parcela ili diobom veće katastarske parcele i mora da ispuni uslove prikazane u sljedećoj tabeli.

Tabela 62. - Minimalni uslovi za formiranje urbanističke parcele

Minimalna površina parcele [m ²]	Minimalna širina fronta [m]
800	20

Objekti na urbanističkoj parceli se organizuju, odnosno postavljaju u odnosu na granice parcele, u skladu sa načinom korišćenja objekata i prostora, a prema pravilima utvrđenim u odnosu na vrstu i namjenu planiranih objekata, uz uvažavanja zatečenog načina organizacije parcela u zoni – planskoj cjelini.

Za izvođenje radova na polaganju podzemnih i vazdušnih vodova za elektroenergetske, PTT, vodovodne, kanalizacione, toplovodne i gasne instalacije ne vrši se parcelacija i preparcelacija građevinskog zemljišta.

U ulicama i na mjestima gdje nije uspostavljena planirana regulaciona širina, prilikom izgradnje objekata prethodno uspostaviti punu regulacionu širinu.

3.8.3. Objekat

3.8.3.1. Površina objekta

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) objekta je ukupna bruto površina svih korisnih etaža.

3.8.3.2. Položaj i broj objekata na parceli

Objekti na urbanističkoj parceli postavljaju se kao:

- slobodnostojeći – objekat ne dodiruje ni jednu granicu parcele,
- objekat u nizu – objekat dodiruje jednu ili dvije bočne granice parcele.

Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susjednih parcela, tj. objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju, odnosno unutar prostora ovičenog građevinskom linijom (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

Za neizgrađene novoformirane parcele, prema ovoj Studiji, dozvoljena je izgradnja samo jednog glavnog objekta na jednoj urbanističkoj parceli, uz mogućnost izgradnje pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.

3.8.3.3. Građevinska linija

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje, a predstavlja rastojanje od regulacione linije, odnosno od saobraćajnice ili druge javne površine.

Podzemna građevinska linija ne mora se poklapati sa nadzemnom, ali ne može da pređe regulacionu, bočnu i zadnju granicu parcele prema susjedu.

Građevinska linija na zemlji je linija na kojoj se postavlja nadzemni objekat. Građevinska linija za zgradu označava položaj zgrade prema ulici ili njenoj regulacionoj liniji.

Zgrada se svojim fasadnim zidom – pročeljem na terenu postavlja na građevinsku liniju.

Građevinska linija i regulaciona linija ulice kod ivične izgradnje čine opštu regulacionu liniju.

Prema načinu izgradnje odnosi se na zgradu ili ogradu.

Za podzemne etaže zgrade sa namjenom skloništa, podrumskih ostava i podzemnih garaža dozvoljena je gradnja do regulacione linije ukoliko ne ugrožava infrastrukturne objekte, a u unutrašnjosti urbanističke parcele na udaljenosti od 1m prema susjednim granicama.

Građevinska linija iznad zemlje je linija kojom se utvrđuje pojas regulacije za nadzemne objekte od opšteg interesa (nadzemni pješački prelazi, nadzemne pasarele, kao i veze dva objekta i dr.)

Građevinska linija ispod zemlje je linija kojom se utvrđuje pojas regulacije za podzemne objekte (podzemni pješački prolazi, podzemni garažni prolazi, komunalni objekti i dr.)

Građevinska linija ispod vode je linija kojom se utvrđuje pojas regulacije za podvodne objekte.

Studijom se može za pojedine urbanističke parcele definisati minimum jedna jedinstvena građevinska linija, dvije ili sve.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.

Ovim planskim dokumentom data je jedna građevinska linija (prema javnoj površini) i definisana kao linija na kojoj se mora graditi.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je grafički na grafičkom prilogu „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“.

Ostale građevinske linije date su opisno.

Za slobodnostojeći objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:

- minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m, ili
- minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 0,0m.

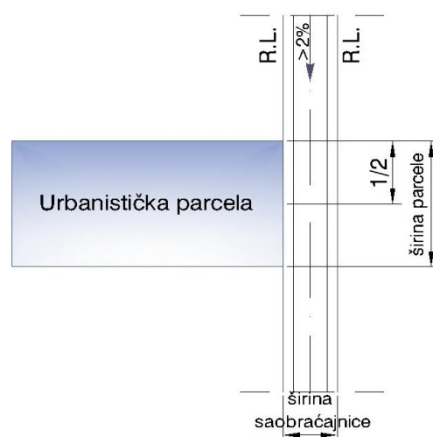
Za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu, minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m.

Za prvi ili posljednji objekat u neprekinutom nizu najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjeda je 1,5m.

3.8.3.4. Regulaciona linija

Regulaciona linija (RL) je linija koja razgraničava javno građevinsko zemljište od parcela koje imaju drugu namjenu, tj. koje nisu za površine ili objekte od opšteg interesa.

Slika 13. – Šematski prikaz regulacione linije



Kada se regulaciona i građevinska linija poklapaju, na zgradama se mogu predvidjeti erkerna ispuštanja, sa maksimalnom širinom 2/3 širine trotoara i to na visini od minimum $H=2,6m$ iznad trotoara.

Erkerna ispuštanja na zgradama dozvoljena su i u okviru urbanističke parcele pod istim uslovima, uz poštovanje minimalnog udaljenja od granica susjednih parcela.

Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora, a iznosi minimalno 8,5m.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije za sve objekte čija je izgradnja dozvoljena ovom Studijom je 3,0m.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije, za objekte u okviru kojih je u nadzemnoj ili podzemnoj etaži uličnog fronta planiran ulaz u garažu je 3,0m.

3.8.3.5. Indeks izrađenosti

Indeks izgrađenosti urbanističke parcele (I) predstavlja količnik bruto razvijene izgrađene površine svih korisnih etaža i površine urbanističke parcele izražene u istim mjernim jedinicama.

Površina garaže i pomoćnih prostorija (ostave, kotlarnice i sl.) ne ulazi u ukupnu površinu objekta, ukoliko spratna visina tog prostora nije veća od 2,4m.

Maksimalna vrijednost indeksa izgrađenosti, za neizgrađene, novoformirane urbanističke parcele data je u poglavlju „Tabelarni preled urbanističkih parametara po planskim cjelinama i parcelama“, za svaku urbanističku parcelu posebno.

3.8.3.6. Indeks zauzetosti

Indeks zauzetosti (I_z) je odnos između bruto površine pod objektom i površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama.

Za novu izgradnju, za svaku parcelu je dat planirani odnos nove bruto površine pod objektom i površine urbanističke parcele, kao faktor ograničenja (poglavlje „Tabelarni pregled urbanističkih parametara po planskim cjelinama i parcelama“).

Osim minimalne visine etaže, koja za stambene objekte iznosi 2,8m, a za poslovanje 3,0m, ovim planom su usvojene i maksimalne visine etaža, u zavisnosti od namjene i iznose:

- za stambene objekte do 3,5m,
- za poslovne objekte do 4,5m i
- izuzetno, za osiguranje pristupa za intervencijska i dostavna vozila, najveća visina prizemne etaže iznosi 4,5m.

Kota prizemlja novog objekta na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice.

Kota poda prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,5m viša od kote saobraćajnice.

3.8.3.7. Visina i spratnost objekta

Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine objekta do kote slemena ili venca objekta.

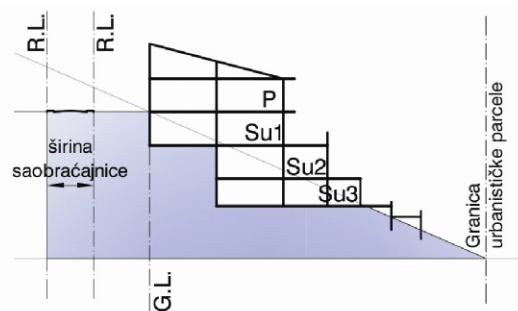
Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mestu polovine širine parcele.

Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,5m od kote nivelete javnog puta.

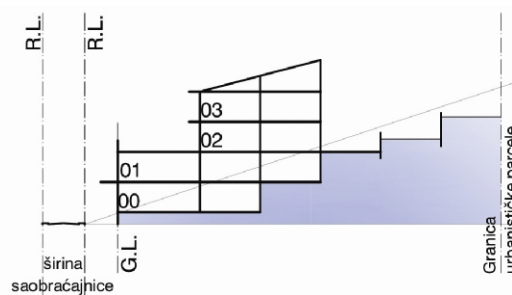
Maksimalna spratnost objekta, definisana ukupnim brojem svih etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne (poglavlje „Pregled urbanističkih parametara po blokovima i parcelama“ i grafički prilog „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“). Definisana je i minimalna spratna visina od 2,8m.

Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 16° do 25° , ili ravan.

Slika 14. – Predlog izgradnje na parceli sa nagibom od saobraćajnice



Slika 15. – Predlog izgradnje na parceli sa nagibom prema saobraćajnici



Predlaže se na parcelama čiji je nagib veći od 10° izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena bez zaklanjanja vizura. Takođe se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0m do 5,0m.

3.8.3.8. Arhitektonska obrada objekta

Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja. Shodno tome, fasade bi trebalo da budu tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele ili obložene kamenom. Na novim zgradama mogu se upotrijebiti veći prozori, ili se može ugraditi više prozora odjednom, ali ih treba rasporediti vertikalno i simetrično ih integrisati u fasadu. Otvori za vrata trebalo bi da budu od isključivo bijelih materijala, uz mogućnost postavljanja škura u bijeloj boji. Arhitektonska obrada objekta prikazana je detaljno u poglavlju 4.1.2. „Smjernice arhitektonskog oblikovanja“.

Kada je riječ o izgradnji u neposrednoj blizini zaštićenog graditeljskog naslijeđa, treba težiti revitalizaciji atmosfere poljoprivrednih odlika i običaja života, što se ocenjuje kao pozitivna vrijednost u današnjim trendovima turističkog razvoja. Poželjno je korišćenje građe koja je prirodna i autohtona, ali i znalačko korišćenje i primjena novih materijala na novim objektima. Oni kao takvi moraju pokazivati svoje vrijeme gradnje, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smiju biti nametljivi.

3.8.3.9. Intervencije na objektu

Postojeći objekat na parceli može se dograditi ili nadzidati do maksimalnih parametara definisanih Studijom.

Ukoliko se postojeći objekat dograđuje ili nadziduje, postojeći i dograđeni, nadzidani dio objekta moraju da predstavljaju skladnu arhitektonsku funkcionalnu i oblikovnu cijelinu.

Kod izgrađenih objekata zadržavaju se postojeće kote ulaza.

Postojeći objekti na parceli mogu se nadzidati do maksimalne visine definisane Studijom. Potkrovlje objekta ili povučeni sprat može se koristiti za stanovanje odnosno dozvoljena je rekonstrukcija ravnih krovova u kose i rekonstrukcija postojećih kosih krovova sa mogućnošću korišćenja potkrovlja za proširenje postojećeg stanovanja.

Dogradnja objekta moguća je samo unutar utvrđene građevinske linije prema unutrašnjosti parcele i bočno prema susjedu.

Dio stambenog prostora može se pretvoriti u prostor za obavljanje poslovnih i komercijalnih djelatnosti, pod uslovom da vrsta djelatnosti ne ugrožava kvalitet stanovanja i životne sredine, u smislu rukovanja zapaljivim i hazardnim materijama, aerozagađenja, zagađenja bukom i sl, ali pod uslovom da odnos stanovanja i druge ne-stambene namjene bude u odnosu maksimalno 60:40.

3.8.3.10. Slobodne i zelene površine

„Obavezno zelenilo“ u okviru urbanističke parcele, Studijom je analitički definisano, za sve parcele na kojima je predviđena nova izgradnja. Za svaku namjenu dat je minimalni procenat zelenih površina na parceli.

Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen.

„Ostalo zelenilo“ na parceli može se redati slobodno, sadnjom primorskih borova i ostale primorske vegetacije.

Sačuvati i zaštititi sva kvalitetna postojeća stabla, a projekat budućih objekata usaglasiti sa postojećom vegetacijom. Prilikom otvaranja gradilišta obavezno fizički zaštititi sva kvalitetna stabla od mehanizacije i voditi računa da se prilikom zemljanih radova ne ogoli ili ošteti korenov sistem.

Pejzažno – parkovno i blokovsko zelenilo stambenih zona – uređeni spoljašnji prostor, u savremenom shvatanju standarda stanovanja, predstavlja proširenu stambenu površinu koja stanaru omogućuje zadovoljenje njegovih osnovnih estetskih, rekreativnih i bioloških potreba.

Obezbijediti pješački pristup objektima sa okolnih saobraćajnica i parkinga izgrađenih od dekorativnih materijala, lakih za održavanje i koji omogućavaju bezbjedno kretanje tokom različitih atmosferskih padavina i klimatskih prilika.

3.8.3.11. Ograđivanje

Ograda prema ulici može da bude zidana (kamena), maksimalne visine 0,6m od kote trotoara, ili transparentna, maksimalne visine 1,4m. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele, ili transparentnom ogradom maksimalne visine 1,4m, a sve to uz saglasnost susjeda. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika parcele. Parcela čija je kota nivelete viša za 0,9m od susjedne može se ograđivati transparentnom ogradom do 1,4m visine, koja se može postaviti na podzid, čiju visinu određuje nadležni organ.

3.8.3.12. Parkiranje

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na sopstvenoj parceli i izvan javnih površina prema sledećim kriterijumima:

- Za stanovanje – 1 PM po jednoj stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu;
- Ugostiteljstvo i stanovanje sa ugostiteljstvom – 1 PM na 50m² izgrađene površine;
- Hoteli – 1PM na 2 do 4 kreveta, u zavisnosti od kategorije;
- Trgovina 1 PM na 80m² prodajnog prostora;
- Administrativno-poslovni objekti – 1PM na 80m² neto etažne površine;

Ukoliko stambena jedinica ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5.

3.8.3.13. Evakuacija otpada

Potrebno je obezbijediti direktan i neomatan pristup lokacijama za smeće, pri čemu maksimalno rastojanje od pretovarnog mjesta do komunalnog vozila iznosi 15m (maksimalno ručno guranje kontejnera) po ravnoj podlozi bez stepenica.

Sudovi za smeće moraju biti smješteni u okviru parcele u boksu ili niši, adekvatno ograđenoj kamenom, živom ogradom i sl.

3.8.3.14. Inženjersko-geološki uslovi

Za sve objekte na padini ili koji se ukopavaju više od 4m od linije terena do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog i glavnog projekta uraditi tehničko-tehnološki projekat i organizaciju rješenja za izgradnju projekata, a u skladu sa članovima 16, 18. i 19. Zakona o izgradnji objekata („Sl. List RCG“ br. 55/00).

Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Sl. List RCG“, br. 28/93).

Za svaki novoplanirani objekat uraditi detaljna istraživanja koja će definisati tačnu kotu i način fundiranja objekta.

3.8.3.15. Priključenje na infrastrukturnu mrežu

Objekte priključiti na infrastrukturnu mrežu uz uslove i saglasnost nadležnih komunalnih institucija.

3.8.4. Urbanističko-tehnički uslovi za stambene objekte

Stambeni objekti u okviru obuhvata granica LSL Grbalj II grade se kao slobodnostojeći objekti.

U tekstualnom dijelu ovog plana dat je pregled urbanističkih parametara po parcelama i planskim cjelinama (poglavlje „Pregled urbanističkih parametara“).

Završna obrada fasada objekata je malterisana površina bojena bijelom bojom ili zidana ili obložena kamenom.

U pogledu veličine i širine parcele za zonu stanovanja važe sljedeći uslovi:

- za slobodnostojeći porodični stambeni objekat minimalna površina parcele je 800m², a minimalna širina parcele 20,0m;
- za dvojne stambene objekte minimalna površina parcele je 700m² (dve po 350m²);
- za objekte u neprekinutom nizu, minimalna površina parcele je 300m², a minimalna širina parcele 8m;
- za objekte u prekinutom nizu, minimalna površina parcele je 400m², a minimalna širina parcele 12m.

Dozvoljene djelatnosti koje se mogu planirati u okviru stambene namjene su iz oblasti:

- trgovine (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
- uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje i dr.),
- uslužnih djelatnosti (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijska čistionica i dr.),
- ugostiteljstva (restoran, taverna, čajdžinica, kafe-bar, picerija i sl.),
- zdravstva (apoteka, opšte i specijalističke lekarske ordinacije i sl.),
- socijalne zaštite (servisi za čuvanje djece, vrtići, obdaništa, igraonice za djecu, smestaj i nega starih i iznemoglih lica i sl.),
- kulture (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i sl.),
- zabave (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice),
- sporta (teretane, vežbaonice, aerobik, fitnes, bodibilding i sl.),
- poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biro i sl.),
- i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju životnu sredinu i uslove stanovanja: bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbjeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbijedene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbijediti potreban, propisan broj parking mjesta za korisnike.

U zoni stanovanja nije dozvoljena:

- izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona male privrede i prizvodnog zanatstva,
- izgradnja benzinskih stanica, gasnih stanica, zanatskih radionica (bravarskih, automehaničarskih, autolimarskih, autopraonica, vulkanizer, drvara), proizvodni objekti male privrede, skladišta.

Odnos stambene i nestambene namjene u objektu može biti najviše 60:40.

Po opštem pravilu dozvoljeno je da se na jednoj urbanističkoj parceli gradi jedan objekat. Za sve urbanističke parcele namjenjene individualnom stanovanju čije su površine veće od 1600m² važi da je moguća fazna realizacija na način što će se moći izdati urbanističko-tehnički uslovi za dva ili više objekata, uz uslov da je neophodno za tu urbanističku parcelu prethodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom - indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i građevinska linija.

Planirani maksimalni urbanistički parametri za stambene objekte su:

- Indeks zauzetosti (Iz) 40%;
- Indeks izgrađenosti (Ii) do 1,4;
- Spratnost do P+4 (prizemlje + 4 sprata).

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 20%.

3.8.4.1. Položaj objekta

Minimalno rastojanje građevinske i regulacione linije za novoplanirane stambene objekte je 3,0m.

Za slobodnostojeći stambeni objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:

- minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m ili
- minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 0,0m.

Za dvojne stambene objekte i objekte u prekinutom nizu, minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m.

Za prvi ili posljednji objekat u neprekinutom nizu najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjeda je 1,5m.

Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geomehaničke i hidrotehničke prirode.

Površina suterenske ili podrumске etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija.

3.8.4.2. Uslovi za izgradnju drugih objekata na parceli

Ukoliko je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta (stambeno-poslovnog, stambeno-turističkog i sl.), na parceli se mogu graditi i drugi objekti maksimalne visine 2,4m:

- prateći objekat – garaža,
- pomoćni objekti – ostave, ograde i sl.

3.8.4.3. Ograđivanje

Urbanističke parcele mogu se ograđivati funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može biti maksimalno 0,60m (ukoliko je ograda zidana), odnosno 1,4m (ukoliko je ograda transparentna).

Ulična ograda može se postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta.

U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), maksimalne visine 1,4m, s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, kamen, beton).

Zidane i druge vrste ograde postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije ebudu na urbanističkoj parceli koja se ograđuje.

Bočne i zadnja strana parcele mogu se ograđivati i „živom“ zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice parcele, transparentnom ili zidanom ogradom max. Visine 1,4m, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu.

3.8.4.4. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup parceli po pravilu treba da je riješen sa javnog puta – ulice i to kada je parcela direktno oslonjena na javnu površinu, ili indirektnom vezom sa javnim putem, preko privatnog prolaza, s tim da njegova širina ne može biti manja od 2,5m.

U cilju obezbeđenja uslova pristupa dvorištu parcele i objektima izgrađenim u zaljeđu parcele, obezbijediti na dijelu bočnog dvorišta prolaz pored objekta minimalne širine 2,5m (preporučeno 3,0m).

Kod porodičnih stambenih objekata pristup zadnjem dvorištu parcele se može ostvariti kroz prolaznu garažu u okviru objekta.

Uslov za obezbeđenje prostora za parkiranje vozila na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta je 1 parking mjesto po jednoj stambenoj jedinici ili apartmanu.

Ukoliko iz opravdanih razloga, na parceli nije moguće obezbijediti dovoljan broj parking ili garažnih mjesta, moguće je maksimalno 30% parking ili garažnih mjesta obezbijediti na javnom parkingu ili garaži.

3.8.5. Urbanističko-tehnički uslovi za javne objekte i površine

3.8.5.1. Javni objekti

Od površina namjenenih izgradnji objekata javne namjene, ovim planskim dokumentom su definisane:

- površine za centralne djelatnosti,
- uređene zelene površine,
- javne saobraćajne površine (kolske, pješačke i površine za mirujuć saobraćaj).

Opšti uslovi za izgradnju javnih objekata kojih se treba pridržavati su:

- poštovanje lokacija svih planiranih sadržaja javne namjene, s tim da namjene pojedinih javnih objekata treba shvatiti uslovno (karakter objekta treba da bude javni, a korisnik se može mijenjati);
- javni objekti svojom arhitekturom i oblikovanjem predstavljaju repere u prostoru i daju prepoznatljiv pečat naselju;
- pored fizičkih struktura u formiranju prostorno-funkcionalnih cjelina važnu ulogu treba da imaju i otvoreni prostori, trгови i parkovi.

3.8.5.2. Normativi za projektovanje objekata centralnih djelatnosti

U okviru kompleksa može se naći: centralne institucije privrede, uprava, banka, pošta, centar mjesne zajednice, pozorište, bioskop, dom kulture, komercijalni objekti. Mogu se izuzetno naći i poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, drugi privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti.

Uslovljava se izrada idejnog – arhitektonskog rješenja koje se treba dobiti putem javnog konkursa.

Dozvoljava se indeks zauzetosti (Iz) do 40%, indeks izgrađenosti (Ii) do 0,60 i maksimalna spratnost P+Pk (prizemlje i potkrovlje).

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Svi javni objekti moraju biti izgrađeni u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, standardima za izgradnju pojedinih objekata.

Visina objekta i spratnost – za sve planirane javne objekte definisana je spratnost P+Pk (prizemlje+potkrovlje), pri čemu je usvojena minimalna spratna visina 3,0m, maksimalna visina prizemlja javnog objekta 3,5m, a maksimalna visina nadzlitka potkrovlja je 1,2m.

Slobodne površine na parceli se, po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travljaci, cvetnjaci, drvoredi), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe), a u zavisnosti od veličine parcele i djelatnosti obogaćuju sportsko-rekreativnim površinama-sportska igrališta, bazeni i sl.

Međusobna udaljenost naspramnih objekata mora da bude minimalno polovina visine višeg objekta, odnosno da objekat ne sme zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog, pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta. Kota prizemlja javnog objekta ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno treba da je u odnosu na nultu kotu objekta viša za najmanje 0,15m, a najviše 1,5m. Ukoliko hidrotehnički uslovi to dozvoljavaju, može se graditi podrumaska ili suterenska etaža, koja ukoliko se koristi za smještaj pomoćnih prostorija (kotlarnica, tehnička prostorija, ostava i sl.) ili garaža, ne ulazi u obračun BRGP objekta.

Moraju se ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Parking prostor za korisnike objekta rješavati, po pravilu u okviru kompleksa, a u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu. Broj parking mjesta odrediti po normativu 1 parking ili garažno mjesto na 70m² korisnog prostora, 1 parking mjesto za 4 korisnika. Od ukupnog broja planiranih parking mjesta za korisnike, 10% obezbijediti za parkiranje vozila lica sa invaliditetom. Smještaj službenih vozila rješavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja prostora unutar parcele. Izuzetno, ukoliko to prostorne mogućnosti dozvoljavaju, parkiranje riješiti na parking prostoru formiranom u niši duž ulice.

Kompleksi javne namjene mogu se ograđivati transparentnom ogradom visine do 1,4m, odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ radi kontrolisanog pristupa korisnika.

Za sve parcele, koje dobijaju javnu namjenu (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“), dati su posebni urbanistički parametri (poglavlje „Pregled urbanističkih parametara po planskim cjelinama i parcelama“).

Kod oblikovanja javnih prostora treba paziti na primjenu elemenata koji pripadaju istoj cjelini (klupe za sjedenje, posude za cvijeće i biljke, zidovi, osvjetljenje). U tom smislu, treba koristiti tipične lokalne materijale (npr. kamene zidove), ili estetski materijal, koji je u skladu sa ukupnim turističkim ciljem (npr. ulične svjetiljke od livenog gvožđa).

Kod formiranja zelenih površina i sađenja drveća i žbunova treba koristiti domaće -- mediteranske biljke, a predlog sadnog materijala dat je u poglavlju „Koncept pejzažnog uređenja“.

Zabranjena je izgradnja objekata privremenog i trajnog karaktera na javnim zelenim površinama, kao i promena njene namjene.

3.8.5.3. Pravila za izgradnju javnih površina i ulica

- postojeće saobraćajnice koje se ovim planom zadržavaju ukoliko prostorne mogućnosti to dozvoljavaju treba regulisati, a nove saobraćajnice treba formirati prema datom rješenju (grafički prilog „Plan saobraćajne infrastrukture“);
- kolovozi i trotoari treba da se izgrade sa savremenim zastorom;
- odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina rešiti zatvorenom kanalizacijom putem slivnika;
- trotoare izgraditi korišćenjem savremenih materijala, a na mjestima većeg stepena atraktivnosti od kvalitetno i estetski oblikovanog popločanjakolovoznu konstrukciju na gradskim saobraćajnicama II reda (glavna pristupna saobraćajnica za naselje) dimenzionisati minimalno za srednje teško saobraćajno opterećenje;
- kolovoznu konstrukciju na sabirnim saobraćajnicama dimenzionisati za srednje saobraćajno opterećenje;
- kolovoznu konstrukciju za stambene ulice i za površine za parkiranje dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje;
- nove kolovoze u visinskom smislu prilagoditi nivelacionom rješenju koje je dato u ovom planu;
- trotoare projektovati i graditi tako da su prilagođeni kretanju invalidnih lica u skladu sa standardima JUS u A9.204;
- svi elementi saobraćajnica dati su u grafičkom prilogu „Plan saobraćajne infrastrukture“;

- parking prostore je moguće organizovati i na drugi način, ali uz obavezno poštovanje datog broja parking mjesta;
- na parkiralištima obezbjediti cca10% parking mjesta za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom;
- Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,40 m i dužine 4,90 m na otvorenom, a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5,00, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa;
- Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5,50m.
- Za parno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2,00×5,50m, a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3,50m;
- Kod kosog parkiranja, pod uglom 30°/45°/60° dubina parking mjesta (upravno na kolovoz) je 4,30m/5,00m/5,30m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2,80m/3,00m/4,70m a širina parking mjesta 2,30m.

Postojeće i planirane trase saobraćajnica u granicama obuhvata LSL prikazane su na grafičkom prilogu „Plan saobraćajne infrastrukture“.

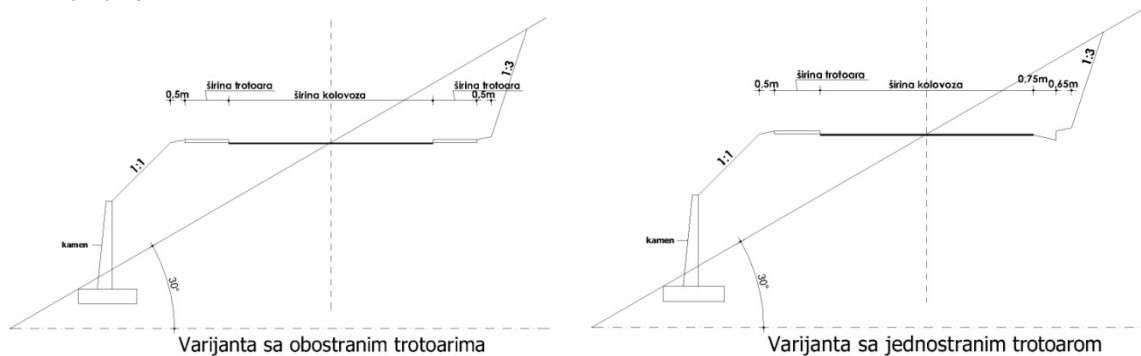
Širine saobraćajnica u granicama obuhvata LSL date su na grafičkom prilogu: „Plan saobraćajne infrastrukture“ za svaku saobraćajnicu pojedinačno.

Poprečni nagib saobraćajnica je jednostran ili dvostran i iznosi 2,5%, što će se definitivno odrediti idejnim projektima.

Radijusi krivina saobraćajnica u granicama obuhvata LSL obilježeni su na grafičkom prilogu „Plan saobraćajne infrastrukture“ za svaku saobraćajnicu pojedinačno.

Sve saobraćajnice i saobraćajne površine su sa završnim – habajućim slojem od asfalt-betona, betonskih ili kamenih ploča.

Slika 28.



3.8.5.4. Posebni uslovi kojima se javne površine i javni objekti od opšteg interesa čine pristupačnim osobama sa invaliditetom

U rješavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata, osigurati uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, djeci i starijim osobama na sledeći način:

- Na svim pješačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka;
- Kod projektovanja javnih, poslovnih, komercijalnih, turističkih objekata obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90cm, i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%);
- U okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mjesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa standardom JUS A9.204;

- Kod upravnog parkiranja, širina parking mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 3.70m, odnosno na širinu parking mjesta od 2,30m dodaje se prostor za invalidska kolica, širine 1,40m (dubina ista kao kod parking mjesta). Kod dva susjedna parking mjesta može se dozvoliti da koriste isti prostor za invalidska kolica, odnosno da širina dva susjedna mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 6,00m (2,30+1,40+2,30m);
- Kod planiranja parking mjesta treba predvidjeti rampe u trotarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvidjeti i u raskrsnicama, odnosno na svim mjestima gdje je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto.

3.8.5.5. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

- Formirati homogeni sistem zelenila;
- Ulično zelenilo formirati i po mogućnosti zaštititi sa zaštitnikom oko stabala, a gdje je moguće, uklopiti i nisko rastinje;
- voditi računa o očuvanju, unapređenju, saniranju i održavanju formiranih zelenih površina;
- podizati nove zelene površine po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni;
- sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima sredine;
- od ukupne površine pod saobraćajnicama, oko 30% treba da je pod uličnim zelenilom;
- cvetnjake treba podizati samo na određenim mjestima (raskrsnice, pješački prelazi, skverovi, parkovi);
- kod ozelenjavanja ulica voditi računa da zelenilo ne sme predstavljati smetnju za kretanje pješaka, osoba sa invaliditetom, starih i iznemoglih lica, kao i da ne smije smanjiti saobraćajnu preglednost;
- radi bezbjednosti saobraćaja, drveće saditi 2m od ivice kolovoza, a šiblje 2m od ivice zelene trake;
- pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da osim dekorativnih svojstava budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, prašinu, gasove i sl).

3.8.6. Pravila građenja za objekte sporta i rekreacije

U okviru planiranih zona sporta i rekreacije, izgradnja objekata i sadržaja mora biti u skladu i prema važećim propisima i normativima s obzirom na broj korisnika, a prema planiranim sadržajima u okviru zatvorenih i otvorenih površina.

U zoni namjenjenoj sportu i rekreaciji mogu se graditi i turističko-ugostiteljski objekti, komercijalni, komunalni i stambeno-poslovni objekti, s tim da njihova zastupljenost ne bude veća od 20% na nivou kompleksa.

Tabela 63. - Urbanistički parametri

Urbanistički pokazatelji	Zone sporta i rekreacije
Indeks zauzetosti	Max. 20% (računaju se samo objekti)
Indeks izgrađenosti	0,40

Ukupan indeks zauzetosti, računajući i objekte i otvorene sportske terene je maksimalno 60%.

Organizacija i uređenje kompleksa namenjenog izgradnji objekata i pratećih sadržaja u funkciji sporta i rekreacije je uslovljeno vrstom planirane sportske aktivnosti, propisanim

normativima za veličinu sportskih terena na otvorenom i zatvorenom prostoru, kao i max. brojem korisnika i gledalaca na tribinama.

Prilikom planiranja i projektovanja objekata moraju se ispoštovati svi uslovi za nesmetano kretanje djece, starih, hendikepiranih i invaludnih lica.

Svi kompleksi namjenjeni sportu i rekreaciji moraju biti adekvatno komunalno opremljeni.

Procenat učešća zelenila u sklopu sportsko-rekreativnih zona je minimalno 40%. Sve slobodne površine u sklopu zona sporta i rekreacije treba da su parkovski ozelenjene i uređene.

Maksimalna spratnost svih objekata koji prate sport i rekreaciju je P+1 (prizemlje+sprat). Dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etaže ukoliko nema smetnji geotehničke i hidrotehničke prirode.

Najmanja međusobna udaljenost objekata u ovoj zoni je 5,0m.

Kompleksi namjenjeni za sport i rekreaciju mogu se ograđivati transparentnom i zidanom ogradom, visine maksimalno 2,20m, odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ radi kontrolisanog pristupa korisnika.

Parking prostor za korisnike objekta, po pravilu rješavati u kompleksu ili u neposrednoj okolini na ostalom građevinskom zemljištu, uz uslov priključenja na javnu saobraćajnicu.

Za sportske objekte potrebno je obezbediti uslov da na 4 korisnika bude jedno parking mjesto, dok je za poslovne objekte potrebno obezbjediti 1 parking ili garažno mjesto na 70,0m² korisnog prostora, ili 1 parking ili garažno mjesto na 2 zaposlena. Od ukupnog broja planiranim parking mjestima, 10% obezbjediti za osobe sa invaliditetom.

Smještaj službenih vozila rješavati isključivo na pripadajućoj parceli, a u skladu sa uslovima organizacije i uređenja parcele.

Prilikom izgradnje novih sportsko-rekreativnih kompleksa primjenjivati sledeće normative i parametre:

- Tereni i objekti za rekreaciju
 - obuhvataju terene za male sportove i rekreaciju stanovništva u bloku,
 - potrebna površina 5m² po stanovniku bloka,
 - sale za rekreaciju 0,8m² po stanovniku bloka, ili 10m² po korisniku;
- Sportski stadioni – igrališta
 - mali fudbal 70m × 40m,
 - fudbal 105m × 68m,
 - teniski tereni 15m – 17m × 8m - 9 m,
 - košarkaški teren 24m–28m × 13m–15m (26m × 14m),
 - odbojka 18m × 9m;
- Izletišta
 - predstavljaju organizovane punktove za cjelodnevni odmor i rekreaciju stanovnika, pa se opremaju sadržajima koji će zadovoljiti potrebe svih starosnih grupa, tj. objektima za pasivnu i aktivnu rekreaciju i odmor,
 - minimalna površina je 50m² po izletniku.

3.8.7. Pravila za izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture

Izvođenje radova na mrežama komunalne infrastrukture potrebno je raditi u skladu sa važećim standardima i tehničkim normativima propisanim posebno za svaku infrastrukturu.

Sekundarna mreža infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetika, telekomunikacije) postavlja se u pojasu regulacije.

Za postavljanje sekundarne mreže infrastrukture u pojasu regulacije saobraćajnica potrebni su uslovi nadležnog organa, organizacije ili preduzeća.

Podzemni vodovi infrastrukture se mogu postavljati i na ostalim urbanističkim parcelama (izvan pojasa regulacije), uz prethodno regulisanje međusobnih odnosa sa vlasnikom-korisnikom urbanističke parcele.

Nadzemni vodovi infrastrukture se mogu postavljati i na ostalim urbanističkim parcelama (izvan pojasa regulacije), uz prethodno regulisanje međusobnih odnosa sa vlasnikom-korisnikom urbanističkih parcela.

Po izgradnji nadzemnih vodova infrastrukture zadržava se postojeći imovinski status na zemljištu, osim za stubna mjesta.

Radi obezbjeđenja funkcionisanja infrastrukturnog sistema obavezno se utvrđuje zaštitni pojas, u kome se ne mogu graditi objekti i vršiti radovi suprotno svrsi, zbog koje je zaštitni pojas uspostavljen. Širina zaštitnog pojasa se određuje prema vrsti infrastrukturnog sistema.

U zaštitnom pojasu se mogu postavljati drugi infrastrukturni sistemi, uz obavezu poštovanja uslova ukrštanja i paralelnog vođenja.

3.8.7.1. Vodovod i kanalizacija

Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća.

Snabdijevanje vodom objekta rešiti priključenjem na naseljsku vodovodnu mrežu u svemu prema uslovima javnog komunalnog preduzeća „Vodovod i kanalizacija“.

Duž javne vodovodne mreže se ugrađuju protivpožarni hidranti i to nadzemni, gde god to uslovi dozvoljavaju., tj. gde ne ometaju saobraćaj.

Prečnici javne vodovodne mreža su najmanje 100mm.

Svaki objekat treba priključiti na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu nakon njene izgradnje.

Predvideti vodomer za svakog potrošača zasebno. Vodomer postaviti u betonskom ili zidanom šahtu minimalnih dimenzija 1x1m u skladu sa važećim propisima. U slučaju da se na jednoj parceli smješta više potrošača, predvidjeti vodomere za svakog potrošača posebno, a sve vodomere smjestiti u jedno vodomerno okno. U ovim slučajevima se predviđa izgradnja razdvojene mreže za sanitarnu i protivpožarnu zaštitu. Obe mreže mogu se postavljati u isti rov.

Dozvoljeno je bušenje bunara na pojedinačnoj građevinskoj parceli za sopstvene potrebe. U zoni stanovanja bunar može zahvatiti samo vode prvog vodonosnog horizonta. U zonama poslovanja, rada, sporta i javnih namjena bunar može zahvatiti i vode drugog vodonosnog horizonta zavisno od potrebnih kapaciteta, u svemu prema uslovima nadležnog javnog vodoprivrednog preduzeća i važećih propisa za pojedine djelatnosti.

Priključenje na javnu kanalizacionu mrežu vršiti po mogućnosti u reviziona okna. Dno priključnog kanala (kućnog priključka) mora biti izdignuto od kote dna sabirnog kanala (po mogućnosti se u gornju trećinu).

Prilikom izgradnje javne kanalizacione mreže i kolektora predvideti reviziona okna na svim prelomima, priključcima i pravim dionicama trase na propisnim rastojanjima.

Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem na nivou bloka. Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda rešiti priključenjem na naseljsku kanalizacionu mrežu, stim da ne dođe do okvašavanja zidova susednih objekata ili plavljenja susjedne parcele. Na mjestima gde javna kanalizaciona mreža nije izgrađena primjenjuju se vodonepropusne septičke jame.

Izgradnju vodonepropusnih septičkih jama vršiti prema sledećim uslovima:

- da su pristupačne za vozilo-autocistjenu koja će ih prazniti,
- da su komore izrađene od vodonepropusnog betona,
- da su udaljene od svih susednih objekata i međa minimalno 3,0m,
- da se lako mogu preorijentisati na javnu kanalizacionu mrežu nakon njene izgradnje,
- da su udaljene od bunara najmanje 8,0m.

Atmosferske vode se odvođe sa parcele slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije-prema jarkovima). Atmosferske vode, sa jedne urbanističke parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli. Dio voda mogu da prime slobodne, odnosno zelene površine, zavisno od njihove veličine.

U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način.

3.8.7.2. Objekti elektroenergetske i telekomunikacione mreže

Snabdevanje objekata na prostoru obuhvaćenom planom, planirano je delom iz postojećih, odnosno iz novoplaniranih trafo-stanica odgovarajuće snage, koje će se izgraditi na obuhvaćenom prostoru u skladu sa fazama realizacije pojedinačnih objekata ili kompleksa.

Sve energetske vodove (VN i NN) izvesti putem podzemnih kablova. Kablove postavljati u zelenim površinama pored saobraćajnica i pješačkih staza na udaljenosti min. 1,0 m od kolovoza i za 0,5m od pješačkih staza. Dubina ukopavanja kablova ne sme biti manja od 0,8m. Kablove ispod kolovoza, trotoara ili betonskih površina polagati u zaštitne cevi ili kablovice sa rezervnim otvorima.

Za kablove iste namjene koji se polažu u istom pravcu obavezno je zadržati zajedničku trasu (rov, kanal).

Iznad trase kablova kod promjene pravca trase i drugih promjena, na 50m ravne linijetreb postaviti kablovske oznake sa odgovarajućim simbolima.

Sve elektro radove izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima i JUS standardima vodeći računa o minimalnim dozvoljenim odstojanjima od ostalih instalacija i objekata.

Za zaštitu od atmosferskog pražnjenja na planiranim objektima predvideti klasičnu gromobransku instalaciju i izvesti je prema važećim tehničkim propisima za gromobranske instalacije.

Napajanje svetiljki javne rasvjete rešiti putem niskonaponskih podzemnih kablova. Napajanje i upravljanje javnom rasvetom planirati iz posebnih slobodnostojećih ormana postavljenih u neposrednoj blizini trafo stanice.

Telefonski priključak riješiti sa postojeće TT ulične mreže prema uslovima nadležnog preduzeća. Telefonsku instalaciju objekta izvesti u svemu prema važećim tehničkim propisima.

Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,5m za kablove napona do 10 kV, odnosno 1,0m za kablove napona preko 10 kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°.

Pri ukrštanju sa vodovodnom i kanizacionom mrežom, vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,3m, a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,5m.

Tabela 64. - Vrijednost minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije

Minimalna dozvoljena rastojanja	Ukrštanje	Paralelno vođenje
Vodovod, kanalizacija	0,2m	0,4m
Niskonaponski i visokonaponski elektro-kablovi	0,3m	0,6m
Telefonski kablovi	0,3m	0,5m
Tehnološka kanalizacija	0,2m	0,4m
Betonski šahtovi i kanali	0,2m	0,4m
Visoko zelenilo	-	1,5m
Temelj građevinskog objekta	-	1,0m
Lokalni putevi i ulice	1,0m	0,5m
Magistralni i regionalni putevi	1,3m	1,0m

3.8.8. Pravila građenja za objekte namjenjene poslovanju

Na parceli sa namjenom poslovanje dozvoljava se izgradnja objekata proizvodnog zanatstva i drugih delatnosti rada (robno-transportne usluge, skladištenje i dr.), s tim da ove namene na nivou zone mogu biti zastupljene maksimalno 35%. Osim objekata potrebnih za obavljanje planiranih djelatnosti u kompleksu se mogu graditi ugostiteljski objekti, objekti sporta i rekreacije, servisni objekti (zajedničke garaže, pumpne i gasne stanice), verski objekti i objekti za stanovanje (ali isključivo kao poslovno-stambeni objekti, sa učešćem stanovanja maksimalno 40% razvijene površine poslovnog objekta), kultura, visoko školstvo, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi).

Zavisno od načina izgradnje, objekti na parceli sa poslovnom namjenom mogu biti:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele) ili
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urbanističke parcele).

U okviru parcele namjenjene poslovanju dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- poslovni objekat,
- poslovno-proizvodni objekat,
- poslovno-skladišni objekat,
- poslovno-proizvodno-skladišni objekat,
- poslovno-komercijalni objekat (šoping mol),
- drugi objekti na parceli.

Po opštem pravilu dozvoljeno je da se na jednoj urbanističkoj parceli gradi jedan objekat. Za sve urbanističke parcele sa poslovnom namjenom koje su površine veće od 2000m² važi da je moguća fazna realizacija na način što će se moći izdati urbanističko-tehnički uslovi za dva ili više objekata, uz uslov da je neophodno za tu urbanističku parcelu prethodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i građevinska linija).

Minimalna visine etaže za poslovne objekte iznosi 3,0m, a maksimalna 4,5m.

Građevinska linija objekata namjenjenih poslovanju koji se grade uz ulice koje imaju potrebnu širinu regulacije se može poklapati sa regulacionom linijom. U ostalim slučajevima građevinska linija mora da bude povučena minimalno 3,0m u odnosu na regulacionu liniju.

Izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata je uslovljena minimalnom udaljenošću građevinske od regulacione linije 5,0m.

Kod izgradnje objekata kombinovanih namena primenjuju se uslovi propisani za poslovne, odnosno proizvodne i skladišne objekte.

Za poslovne objekte su utvrđeni sledeći maksimalni parametri:

- indeks zauzetosti (Iz) do 50%;
- indeks izgrađenosti (Ii) do 1,0 za magacinsko-skladišne objekte i do 1,4 za poslovno-komercijalne objekte;
- spratnost od P+1 do P+4.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli za poslovne delatnosti je 20%.

Parking prostor urađen popločavanjem „raster elementima“, koji se mogu ozeleneti, urediti žardinjerama i drvoredima, mogu se računati kao zelene površine.

Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geomehničke ili hidrotehničke prirode.

Namjena etaža utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

- podrum (suteren) je namijenjen za pomoćne i prateće prostorije (kotlarnica, sklonište, skladište), garaža, radne i poslovne djelatnosti,
- prizemlje i sprat su najljenjeni za poslovne i radne prostorije prema vrsti djelatnosti.

Najmanja udaljenost objekata od granice susjedne parcele sa namjenom poslovne djelatnosti je 3,5m. Poslovni objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

U sklopu planiranih poslovnih zona mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to: administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta,

komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom, sportsko-rekreativni objekti, poslovno-stambeni objekti, objekti kulture, visokog školstva, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi).

Za svaki poslovni objekat mora se obezbijediti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je min 5,0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,0m. Pješački prilaz je najmanje 1,5m širine.

Osim uređenja pješačkih i kolskih pristupa, kao i pristupa za nesmetano kretanje starih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namjenjeni za javno korišćenje, podrazumeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), opremaju urbanim mobilijarom (klupe, fontane i sl.), a u zavisnosti od veličine parcele i djelatnosti obogaćuju sportsko-rekreativnim sadržajima – teniski tereni, sportska igrališta, bazeni i dr.

Parking prostor za korisnike objekta po pravilu rješavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu, ili na parking prostoru formiranom u niši duž ulice.

Parking prostor se može oformiti i u prednjem dijelu parcele, u okviru prostora između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od građevinske linije ne narušava urbani red u uličnom potezu, bloku.

Tabela 65. - Kapaciteti parking mesta za komercijalne i poslovne delatnosti

Namjena	Broj PM
Trgovina	1 PM na 80m ² prodajnog prostora
Administrativno-poslovni objekti	1 PM na 80m ² neto etažne površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 50m ²
Poslovno-komercijalni objekti (šoping molovi)	1 PM na 80m ² prodajnog prostora

Osnovni princip oblikovanja kod izgradnje novih poslovnih objekata je prilagođavanje postojećoj fizičkoj strukturi bloka i zadržavanje formirane parcelacije i regulacije zgrada. Ovde se daju samo specifična pravila za poslovne objekte, a za sve ostalo važe pravila za blokove u dijelu pravilnika koji se odnosi na stanovanje.

Oblikovanje objekta prilagođava se karakteru ambijenta.

3.8.8.1. Poslovno-komercijalni objekti (šoping molovi)

U okviru poslovno-komercijalnih objekata (šoping molova) mogu se naći sve vrste trgovina, restorani, centri za zabavu, bioskopske sale, izložbene sale, biblioteke, sportsko-rekreativni i zdravstveni prostori, banke, kancelarije, turistički sadržaji, pansioni, kazina, konferencijske sale, otvorene pijace i sve slične djelatnosti koje će služiti poslovno-trgovačkom centru.

Za poslovno-komercijalne objekte definisani su maksimalni urbanistički parametri:

- indeks zauzetosti (Iz) 50%;
- indeks izgrađenosti (Ii) 1,4;
- spratnost do P+4.

Minimalni procenat zelenih površina je 20%.

Minimalna visina nadzemne etaže za šoping molove je 3,5m, a maksimalna 5,0m.

Dozvoljena je izgradnja više nivoa podzemnih etaža ukoliko nema smetnji geomehničke ili hidrotehničke prirode. Visina podzemnih etaža je od 2,8m do 4,5m.

Kota poda prizemlja može biti najviše do 1,2m viša od kote saobraćajnice.

Namjena etaža šoping molova je određena na sljedeći način:

- podrum (suteran) je namijenjen za pomoćne prostorije (kotlarnica, sklonište, skladište, garaže) i sadržaje koji upotpunjuju sadržaje na etažama prizemlja i sprata (centri za zabavu, rekreativni sadržaji, kazina i sl.)
- prizemlje i sprat su namijenjeni za poslovne i radne prostorije, kao i za sve ostale napred navedene sadržaje šoping molova.

3.8.9. Pravila građenja za turističke objekte

Prostorna organizacija turizma se zasniva na zaokruživanju i povezivanju turističkih destinacija kroz formiranje zona i definisanje turističkih tačaka i linija koje povezuju te zone.

Imajući sve ovo u vidu, moguć razvoj turizma u zoni Grblja II prepoznat je u sledećim aktivnostima:

- razvoj izletničkog turizma,
- razvoj nivoa pružanja usluga u privatnom sektoru - viši standard, uvođenje tradicionalne kuhinje, mogućnost razvoja manjih škola tradicionalnih zanata i dr.

Planom su definisani prostori čija je preovlađujuća namjena turizam i to:

- u privatnoj režiji (stambeni objekat sa apartmanima za izdavanje),
- vile (rent-a-vile).

3.8.9.1. Pravila građenja za turistička naselja

Lokacije čija je realizacija većim svojim dijelom planirana u drugoj fazi, a koje imaju turističku namjenu tretiraju se kao turistička naselja.

U turističkim naseljima se mogu graditi stambeno-turistički objekti i vile.

Vila je prestižna, luksuzna kuća koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom.

Veličina parcele namjenjene izgradnji stambeno-turističkih objekata i vila mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnom namjenom objekta, kao i prateće sadržaje, uz poštovanje urbanističkih parametara datih ovim planom.

Dozvoljena je izgradnja isključivo slobodnostojećih objekata.

Na parceli se moraju obezbediti uslovi za parkiranje i garažiranje vozila svih korisnika objekta, po normativu 1 parking ili garažno mjesto na 50m² korisne površine objekta. Parking prostor se može oformiti i u prednjem dijelu parcele, između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od regulacione linije ne narušava urbani red u uličnom potezu.

Na parcelama sa namjenom turističkog naselja može se graditi:

- stambeno-komercijalni objekat (stambeni objekat sa sobama za izdavanje, komercijalni sadržaji-isključivo ugostiteljskog karaktera);
- drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni objekti kao što su garaže, nadstrešnice za bazen, natkrivene terase i sl.). Površina drugih objekata na parceli se uračunava u ukupnu BRGP objekta, ukoliko njihova spratna visina prelazi 2,4m;

Nije dozvoljena izgradnja:

- poslovnih objekata,
- objekata servisno-uslužnih djelatnosti (benzinske stanice, perionice vozila i sl.) i
- objekata proizvodnog zanatstva.

Planirani urbanistički parametri za parcele stambeno-turističke i turističke namjene su:

- Indeks zauzetosti (Iz) 25% do 35%;
- Indeks izgrađenosti (Ii) 0,6 do 1,0;
- spratnost P+1+Pk do P+2.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih prostorija čija površina ne ulazi u obračun BRGP objekta ukoliko se koriste kao pomoćne prostorije (ostave, tehničke prostorije i sl.) i ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Maksimalna dozvoljena spratnost drugog objekta na parceli je P (prizemlje), bez mogućnosti iskorišćenja potkrovlja. Maksimalna visina slemena ovih objekata je 4,5m.

Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,40 m.

Najmanja moguća udaljenost objekata u zoni stambeno-turističke namjene i vila je 6m, odnosno minimalno 1/2 visine višeg objekta. Objekat ne sme zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Najmanje odstojanje osnovnog gabarita objekta i linije susjedne građevinske parcele je:

- Na dijelu bočnog dvorišta sjeverne orijentacije 2,5m
- Na dijelu bočnog dvorišta južne, odnosno istočne orijentacije 3,0m.

Građevinske parcele mogu da se ograđuju funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može maksimalno biti 1,4m. Ulična ograda se može postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (beton, kamen, opeka). Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapija budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu. Bočne i zadnja strana građevinske parcele se mogu ograđivati „živom“ zelenom ogradom i transparentnom ogradom maksimalne visine 1,6m, tako da „živa“ ograda, tj. stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje.

Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0,9m od kote trotoara zbog preglednosti raskrsnice.

Za svaku parcelu mora se obezbijediti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,0m, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 6,0m. Pješački prilaz je minimalne širine 1,5m.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci i sl.) i oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, klupe i sl.).

3.9. KONCEPT PEJZAŽNOG UREĐENJA

U većem broju planskih dokumenata višeg reda u Crnoj Gori (Prostornom Planu Crne Gore, Prostornom planu za područje morskog dobra itd.), definisano je nekoliko principa odnosno ciljeva uređenja predjela koji se neposredno i posredno odnose i na šire područje Bokokotorskog zaliva:

- Raznovrsnost i posebnost pejzažnih oblika, kao sastavni dio tzv. „teritorijalnog kapitala“ određenog područja, predstavlja osnovu za razvoj određenih privrednih grana (uključivši i turizam), u skladu sa principima održivog razvoja;
- Zaštitom drugih vrijednih prirodnih cjelina, sa izvornim mediteranskim biodiverzitetom, očuvaće se karakter pejzaža na Crnogorskom primorju i njegovom zaleđu;
- Zaštita i uređenje predjela vrši se kroz utvrđivanje zona, sa odgovarajućim režimom zaštite, gdje će se štititi osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž morskog dobra;
- Treba težiti zadržavanju autentičnih odlika pejzaža;
- Posebno treba voditi računa: o racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora; što manjem zauzimanju novih prostora; korišćenju očuvanih prostora (uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža); zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura; očuvanju vrijednih grupacija egzota (naročito uz obale, saobraćajnice, šetališta i pristane); zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rješenja (kao dijelova autohtonog kulturnog pejzaža odnosno nasljeđa); zadržavanju autetičnosti pristana; zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu i dr;
- Naročito treba obratiti pažnju na zaštitu plaža, posebno u pogledu: a) zaštite od neplanske izgradnje hotela, stambenih objekata, saobraćajnica i druge infrastrukture; b) obezbjeđenja šireg zaštitnog pojasa zelenila, koji bi sa plažom činio veći rekreativni pojas (jer se usljed sve intezivnijeg korišćenja plaža nameće obaveza njihovog stalnog održavanja); i c) izbora biljnih vrsta, koji treba zasnivati na autohtonim vrstama uvažavajući ekološke karakteristike prostora;

- Posebno, pejzaž ovog područja predstavlja primjer pejzaža najviše (izuzetne) kategorije, koji sadrži veliki broj prirodnih, naseljskih, kulturnih, spomeničkih i drugih slojeva odnosno elemenata i
- Uopšte uzev, pejzaž treba čuvati, unapređivati i koristiti kroz definisanje raznih opštih i posebnih planskih politika, u čemu naročito važnu ulogu imaju prostorno i urbanističko planiranje.

3.9.1. Predio Grblja

Pejzaž Bokokotorskog zaliva je, s obzirom na reprezentativnost i impresivnost pejzaža u cjelini, u PPPN Morsko dobro izdvojen i analiziran kao jedinstveni pejzažni tip. Tu se cjelokupni prostor morskog dobra, sa neposrednim zaleđem, odlikuje izrazitim, jasno uočljivim strukturnim elementima koji mu daju poseban pejzažni identitet. Specifične i raznolike prirodne vrijednosti (orografske karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) i vrijedno graditeljsko naslijeđe međusobno se prožimaju, uz obilje detalja (alohtona flora), čineći jedinstvenu - harmoničnu cjelinu.

Posebnost ovog pejzažnog tipa ogleda se u skladu dvaju kontrastnih elemenata prirode vazdazelenene tvrdolisne vegetacije i stjenovitih, strmih krečnjačkih grebena. Zimzelena vegetacija obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine.

Specifičan identitet pejzažu daju stare kuće u istorijskom dijelu naselja uz morsku obalu i polje između padina brda i crkve Sv. Nikole.

U predjelu Grblja pretežno je rasprostranjena kserotermna, pretežno zimzelena vegetacija, koju čine zajednice hrasta crnike (česmine) sa različitim degradacionim stadijumima, prnara (oštrike), zajednice alepskog, dalmatinskog bora i pinjola. Ove biljne zajednice pripadaju redu termofilnih šuma – *Quercetalia ilicis* koje su sindinamski povezane u jedinstven sukcesivni niz.

Pored zimzelene vegetacije u sastav navedenih biljnih zajednica ulaze i neki listopadni fermofilni elementi balkansko – ilirske flore: grabić, crni jasen, crni grab, drače, medunac i sl.

Regresiji hrasta crnike u ovom predjelu najviše je doprineo čovek intezivnim iskorišćavanjem autohtone – samonikle, tako da su danas umesto šuma crnike nastali njeni degradacioni stadijumi – makija, garig i kamenjari.

Makija i garing su zajednice velikog broja raznovrsnih grmolikih biljnih elemenata sa kožastim lišćem koje sa estetskog aspekta deluje monotono smeđezeleno. U makiji nema izraženog sprata visokog drveća, nego se javlja niz krupnijeg i sitnijeg grmlja isprepletanog brojnim penjačicama, što ove fitocenoze čini neprohodnim.

Potpuno poznavanje strukture autohtone vegetacije značajno je sa aspekta pravilnog ozelenjavanja naselja. Ovaj značaj ogleda se prije svega u korišćenju biljnih vrsta prilagođenih ekološkim uslovima ovog područja. Jasno je da se očuvanje prirodnog karaktera predjela ovdje ne podrazumijeva u smislu podizanja novih zajednica makije ili garige, pa ni šuma crnike, već u smišljeno oblikovanom predjelu, čiju će strukturu činiti osnovne autohtone biljne vrste, kao i odgovarajuće alohtone i egzotične biljne vrste čija se ekološka amplituda poklapa sa ekološkim uslovima podneblja.

U slučaju područja Grblja, s obzirom da se nalazi u blizini mora koje već stvara povoljne ekološke uslove (velika produkcija kiseonika, visoka relativna vlažnost vazduha i sl.) značaj sistema zelenih površina ogleda se u:

- zaštiti naselja od vjetra;
- estetskom oblikovanju predjela;
- stvaranju povoljnih sanitarno-higijenskih uslova;
- stvaranju mikroambijenta u naselju i van njega, koji istovremeno čine okvir mediteranskom načinu življenja autohtonog stanovništva.

3.9.2. Plansko rješenje

Plansko rješenje je zadržalo optimalan odnos izgrađenih i zelenih površina nakon izvršenog funkcionalnog zoniranja zelenih površina. Funkcija zelenila na području LSL Grblja II je da stvori povoljnije mikroklimatske i sanitarno-higijenske uslove i da doprinese dekorativnom i estetskom doživljaju prostora.

Opšti koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa:

- postojećem stanju površina pod zelenilom,
- uslovima sredine,
- planiranoj namjeni površina,
- normativima za površine pod zelenilom (stepen ozelenjenosti i nivo ozelenjenosti),
- usklađivanju zelenog obrasca naselja sa namjenom površina,
- funkcionalnom zoniranju površina podzelenilom,
- uspostavljanju optimalnog odnosa između izgrađenih i površina pod zelenilom,
- usklađivanju ukupnih površina pod zelenilom sa brojem stanovnika,
- upotrebi biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice za realizaciju planskih rješenja treba da doprinesu poboljšanju sanitarno – higijenskih uslova, boljim uslovima za odmor i rekreaciju svih starosnih grupa, estetskom oplemenjavanju sredine i vizuelnom identitetu naselja.

Opšte smjernice za uređenje zelenih površina su sljedeće:

- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- u cilju očuvanja prirodne biološke i predione raznolikosti kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, područja prirodnih vodotoka, obalno područje (prirodne plaže i stijene) te more i podmorje kao ekološki vrijedna područja, potrebno je podsticati obnovu zapuštenih vinograda i maslinika na tradicionalan način, poticati pčelarstvo i sl;
- pri oblikovanju objekata treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi;
- za planirane zahvate u predjelu, koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati bitan uticaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, treba ocijeniti, skladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti;
- za građenje i izvođenje radova, zahvata i radnji potrebno je zatražiti uslove zaštite prirode i/ili dopuštenje nadležnog tijela državne uprave skladno Zakonu o zaštiti prirode.
- prirodna obala se treba očuvati, nasipanje i otkopavanje obale treba provoditi racionalno i kontrolisano;
- formiranje pejzažnih terasa – vidikovaca na mjestima izvanrednih panoramskih vizura;
- upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- ukoliko se pri izgradnji, rekonstrukciji i dogradnji objekata naiđe na prirodno dobro ili arheološko nasleđe, izvođač radova je dužan da obustavi radove i zaštiti prostor, kao i da o tome obavesti Regionalni zavod za zaštitu prirode.

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

- zelene površine ograničenog korišćenja
 - zelenilo uz stanovanje
 - uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva
 - zelenilo sportsko-rekreativnih površina
- zelene površine javnog korišćenja
 - skverovi
 - zelenilo uz centralne djelatnost
 - zelenilo uz poslovne djelatnost
 - linearno zelenilo (drvoredi)
 - šume
- zelene površine specijalne namjene i
- površine za poljoprivredu.

3.9.3. Zelene površine ograničenog korišćenja

3.9.3.1. Zelenilo uz stanovanje

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

Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala ali pri tome ne izgubiti mjeru - pronaći prostor za slobodne travne površine za igru, odmor i šetnju. Dvorištu treba dati živost tokom čitave godine - prelivanje perioda cvjetanja, listanja i plodonošenja. U tom smislu birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima.

S obzirom da u ovom području vladaju nepovoljni ekološki uslovi za većinu trava koje formiraju travnjake, ozelenjavanje treba zanovati na dendrološkom materijalu. Izbor biljaka treba vezati za biljne vrste sa baktericidnim svojstvima, koje nemaju cvetove i plodove koji izazivaju alergije, ili čiji plodovi i listovi i cvetovi nisu otrovni, kao što su melija, oleander, bršljan, divlji kesten, pasje grožđe, mehonija i dr.

3.9.3.2. Uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva

Ovaj tip zelenila je predviđen u dijelu naselja koji predstavlja staro ambijentalno jezgro. Planskim rješenjem u ovoj zoni je predviđeno zadržavanje postojećih stambenih objekata. Na slobodnim (neizgrađenim) parcelama planirane su uređene zelene površine u privatnom vlasništvu.

Zadatak ove kategorije je da koliko je moguće osigura ambijent zelenila, koji je veoma potreban, kako estetski, tako i sa biološke strane. U okviru ovih zelenih površina poželjno je osigurati dječija igrališta, terene za rekreaciju i takozvane zelene mini oaze. Prilikom ozelenjavanja dječijih igrališta treba imati u vidu da se od biljnog materijala smije koristiti tzv. bezopasni biljni materijal. Takve biljke ne smiju da imaju bodljikava svojstva i ne smiju imati otrovne dijelove (plod, list itd). Podloga bi trebalo da je travnata i da nema dijelova koji bi uslijed padavina napravili blato. Materijal koji se koristi za dječije sprave trebalo bi da je prirodni – kao drvo, a zaštitni sloj boje ili laka neutrovan.

Izbor vrsta drveća i grmlja izvršiti u zavisnosti od svake pojedinačne lokacije, vodeći računa o funkciji koju ima ovo zelenilo.

3.9.3.3. Zelenilo sportsko-rekreativnih površina

Svi sportski tereni treba da su sagrađeni u zelenom prostoru. Na ovim površinama se uglavnom koristi visoko zelenilo. Kod izbora sadnog materijala prvenstveno treba koristiti autohtone vrste. Oko oboda treba podizati gusto zelenilo, kao i što kod podijela sportsko-rekreativnih terena treba da se zasadi zelenilo koje će da stvori tzv. pregrade i isto tako da ga povezuje sa većim zelenim površinama. Prostor treba da je uređen u pejzažnom stilu, što prirodnijeg izgleda, sa upotrebom visokog zelenila i većih travnatih površina.

Kada se radi o većem kompleksu namjenjenom sportu i rekreaciji, treba ga urediti kao park-šumu.

3.9.4. Zelene površine javnog korišćenja

3.9.4.1. Zelenilo javnih površina, zelenilo parkova skverova i sadova

Posebno mjesto zauzima pitanje kompozicije zelenih zasada u pejzažima oko plaža. Projektovanje dekorativnih biljnih elemenata oko vodenih površina predstavlja veliki izazov za projektanta, a istovremeno zahtijeva studiozan rad s obzirom na specifičnost vrsta koje se

primjenjuju. Linearnim zelenilom duž obale se grupacije ili pojedinačna stabla lociraju paralelno obalnoj liniji, pri čemu se formira lepeza perspektiva, koje se sagledavaju sa vidikovca na grebenu obale ili drugog istaknutog mjesta uz vodenu površinu. Ujedno to je čvrsta veza koja bitno utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti. Duž biciklističke staze zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidali monotone nizove drvoreda. Ovo se sprovodi na razne načine, promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva različitih habitusa ili formiranjem prodora čime se otvara vizura prema okolini. Treba naglasiti da "linearno zelenilo" ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Potrebno je pravilnim njegovanjem i odabirom vrsta podici nivo kvaliteta zelenih površina i stvoriti ambijentalne cjeline.

Potrebno je da postoji projekat pejzažne arhitekture u odgovarajućoj razmjeri sa precizno određenom granicom, unutrašnjim saobraćajnicama i površinama za rekreaciju.

Zelenilo treba da bude reprezentativno. Planirati mjesta za postavljanje skulptura. Planirati vodene površine (vještačka jezera, fontane). Sadržaji treba da budu koncentrisani (miran odmor, igra, rekreacija, sportski objekti i dr.) Sadržaj treba da obuhvati sve starosne grupe.

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

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

3.9.4.2. Parterno zelenilo

Planskim rješenjem nijesu izdvojene površine za parterno zelenilo kao posebna cjelina, ali se predlaže uvođenje ove kategorije zelenila na svim slobodnim površinama kao što su: pješačka zona, razdjelne trake, uske travne trake duž ulica i trotoara. Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme.

3.9.4.3. Zelenilo uz poslovne djelatnosti

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

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina – reprezentativne površine oko ulaza. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom. Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima.

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

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

3.9.4.4. Linearno zelenilo (drvoređi) i zelenilo u regulaciji saobraćajnica

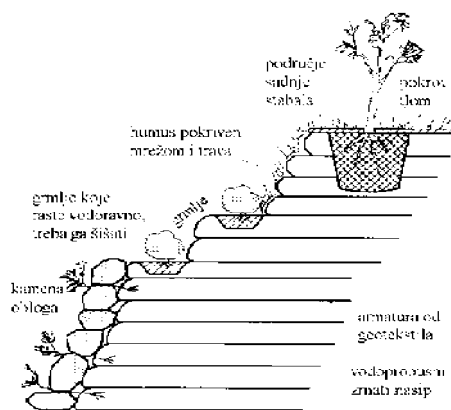
Ozelenjavanje saobraćajnica, pločnika, trgova, pješačkih i parking prostora, razdjelnih traka, sprovodi se tzv. linearnom sadnjom - drvoređima. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rješava tako da predstavlja „kičmeni stub“ zelenih površina i služi za povezivanje naselja u jedinstven sistem zelenila. Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova.

Predmetnim Planom se predviđa značajan porast drvoređa i nužno je da izgradnju primarnog uličnog sistema prati i podizanje drvoređa. Kao jedan od važnijih urbanih elemenata naselja drvoređi se planiraju na svim saobraćajnicama - trotoarima, gdje profili saobraćajnica to dozvoljavaju (na trotoarima širim od 2,8m), na parkinzima i na platoima. Međutim, obavezno unutar urbanističkih parcela, između regulacione i građevinske linije izvrši tzv. linearnu dogradnju. Uz saobraćajnicu preporučuje se dvostruki drvoređ. Izbor vrsta u drvoređu zavisi prevashodno od njegove namjene u okviru planiranih kategorija zelenila i od profila ulica. Kod ulica sa malim profilom (širina ulice do 5m), predvidjeti drvoređ samo sa jedne, osunčane strane saobraćajnice. Prilikom projektovanja drvoređa izvršiti inventarizaciju biljnog fonda uz obaveznu taksaciju. Sačuvati postojeća stabla i ansamble autohtone i alohtone vegetacije, odnosno izvršiti uklapanje drvoređa u postojeći biljni fond. Kod izbora biljnih vrsta i za ovu kategoriju važi da je značajan estetski momenat koji je uslovljen klimatskom tipu vegetacije. Prilikom projektovanja obavezan uslov je:

- rastojanje između drvoređnih sadica od 5-10m,
- min. visina sadnice 2,5-3m,
- min. obim sadnice na visini 1m od 10-15cm,
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, min. 2-2,2m ,
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),
- obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoređu (za sadnju na pločnicima).

Na mjestima gdje se usljed gradnje saobraćajnice očekuje degradacija terena, usljed veće denivelacije, teren riješiti terasasto podzidama od prirodnih materijala - autohtonog kamena. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomedje. Potporni zidovi - podzide se moraju omekšati zelenilom, kako bi se kamena površina vizuelno obogatila.

Slika 29.



Na parking prostorima obavezno predvidjeti drvoređe. Prilikom formiranja drvoređa na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo. Preporučuje se drvoređ na trotoaru ako je trotoar širine min. 2,80m.

Zdržati postojeće pješačke staze i omogućiti njihovu rekonstrukciju. Posebnu pažnju obratiti na ukrštanje pješačkih i kolskih ulica, gdje prioritet treba staviti na stare pješačke komunikacije.

Kružni tok se pojavljuje na dva mjesta u okviru saobraćajnica i može se riješiti dvojako:

- parternim zelenilom, perenama i nižim vrstama čija visina ne prelazi visinu od 50cm, koje ne ometaju saobraćajne vizure,
- unošenjem vrtno-arhitektonskih elemenata (skulptura, fontana itd.) u kombinaciji sa zelenilom.

3.9.4.5. Šume

Pod šumama se podrazumeva zemljište površine preko 500m² koje je obraslo šumskim drvećem. Pod opštekorisnim funkcijama šuma podrazumeva se pozitivan uticaj šuma na životnu sredinu, a naročito zaštitne, hidrološke, klimatske, higijensko-zdravstvene, turističko-rekreativne, privredne, nastavne i naučno-istraživačke funkcije. Pod šumskim zemljištem smatra se zemljišne na kome se gaji šuma, ili zemljište na kome je, zbog njegovih prirodnih osobina najracionalnije gajiti šumu. U planom obuhvaćenom području, šume imaju za cilj prioritarno rekreaciono korišćenje. Pored ovog, značajan je njihov pozitivan uticaj na poboljšanje životne sredine. Pored ovih funkcija, one treba da predstavljaju „branu“ za dalje širenje naselja. Dio šume može biti parkovski uređen. Potrebno je obezbediti laku pristupačnost, težiti da kroz kompleks šume bude obezbeđeno samo pešačko kretanje, za lociranje novih staza koristeći postojeće šumske puteve. Unutar većih površina pod šumom, potrebno je formirati livade. Težiti sledećim odnosima: otvorene površine 15-20%, poluotvorene 10-15% i zatvorene površine 65-70%. Izbor vrsta drveća i grmlja treba da odgovara prirodnoj potencijalnoj vegetaciji. Požinjno je formiranje vizurnih tačaka (iz šume i unutar šume), kao i stepenastih harmonično izgrađenih unutrašnjih i spoljašnjih ivica šume, sa velikim učešćem listopadnog drveća i šiblja, naročito cvetnih vrsta, vrsta sa jestivim plodovima i vrsta sa bogatim prolećnim i jesenjim koloritom. U sklopu šume mogu se formirati voćnjaci i vinogradi.

Krčenje šuma je dozvoljeno u sledećim slučajevima:

- radi promene vrsta šuma i uzgojnih oblika,
- otvaranje rekreacionih livada,
- otvaranje vizura,
- izgradnja različitih tipova staza,
- izgradnja objekata koji služe gazdovanju šumama,
- izgradnja objekata koji obezbeđuju unapređivanje korišćenja svih funkcija šuma (rekreacionih objekata, retenzija i sl).

Sanitarne seče šuma se podrazumevaju kao mjere nege šume.

Radi obnove postojećeg i stvaranja novog fonda, poželjne su sledeće intervencije:

- pretvaranje monokultura u mješovitu šumu,
- sadnja žbunja, naročito na ivici šume i
- sadnja dekorativnog drveća i šiblja (na ivici šume, na okukama puta, na livadama kao pojedinačni primjerci ili grupe).

U zoni parkovski uređenih površina težišta rekreacionih aktivnosti, šume treba opremiti i standardnom infrastrukturom.

3.9.5. Površine za poljoprivredu

Poljoprivredno zemljište obuhvata sve površine koje su neposredno namjenjene proizvodnji biljnih, a posredno i stočnih proizvoda, radi obezbeđenja hrane, agrarnih sirovina i drugih proizvoda biološkog porijekla. Plan korišćenja i zaštite poljoprivrednog zemljišta podređen je poboljšanju ekonomskih uslova poljoprivredne proizvodnje, povećanju ambijentalne i pejzažne vrijednosti poljoprivredno-ruralnog područja i unapređenje ekoloških i socijalnih uslova življenja na celom okolnom području. Osim primarne poljoprivredne proizvodnje, na poljoprivrednom zemljištu se mogu graditi i sledeći objekti primarne poljoprivredne proizvodnje: magacini za repromaterijal (seme, veštačka đubriva, sadnice i sl.), objekti za proizvodnju povrća u zatvorenom prostoru (staklenici), objekti za proizvodnju glljiva, glistenjaci, tresetišta, ribnjaci i sl. zaštitno odstojanje između stambenih objekata i oranica, odnosno plantažnih voćnjaka koji se intenzivno tretiraju veštačkim đubrivom i pesticidima je najmanje 800m. U zaštitnom pojasu između granice poljoprivrednih parcela i i obale vodotoka od 10m, nje dozvoljeno korišćenje pesticida i veštačkih đubriva. Korišćenje poljoprivrednog zemljišta za druge namjene dozvoljeno je samo za podizanje zaštitnih šuma i drugog zelenila. Na poljoprivrednom zemljištu su dozvoljeni svi radovi koji doprinose povećanju njegove vrijednosti kao

faktora poljoprivredne proizvodnje, pod uslovom strogog poštovanja ekoloških ograničenja za trajno očuvanje biokapaciteta ukupnog prostora.

U okviru planom predviđenih poljoprivrednih površina mogu se javiti:

- oranice i bašte (uključujući okućnice, plantaže lekovitog i cvišegodišnjeg bilja, voćno-lozne rasadnike, rasadnike cveća i ukrasnog šiblja, staklenike i plastenike, manje skupine šumskog drveća na oranicama, poljozaštitne pojaseve i sl.),
- višegodišnji zasadi (voćnjaci i vinogradi),
- trajni travnjaci (livade i pašnjaci),
- ribnjaci, trstici, bare i
- plastenici i staklenici.

3.9.6. Urbani mobilijar

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

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

3.9.7. Opšti prijedlog sadnog materijala

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

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

Ukrasno drveće

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| • <i>Eucalyptus cinereo</i> | - Eukaliptus |
| • <i>Olea europea</i> | - Maslina |
| • <i>Quercus ilex</i> | - Česmina |
| • <i>Pinus halepensis</i> | - Alepski bor |
| • <i>Pinus pinea</i> | - Bor pinjol |
| • <i>Ficus carica</i> | - Smokva |
| • <i>Fraxinus ornus</i> | - Crni jasen |
| • <i>Pirus amygdaliformis</i> | - Badem |
| • <i>Magnolia grandiflora</i> | - Magnolija |
| • <i>Morus alba</i> | - Bijeli dud |
| • <i>Citrus aurantium</i> | - Narandža |
| • <i>Citrus nobilis</i> | - Mandarina |
| • <i>Aesculus carnea</i> | - Crveni kesten |
| • <i>Ficus carica</i> | - Smokva |
| • <i>Sorbus domestica</i> | - Oskoruša |
| • <i>Eucalyptus rostrata</i> | - Crveni eukaliptus |
| • <i>E. viminalis</i> | - Eukaliptus |
| • <i>Elaeagnus sp.</i> | - Dafina |

Ukrasno grmlje

- | | |
|---------------------------------|------------|
| • <i>Pittosporum tobira</i> | - Pitospor |
| • <i>Tamarix sp.</i> | - Tamaris |
| • <i>Viburnum tinus</i> | - Lemprika |
| • <i>Laurus nobilis</i> | - Lovor |
| • <i>Rosa sp.</i> | - Ruže |
| • <i>Rosmarinus officinalis</i> | - Ruzmarin |

- *Hibiscus syriacus* - Hibiskus
- *Juniperus oxycedrus* - Crvena kleka
- *Nerium oleander* - Oleander
- *Accacia sp.* - Akacije (mimoze)

Ljekovito bilje

- *Lavanda officinalis* - Lavanda
- *Salvia officinalis* - Žalfija
- *Pelargonium sp.* - Smrdljevak
- *Aster sp.* - Zvezdice
- *Armeria maritima* - Babina svila

Smjernice za uređenje ovih površina po tipovima zelenih površina dati su na grafičkom prilogu „Plan pejzažne arhitekture“.

3.9.8. Bilans zelenih površina

U sljedećoj tabeli dat je pregled planirane maksimalne zastupljenosti zelenih površina u obuhvatu LSL Grbalj II. Treba napomenuti da su u bilans zelenih površina uvrštene planirane zelene površine (šume, uređene zelene površine, površine za poljoprivredu) i zelenilo u okviru svih urbanističkih parcela (zelenilo uz stanovanje, turizam, sport i rekreaciju, centralne djelatnosti, poslovanje).

Tabela 48. – Bilans zelenih površina po planskim cjelinama

Vrsta zelenila		Zelene površine po planskim cjelinama						UKUPNO
		1	2	3	4	5	6	
		[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	
1	Zelenilo uz stanovanje	0,24	1,70	/	4,66	/	/	6,60
2	Zelenilo uz turizam	3,73	4,65	/	2,74	10,35	/	21,47
3	Zelenilo uz poslovne djelatnosti	/	12,31	1,94	3,26	3,79	/	21,30
4	Zelenilo uz centralne djelatnosti	/	/	/	/	2,37	/	2,37
5	Zelenilo sportsko-rekreativnih površina	/	/	/	1,36	30,00	/	31,36
6	Zelenilo arheološkog područja	/	1,26	/	/	/	/	1,26
7	Površine za poljoprivredu	23,37	27,11	/	/	/	/	50,48
8	Površine za poljoprivredu-rasadnici	/	/	/	/	17,65	/	17,65
9	Uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva	2,38	4,12	38,83	2,71	16,41	43,83	108,28
10	Šume	/	/	/	/	15,52	19,93	35,45
UKUPNO		29,72	51,15	40,77	14,73	96,09	63,76	296,22

3.10. PRAVILA I USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE, ZAŠTITE PRIRODNIH I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA, ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH RAZARANJA

Sistem zaštite na području LSL treba da bude cjelovit, odnosno, da objedini mjere očuvanja predela (ekološkog i oblikovnog), održavanja spomenika i autohtonih stvorenih ambijenata, zaštitu od elementarnih nepogoda, kao i preduslove za uspješno organizovanje opštenarodne odbrane. Sve navedene mjere ne treba da se ograniče na uspostavljanje zabrana, već treba da su takve prirode da stanovnici neposredno učestvuju u njihovom sprovođenju.

3.10.1. Zaštita prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara

Zaštita graditeljske baštine mora se odvijati sa ciljem da se uspostave izvorne karakteristike i vrijednosti prostora, nastajalog u simbiozi mnogostrukih ljudskih djelatnosti i prirodnog okruženja.

Izgled Grblja, odnosno, ono što ovaj prostor čini privlačnim je njegova izvornost, njegova uronjenost u prirodu. Iz tog razloga rad na ovom Planu mora biti shvaćen pre svega kao postizanje balansa između očuvanja ispoljenih vrijednosti i razvoja uglavnom neiskorišćenih potencijala.

Mjere zaštite prirodnih dobara odnose se na očuvanje prirodnog ekosistema naselja i podrazumijevaju:

- primjenu planskog dokumenta,
- izradu Studije o procjeni uticaja na životnu sredinu pri izgradnji infrastrukturnih objekata,
- formiranje svih kategorija naseljskog zelenila i zaštitnog zelenila duž saobraćajnica, oko komunalnih objekata i ostalim površinama u skladu sa propisanim uslovima u fazi pejzažne arhitekture ovog plana, u svemu prema uslovima datim u planskom rješenju, dio „Koncept pejzažnog uređenja“,
- prilikom izrade Glavnog građevinskog projekta potrebna je izrada geomehaničkog elaborata.

Osim navedenog, treba težiti očuvanju zatečenog biljnog i životinjskog svijeta, prirodnih karakteristika terena, vizura i ostalog što ovaj ambijent čini posebnim.

Dozvoljeno je:

- unošenje samo autohtonih vrsta biljaka i životinja u cilju poboljšanja struktura životnih zajednica,
- upuštanje vode propisanog kvaliteta u more,
- zaštita obale od ambrozije i erozije,
- sportsko rekreativne i turističko-ugostiteljske aktivnosti,
- održavanje i uređivanje zelenih površina (plaža, parkova, drvoreda, rekreativnih površina i sl.)

Zabranjeno je :

- upuštanje zagađenih otpadnih voda u more ,
- unošenje alohtonih biljaka i životinja,
- otvaranje divljih plaža,
- neplansko uklanjanje vegetacije,
- kretanje vozila izvan za to predviđenih staza,
- uništavanje i uznemiravanje prostora posebno u reproduktivnom ciklusu određenih grupa životinja.

Mjere zaštite nepokretnih dobara podrazumijevaju sljedeće:

- Na prostoru obuhvata LSL Grbalj II postoji jedan spomenik kulture evidentiran od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

- Plan mora posebno tretirati staro jezgro naselja, u smislu zaštite izvorne arhitekture i urbanističkog sklopa.
- Oblikovanje prostora na kome se planom predviđa izgradnja mora biti u skladu sa izvornom arhitekturom ovog područja i jasne smjernice po ovom pitanju date su u „Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje“.

3.10.2. Zaštita od elementarnih nepogoda

Područje u granicama obuhvata LSL, kao i neposredno okruženje, sa svojim stanovništvom, materijalnim dobrima – prirodnim i stvorenim, postojećim i predviđenim fizičkim strukturama izloženo je opasnosti od zemljotresa, poplava i bujica, atmosferskih nepogoda (olujni vjetrovi), odronjavanja i klizanja zemljišta, suše, požara i eksplozija, saobraćajnih nezgoda, epidemija, zaraznih bolesti i pojava štetočina. Navedene pojave većih razmjera, a prema Zakonu o zaštiti od elementarnih i drugih većih nepogoda, mogu da ugroze živote i zdravlje ljudi ili prouzrokuju velike materijalne štete.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprečavaju nepogode ili ublažava njihovo dejstvo, mjere koje se podrazumjevaju u slučaju neposredne opasnosti od elementarne nepogode, mjere zaštite kada nastupe nepogode, kao i mjere ublažavanja i otklanjanja neposrednih posledica nastalih dejstvom nepogoda.

3.10.2.1. Mjere zaštite od zemljotresa

Područje u granicama obuhvata LSL, kao i cijela zona priobalnog pojasa opštine Kotor duž Jadranskog mora, je jako tektonizovana, tako da se mjere zaštite od zemljotresa sprovode:

- kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata;
- na visokom stjenovitim odsjecima ili na prostoru sa nagibom terena većim od 20% pri projektovanju i gradnji objekata neophodni su posebni uslovi izgradnje koji se definišu za svaki novoplanirani objekat posebno u skladu sa Detaljnim geološkim istraživanjima, izrađenim posebno za svaku lokaciju za izgradnju. Primjenom odgovarajućih sanacionih mjera, nivelacijom terena i orijentacijom objekta - zgrada niz padinu, odnosno upravno na izohipse, padinu je moguće privesti predviđenoj namjeni;
- saobraćaj na dijelu terena sa nagibom većim od 20% prilagoditi terenu uz, što je moguće više, poštovanje izohipsi. Prilikom izgradnje saobraćajnica drobina koja se nalazi na površini terena može se koristiti kao posteljica saobraćajnica uz adekvatnu primjenu podtla. Kolovoznu konstrukciju planirati u skladu sa seizmičkim rizikom, koji se može očekivati;
- prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže na terenima sa nagibom većim od 20% zbog visokog seizmičkog rizika zahtijeva, i to: kod vodovodnih i kanizacionih mreža, da se snabdijevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastukturanih vodova koriste fleksibilne veze, koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljane glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbjegava nasut i nestabilan teren, kao i da se iskopi dublji od 1,0m moraju obavezno podgrađivati.
- pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju.

3.10.2.2. Mjere zaštite od poplava i bujica

Mjere zaštite od poplava i bujica sprovode se na sljedeći način:

- uređenjem vodotokova previđeno ovom studijom, odnosno realizacijom zacjevljenja povremenih vodotokova;
- redovnim održavanjem korita povremenih vodotokova;
- zabranom bacanja čvrstog komunalnog otpada u korita povremenih vodotokova.

3.10.2.3. Mjere zaštite od požara i eksplozija

Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:

- poštovanjem propisanih udaljenja između objekata različitih namjena;
- izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omogućе prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;
- izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata;
- uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja i povezivanjem sa šumskim zelenilom, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremjene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju stanovništva i kretanje operativnih jedinica.

3.10.3. Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu

U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničkotehnoloških nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list RCG“ 13/2007) i podzakonskim aktima koja prizlaze iz ovog zakona.

Obavezno je poštovanje svih zakonskih propisa, pravilnika, standarda i normativa i predviđenih za aseizmičko projektovanje i građenje objekata.

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

3.10.4. Uslovi za racionalnu potrošnju energije

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ova Studija predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi predmetnog područja omogućuju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

4. SPROVOĐENJE LSL, PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

4.1. SMJERNICE ZA PRIMJENU I SPROVOĐENJE LSL

Ovaj plan je pravni i planski osnov za izdavanje rešenja o lokaciji za izgradnju, zamjenu, dogradnju i rekonstrukciju objekata u granicama LSL.

Donošenjem LSL, kao i urbanističkih projekata na način propisan zakonom za lokacije definisane ovom LSL, utvrđuje se javni (opšti) interes za izgradnju planiranih objekata i uređenje prostora.

Ovim planom predviđena je realizacija u dvije faze.

U I FAZI izgradnje planirano je proširenje Jadranske magistrale na 2 + 1 zaustavna traka u oba smjera i izgradnja objekata samo u područjima koja su infrastrukturno opremljena (saobraćajnica, vodovod, kanalizacija i sl). Dominira stambena i poslovna namjena. I Faza realizacije prikazana je tabelarno (u poglavlju 6. Bilans planirane namjene površina po fazama realizacije plana) i grafički (na svim grafičkim priložima planiranog stanja).

U II FAZI realizacije planirana je izgradnja poslovnih objekata i turističkih naselja. II Faza realizacije prikazana je tabelarno u poglavlju 6. Bilans planirane namjene površina po fazama realizacije plana.

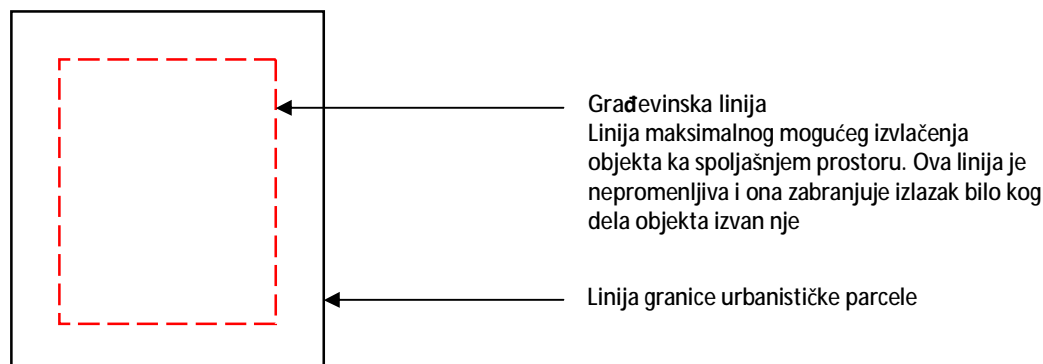
U slučaju neusaglašenosti grafičkog dijela plana sa tekstualnim dijelom i tabelarnim pregledom urbanističkih parametara, važi grafički dio.

4.1.1. Smjernice urbanističkog oblikovanja gradnje na parceli

Cilj smernica za urbanističko oblikovanje je da formulišu način, postupak i pravila formiranja urbanističkih sklopova po urbanističkim uslovima definisanim planom.

Spoljašnja regulacija je data građevinskom linijom, kao što je prikazano na sljedećoj slici i ona se ne može narušiti tj. van njenog okvira se ne može izaći.

Slika 29. – Šematski prikaz građevinske linije



4.1.2. Smjernice arhitektonskog oblikovanja

Primarni pravac djelovanja je prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse.

Karakteristični elementi su masivni kameni zidovi i kosi dvovodni krovovi nagiba 16° - 23°.

Sugerise se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih dijelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi.

Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd.

Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

4.1.2.1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnom objektu, izmišljanje nove fasade i sl.

4.1.2.2. Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

4.1.2.3. Sprečavanje kiča

Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd.

4.1.2.4. Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

4.1.2.5. Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela i siva). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

4.1.2.6. Uljepšavanje javnih prostora

Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).

5. PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA

Planska cjelina 1

Urbanistička parcela		Postojeće stanje						Planirano stanje					
Broj	Površina [m ²]	Indeks zauzetosti lz (%)	Indeks izgrađenosti li	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Spratnost	Namjena	max lz (%)	max li	max BGP [m ²]	max BRGP [m ²]	max Spratnost	Namjena
UP 1	1141	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	285	685	P+1+Pk	Turizam
UP 2	1310	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	328	786	P+1+Pk	Turizam
UP 3	1089	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	272	653	P+1+Pk	Turizam
UP 4	808	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	202	485	P+1+Pk	Turizam
UP 5	1055	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	264	633	P+1+Pk	Turizam
UP 6	1012	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	253	607	P+1+Pk	Turizam
UP 7	958	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	240	575	P+1+Pk	Turizam
UP 8	657	20.9	0.33	137	219	P+Pk	Stanovanje	25	0.6	164	394	P+1+Pk	Turizam
UP 9	664	18.5	0.19	123	123	P+?	Stanovanje	25	0.6	166	398	P+1+Pk	Turizam
UP 10	832	4.6	0.07	38	61	P+Pk	Stanovanje	25	0.6	208	499	P+1+Pk	Turizam
UP 11	1024	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	256	614	P+1+Pk	Turizam
UP 12	493	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	123	296	P+1+Pk	Turizam
UP 13	968	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	242	581	P+1+Pk	Turizam
UP 14	701	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	175	421	P+1+Pk	Turizam
UP 15	847	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	212	508	P+1+Pk	Turizam
UP 16	1322	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	331	793	P+1+Pk	Turizam
UP 17	937	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	234	562	P+1+Pk	Turizam
UP 18	1382	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	346	829	P+1+Pk	Turizam
UP 19	866	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	217	520	P+1+Pk	Turizam
UP 20	1124	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	281	674	P+1+Pk	Turizam
UP 21	1920	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	480	1152	P+1+Pk	Turizam
UP 22	1582	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	396	949	P+1+Pk	Turizam
UP 23	296	16.9	0.34	50	100	S+P	Stanovanje	25	0.6	74	178	P+1+Pk	Turizam
UP 24	272	16.9	0.44	46	120	S+P+Pk	Stanovanje	25	0.6	68	163	P+1+Pk	Turizam
UP 25	777	8.8	0.18	68	136	P+1	Stanovanje	25	0.6	194	466	P+1+Pk	Turizam
UP 26	315	21.6	0.56	68	177	S+P+Pk	Stanovanje	25	0.6	79	189	P+1+Pk	Turizam
UP 27	364	16.2	0.42	59	153	S+P+Pk	Stanovanje	25	0.6	91	218	P+1+Pk	Turizam
UP 28	742	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	186	445	P+1+Pk	Turizam
UP 29	714	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	179	428	P+1+Pk	Turizam
UP 30	762	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	191	457	P+1+Pk	Turizam
UP 31	745	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	186	447	P+1+Pk	Turizam
UP 32	729	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	182	437	P+1+Pk	Turizam
UP 33	906	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	227	544	P+1+Pk	Turizam
UP 34	1004	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	251	602	P+1+Pk	Turizam
UP 35	531	17.7	0.35	94	188	P+1	Stanovanje	25	0.6	133	319	P+1+Pk	Turizam
UP 36	1128	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	282	677	P+1+Pk	Turizam
UP 37	1288	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	322	773	P+1+Pk	Turizam
UP 38	1251	0.6	0	8	13	P+Pk	Stanovanje	25	0.6	313	751	P+1+Pk	Turizam

UP 39	796	20.1	0.29	160	228	P+Pk, P+1	Stanovanje	25	0.6	199	478	P+1+Pk	Stanovanje
UP 40	1107	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	277	664	P+1+Pk	Turizam
UP 41	1451	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	363	871	P+1+Pk	Turizam
UP 42	1583	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	396	950	P+1+Pk	Turizam
UP 43	1342	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	336	805	P+1+Pk	Stanovanje
UP 44	1115	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	279	669	P+1+Pk	Turizam
UP 45	1179	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	295	707	P+1+Pk	Turizam
UP 46	1329	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	332	797	P+1+Pk	Turizam
UP 47	1320	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	330	792	P+1+Pk	Turizam
UP 48	1044	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	261	626	P+1+Pk	Stanovanje
UP 49	1468	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	367	881	P+1+Pk	Turizam
UP 50	1661	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	415	997	P+1+Pk	Turizam
UP 51	30	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	100	1.0	30	30	P	Trafostanica
UP 52	1012	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	253	607	P+1+Pk	Turizam
UP 53	990	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	248	594	P+1+Pk	Turizam
UP 54	1078	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	270	647	P+1+Pk	Turizam

Planska cjelina 2

Urbanistička parcela		Postojeće stanje						Planirano stanje					
Broj	Površina [m ²]	Indeks zauzetosti lz (%)	Indeks izgrađenosti li	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Spratnost	Namjena	max lz (%)	max li	max BGP [m ²]	max BRGP [m ²]	max Spratnost	Namjena
UP 1	1171	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	293	703	P+1+Pk	Stanovanje
UP 2	1449	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	362	869	P+1+Pk	Turizam
UP 3	829	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	207	497	P+1+Pk	Turizam
UP 4	1133	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	283	680	P+1+Pk	Turizam
UP 5	1082	12.8	0.26	138	276	P+1	Stanovanje	25	0.6	271	649	P+1+Pk	Stanovanje
UP 6	1388	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	347	833	P+1+Pk	Turizam
UP 7	1144	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	286	686	P+1+Pk	Turizam
UP 8	1013	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	253	608	P+1+Pk	Turizam
UP 9	704	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	176	422	P+1+Pk	Stanovanje
UP 10	741	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	185	445	P+1+Pk	Turizam
UP 11	926	9.3	0.19	86	172	P+1	Stanovanje	25	0.6	232	556	P+1+Pk	Stanovanje
UP 12	685	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	171	411	P+1+Pk	Stanovanje
UP 13	848	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	212	509	P+1+Pk	Stanovanje
UP 14	1276	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	319	766	P+1+Pk	Turizam
UP 15	1499	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	375	899	P+1+Pk	Turizam
UP 16	1270	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	318	762	P+1+Pk	Turizam
UP 17	919	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	230	551	P+1+Pk	Turizam
UP 18	1256	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	314	754	P+1+Pk	Turizam
UP 19	1688	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	422	1013	P+1+Pk	Turizam
UP 20	1751	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	438	1051	P+1+Pk	Turizam
UP 21	956	14.3	0.29	137	274	P+1	Stanovanje	25	0.6	239	574	P+1+Pk	Turizam
UP 22	1068	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	267	641	P+1+Pk	Turizam
UP 23	1904	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	476	1142	P+1+Pk	Turizam
UP 24	1376	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	344	826	P+1+Pk	Turizam
UP 25	1221	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	305	733	P+1+Pk	Turizam
UP 26	1388	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	347	833	P+1+Pk	Turizam
UP 27	1418	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	355	851	P+1+Pk	Turizam
UP 28	950	14.9	0.30	142	284	P+1+?	Stanovanje	25	0.6	238	570	P+1+Pk	Turizam
UP 29	1073	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	268	644	P+1+Pk	Turizam
UP 30	832	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	208	499	P+1+Pk	Turizam
UP 31	1285	8.1	0.16	104	208	P+1	Stanovanje	25	0.6	321	771	P+1+Pk	Turizam
UP 32	831	28.3	0.74	235	611	P+1+Pk	Stanovanje	25	0.6	208	499	P+1+Pk	Turizam
UP 33	1552	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	388	931	P+1+Pk	Stanovanje
UP 34	1330	15.0	0.30	199	398	P+1	Stanovanje	25	0.6	333	798	P+1+Pk	Stanovanje
UP 35	1521	4.2	0.08	64	128	P+1	Stanovanje	25	0.6	380	913	P+1+Pk	Stanovanje
UP 36	1792	6.5	0.10	117	187	P+Pk	Stanovanje	25	0.6	448	1075	P+1+Pk	Stanovanje
UP 37	755	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	189	453	P+1+Pk	Stanovanje
UP 38	884	13.2	0.26	117	234	P+1	Stanovanje	25	0.6	221	530	P+1+Pk	Turizam

UP 39	1019	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	255	611	P+1+Pk	Turizam
UP 40	1617	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	404	970	P+1+Pk	Turizam
UP 41	1517	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	379	910	P+1+Pk	Turizam
UP 42	1097	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	274	658	P+1+Pk	Turizam
UP 43	1061	7.8	0.08	83	83	P	Stanovanje	25	0.6	265	637	P+1+Pk	Turizam
UP 44	918	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	230	551	P+1+Pk	Turizam
UP 45	1116	5.4	0.05	60	60	P	Stanovanje	25	0.6	279	670	P+1+Pk	Turizam
UP 46	981	4.8	0.05	47	47	P	Stanovanje	25	0.6	245	589	P+1+Pk	Turizam
UP 47	1031	6.0	0.06	62	62	P	Stanovanje	25	0.6	258	619	P+1+Pk	Turizam
UP 48	1626	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	407	976	P+1+Pk	Turizam
UP 49	1004	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	251	602	P+1+Pk	Turizam
UP 50	1590	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	398	954	P+1+Pk	Turizam
UP 51	1602	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	401	961	P+1+Pk	Turizam
UP 52	1051	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	263	631	P+1+Pk	Stanovanje
UP 53	1041	9.8	0	102	0	T	Stanovanje	25	0.6	260	625	P+1+Pk	Stanovanje
UP 54	1282	14.4	0.14	185	185	P+0	Stanovanje	25	0.6	321	769	P+1+Pk	Poslovanje
UP 55	468	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	117	281	P+1+Pk	Stanovanje
UP 56	887	11.6	0.23	103	206	P+1	Stanovanje	25	0.6	222	532	P+1+Pk	Stanovanje
UP 57	1589	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	397	953	P+1+Pk	Stanovanje
UP 58	1254	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	314	752	P+1+Pk	Stanovanje
UP 59	932	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	233	559	P+1+Pk	Stanovanje
UP 60	1661	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	415	997	P+1+Pk	Stanovanje
UP 61	1912	5.8	0.12	110	220	P+1	Stanovanje	25	0.6	478	1147	P+1+Pk	Stanovanje
UP 62	2310	3.4	0.07	78	156	P+1	Poslovne djelatnosti	25	0.6	578	1386	P+1+Pk	Turizam
UP 63	2217	2.8	0.06	62	124	P+1	Poslovne djelatnosti	25	0.6	554	1330	P+1+Pk	Turizam
UP 64	2367	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	592	1420	P+1+Pk	Turizam
UP 65	1749	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	437	1049	P+1+Pk	Turizam
UP 66	1488	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	372	893	P+1+Pk	Turizam
UP 67	1530	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	383	918	P+1+Pk	Turizam
UP 68	1579	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	395	947	P+1+Pk	Turizam
UP 69	1253	11.3	0.2	142	284	P+1	Poslovne djelatnosti	50	1.0	627	1253	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 70	1291	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	646	1291	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 71	1913	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	957	1913	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 72	1273	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	637	1273	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 73	2036	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1018	2036	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 74	2264	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1132	2264	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 75	4814	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	2407	4814	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 76	2011	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1006	2011	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 77	4971	9.1	0	450	0	T	Poslovne djelatnosti	50	1.0	2486	4971	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 78	2453	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1227	2453	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 79	2617	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1309	2617	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 80	1469	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	735	1469	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 81	2060	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1030	2060	P+1 do P+2	Poslovanje

UP 82	2684	22.5	0.23	605	605	P+0	Poslovne djelatnosti	50	1.0	1342	2684	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 83	2840	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1420	2840	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 84	5211	1.7	0.03	86	172	P+1	Poslovne djelatnosti	50	1.0	2606	5211	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 85	3081	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1541	3081	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 86	2265	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1133	2265	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 87	4818	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	2409	4818	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 88	6340	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	3170	6340	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 89	2611	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1306	2611	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 90	3590	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1795	3590	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 91	3653	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1827	3653	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 92	2507	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1254	2507	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 93	2252	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1126	2252	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 94	2421	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1211	2421	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 95	3661	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1831	3661	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 96	5645	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	2823	5645	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 97	5023	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	2512	5023	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 98	2570	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1285	2570	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 99	4212	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	2106	4212	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 100	3231	7.9	0.2	254	508	P+1	Poslovne djelatnosti	50	1.0	1616	3231	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 101	2641	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1321	2641	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 101'	7137	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	3569	7137	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 102	1044	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	522	1044	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 103	1222	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	611	1222	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 104	5553	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	2777	5553	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 105	3918	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1959	3918	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 105'	4700	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	2350	4700	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 106	4264	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	2132	4264	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 107	3560	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1780	3560	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 108	3905	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1953	3905	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 109	1534	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	767	1534	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 110	2318	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1159	2318	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 111	2908	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1454	2908	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 112	2605	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1303	2605	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 113	3017	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1509	3017	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 114	3018	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1509	3018	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 115	2534	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1267	2534	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 116	1394	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	697	1394	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 117	2869	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1435	2869	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 118	3859	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1930	3859	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 119	2181	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1091	2181	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 120	2545	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1273	2545	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 121	2508	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1254	2508	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 122	3283	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1642	3283	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 123	1850	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	925	1850	P+1 do P+2	Poslovanje

UP 124	1799	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	900	1799	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 125	3194	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1597	3194	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 126	2003	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1002	2003	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 127	4278	12.7	0.13	545	545	P	Poslovne djelatnosti	50	1.0	2139	4278	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 128	2646	35.2	0.70	932	1864	P+1	Poslovne djelatnosti	50	1.0	1323	2646	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 129	2464	0	0	0	0	/	Poslovne djelatnosti	50	1.0	1232	2464	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 130	3555	0	0	0	0	/	Poslovne djelatnosti	50	1.0	1778	3555	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 131	2186	36.1	0.71	790	1544	P, P+1	Poslovne djelatnosti	50	1.0	1093	2186	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 132	2972	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1486	2972	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 133	2501	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1251	2501	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 134	2662	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1331	2662	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 135	3578	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1789	3578	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 136	1656	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	828	1656	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 137	30	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	100	1.0	30	30	P	Trafostanica
UP 138	30	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	100	1.0	30	30	P	Trafostanica
UP 139	2368	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1184	2368	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 140	2835	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1418	2835	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 141	2409	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1205	2409	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 142	1494	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	747	1494	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 143	1365	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	683	1365	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 144	1832	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	916	1832	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 145	1337	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	669	1337	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 146	2065	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1033	2065	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 147	1938	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	969	1938	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 148	1973	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	987	1973	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 149	2333	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1167	2333	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 150	2261	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1131	2261	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 151	2136	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1068	2136	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 152	3731	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1866	3731	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 153	4189	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	2095	4189	P+1 do P+2	Poslovanje

Planska cjelina 3

Urbanistička parcela		Postojeće stanje						Planirano stanje					
Broj	Površina [m ²]	Indeks zauzetosti lz (%)	Indeks izgrađenosti li	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Spratnost	Namjena	max lz (%)	max li	max BGP [m ²]	max BRGP [m ²]	max Spratnost	Namjena
UP 1	1212	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	606	1212	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 2	30	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	100	1.0	30	30	P	Trafostanica
UP 3	3098	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1549	3098	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 4	7808	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	3904	7808	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 5	2297	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1149	2297	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 6	2092	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1046	2092	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 7	1733	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	867	1733	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 8	1938	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	969	1938	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 9	2257	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1129	2257	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 10	2843	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1422	2843	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 11	3670	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1835	3670	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 12	1427	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	714	1427	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 13	3319	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1660	3319	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 14	30	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	100	1.0	30	30	P	Trafostanica
UP 15	5048	0	0	0	0	/	Poslovne djelatnosti	50	1.0	2524	5048	P+1 do P+2	Poslovanje

Planska cjelina 4

Urbanistička parcela		Postojeće stanje						Planirano stanje					
Broj	Površina [m ²]	Indeks zauzetosti lz (%)	Indeks izgrađenosti li	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Spratnost	Namjena	max lz (%)	max li	max BGP [m ²]	max BRGP [m ²]	max Spratnost	Namjena
UP 1	3075	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	1230	4305	P+4	Stanovanje
UP 2	2694	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	1078	3772	P+4	Stanovanje
UP 3	2229	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	892	3121	P+4	Stanovanje
UP 4	2136	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	854	2990	P+4	Stanovanje
UP 5	3964	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	1586	5550	P+4	Stanovanje
UP 6	3226	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	1290	4516	P+4	Stanovanje
UP 6'	2238	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	895	3133	P+4	Stanovanje
UP 7	2627	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	1051	3678	P+4	Stanovanje
UP 8	2375	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	950	3325	P+4	Stanovanje
UP 9	2465	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	986	3451	P+4	Stanovanje
UP 10	2113	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	845	2958	P+4	Stanovanje
UP 11	2384	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	954	3338	P+4	Stanovanje
UP 12	2320	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	928	3248	P+4	Stanovanje
UP 13	2634	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	1054	3688	P+4	Stanovanje
UP 14	2303	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	921	3224	P+4	Stanovanje
UP 15	1887	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	755	2642	P+4	Stanovanje
UP 16	2100	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	840	2940	P+4	Stanovanje
UP 17	2177	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	871	3048	P+4	Stanovanje
UP 18	1746	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	698	2444	P+4	Stanovanje
UP 19	30	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	100	1.0	30	30	P	Trafostanica
UP 20	7432	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	2973	10405	P+4	Poslovanje
UP 21	4587	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	1835	6422	P+4	Poslovanje
UP 23	13590	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	0.7	0.015	100	200	P+1	Sport i rekreacija
UP 24	42355	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	16942	59297	P+4	Poslovno-komercijalni objekti
UP 25	2850	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	1140	3990	P+4	Stanovanje
UP 26	2166	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	866	3032	P+4	Stanovanje
UP 27	2463	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	985	3448	P+4	Stanovanje
UP 28	2037	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	815	2852	P+4	Stanovanje
UP 29	1349	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	472	1619	P+2+Pk	Stanovanje
UP 30	1115	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	390	1338	P+2+Pk	Stanovanje
UP 31	1062	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	372	1274	P+2+Pk	Stanovanje
UP 32	1084	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	379	1301	P+2+Pk	Stanovanje
UP 33	1141	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	399	1369	P+2+Pk	Stanovanje
UP 34	1181	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	413	1417	P+2+Pk	Stanovanje
UP 35	1561	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	546	1873	P+2+Pk	Stanovanje
UP 36	990	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	347	1188	P+2+Pk	Stanovanje
UP 37	1112	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	389	1334	P+2+Pk	Stanovanje
UP 38	1254	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	439	1505	P+2+Pk	Stanovanje
UP 39	1231	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	431	1477	P+2+Pk	Stanovanje

UP 40	1762	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	617	2114	P+2+Pk	Stanovanje
UP 41	2620	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	1048	3668	P+4	Poslovanje
UP 42	890	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	312	1068	P+2+Pk	Stanovanje
UP 43	813	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	285	976	P+2+Pk	Stanovanje
UP 44	775	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	271	930	P+2+Pk	Stanovanje
UP 45	1006	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	302	1006	P+2+Pk	Turizam
UP 46	1117	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	335	1117	P+2+Pk	Turizam
UP 47	1150	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	345	1150	P+2+Pk	Turizam
UP 48	1347	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	404	1347	P+2+Pk	Turizam
UP 49	1145	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	344	1145	P+2+Pk	Turizam
UP 50	1120	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	336	1120	P+2+Pk	Turizam
UP 51	1112	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	334	1112	P+2+Pk	Turizam
UP 52	1111	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	333	1111	P+2+Pk	Turizam
UP 53	1166	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	350	1166	P+2+Pk	Turizam
UP 54	1264	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	379	1264	P+2+Pk	Turizam
UP 55	1442	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	433	1442	P+2+Pk	Turizam
UP 56	1140	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	342	1140	P+2+Pk	Turizam
UP 57	972	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	292	972	P+2+Pk	Turizam
UP 58	1192	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	358	1192	P+2+Pk	Turizam
UP 59	1040	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	312	1040	P+2+Pk	Turizam
UP 60	947	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	284	947	P+2+Pk	Turizam
UP 61	1223	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	367	1223	P+2+Pk	Turizam
UP 62	1465	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	440	1465	P+2+Pk	Turizam
UP 63	1195	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	299	717	P+1+Pk	Turizam
UP 64	1248	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	312	749	P+1+Pk	Turizam
UP 65	1388	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	347	833	P+1+Pk	Turizam
UP 66	1517	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	379	910	P+1+Pk	Turizam
UP 67	1270	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	318	762	P+1+Pk	Turizam
UP 68	1418	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	355	851	P+1+Pk	Turizam
UP 69	1905	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	476	1143	P+1+Pk	Turizam
UP 70	2626	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	657	1576	P+1+Pk	Turizam
UP 71	2162	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	541	1297	P+1+Pk	Turizam
UP 72	2341	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	585	1405	P+1+Pk	Turizam
UP 73	935	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	234	561	P+1+Pk	Poslovanje

Planska cjelina 5

Urbanistička parcela		Postojeće stanje						Planirano stanje					
Broj	Površina [m ²]	Indeks zauzetosti lz (%)	Indeks izgrađenosti li	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Spratnost	Namjena	max lz (%)	max li	max BGP [m ²]	max BRGP [m ²]	max Spratnost	Namjena
UP 1	1208	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	423	1208	P+2	Turizam
UP 2	1187	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	415	1187	P+2	Turizam
UP 3	1405	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	492	1405	P+2	Turizam
UP 4	1102	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	386	1102	P+2	Turizam
UP 5	1199	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	420	1199	P+2	Turizam
UP 6	1519	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	532	1519	P+2	Turizam
UP 7	1935	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	677	1935	P+2	Turizam
UP 8	1110	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	389	1110	P+2	Turizam
UP 9	1051	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	368	1051	P+2	Turizam
UP 10	1373	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	481	1373	P+2	Turizam
UP 11	1267	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	443	1267	P+2	Turizam
UP 12	1569	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	549	1569	P+2	Turizam
UP 13	1238	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	433	1238	P+2	Turizam
UP 14	1370	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	480	1370	P+2	Turizam
UP 15	976	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	342	976	P+2	Turizam
UP 16	1162	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	407	1162	P+2	Turizam
UP 17	1045	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	366	1045	P+2	Turizam
UP 18	1259	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	441	1259	P+2	Turizam
UP 19	1408	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	493	1408	P+2	Turizam
UP 20	1466	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	513	1466	P+2	Turizam
UP 21	1450	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	508	1450	P+2	Turizam
UP 22	1714	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	600	1714	P+2	Turizam
UP 23	1401	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	490	1401	P+2	Turizam
UP 24	1520	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	532	1520	P+2	Turizam
UP 25	1431	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	501	1431	P+2	Turizam
UP 26	1316	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	461	1316	P+2	Turizam
UP 27	1371	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	480	1371	P+2	Turizam
UP 28	960	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	336	960	P+2	Turizam
UP 29	1175	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	411	1175	P+2	Turizam
UP 30	1502	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	526	1502	P+2	Turizam
UP 31	1293	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	453	1293	P+2	Turizam
UP 32	1416	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	496	1416	P+2	Turizam
UP 33	1555	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	544	1555	P+2	Turizam
UP 34	1487	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	520	1487	P+2	Turizam
UP 35	1968	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	689	1968	P+2	Turizam
UP 36	1753	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	614	1753	P+2	Turizam
UP 37	1554	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	544	1554	P+2	Turizam
UP 38	1718	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	601	1718	P+2	Turizam

UP 39	1550	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	543	1550	P+2	Turizam
UP 40	1017	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	356	1017	P+2	Turizam
UP 41	855	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	299	855	P+2	Turizam
UP 42	1311	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	459	1311	P+2	Turizam
UP 43	1796	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	629	1796	P+2	Turizam
UP 44	1888	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	661	1888	P+2	Turizam
UP 45	1830	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	641	1830	P+2	Turizam
UP 46	1460	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	511	1460	P+2	Turizam
UP 47	911	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	319	911	P+2	Turizam
UP 48	885	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	310	885	P+2	Turizam
UP 49	1174	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	411	1174	P+2	Turizam
UP 50	2761	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	966	2761	P+2	Turizam
UP 51	1522	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	533	1522	P+2	Turizam
UP 52	1068	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	374	1068	P+2	Turizam
UP 53	1061	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	371	1061	P+2	Turizam
UP 54	1179	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	413	1179	P+2	Turizam
UP 55	980	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	343	980	P+2	Turizam
UP 56	1275	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	446	1275	P+2	Turizam
UP 57	1485	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	520	1485	P+2	Turizam
UP 58	1999	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	700	1999	P+2	Turizam
UP 59	1297	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	454	1297	P+2	Turizam
UP 60	1269	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	444	1269	P+2	Turizam
UP 61	1532	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	536	1532	P+2	Turizam
UP 62	1741	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	609	1741	P+2	Turizam
UP 63	1519	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	532	1519	P+2	Turizam
UP 64	1037	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	363	1037	P+2	Turizam
UP 65	1732	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	606	1732	P+2	Turizam
UP 66	1934	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	677	1934	P+2	Turizam
UP 67	1606	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	562	1606	P+2	Turizam
UP 68	1181	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	413	1181	P+2	Turizam
UP 69	910	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	319	910	P+2	Turizam
UP 70	1166	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	408	1166	P+2	Turizam
UP 71	1726	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	604	1726	P+2	Turizam
UP 72	1447	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	506	1447	P+2	Turizam
UP 73	1627	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	569	1627	P+2	Turizam
UP 74	1856	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	650	1856	P+2	Turizam
UP 75	1414	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	495	1414	P+2	Turizam
UP 76	1391	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	487	1391	P+2	Turizam
UP 77	2158	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	755	2158	P+2	Turizam
UP 78	1064	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	372	1064	P+2	Turizam
UP 79	946	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	331	946	P+2	Turizam
UP 80	1021	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	357	1021	P+2	Turizam
UP 81	1485	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	520	1485	P+2	Turizam

UP 82	1974	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	691	1974	P+2	Turizam
UP 83	1656	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	580	1656	P+2	Turizam
UP 84	2120	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	742	2120	P+2	Turizam
UP 85	1745	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	611	1745	P+2	Turizam
UP 86	981	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	343	981	P+2	Turizam
UP 87	886	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	310	886	P+2	Turizam
UP 88	930	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	326	930	P+2	Turizam
UP 89	1031	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	361	1031	P+2	Turizam
UP 90	1540	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	539	1540	P+2	Turizam
UP 91	1291	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	452	1291	P+2	Turizam
UP 92	1147	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	401	1147	P+2	Turizam
UP 93	1090	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	382	1090	P+2	Turizam
UP 94	1108	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	388	1108	P+2	Turizam
UP 95	737	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	258	737	P+2	Turizam
UP 96	1720	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	602	1720	P+2	Turizam
UP 97	1667	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	583	1667	P+2	Turizam
UP 98	1658	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	580	1658	P+2	Turizam
UP 99	1277	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	447	1277	P+2	Turizam
UP 100	1013	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	355	1013	P+2	Turizam
UP 101	1011	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	354	1011	P+2	Turizam
UP 102	1382	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	484	1382	P+2	Turizam
UP 103	5674	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	/	/	/	/	/	Sport i rekreacija
UP 104	294341	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	/	/	/	/	/	Sport i rekreacija
UP 105	1473	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	516	1473	P+2	Turizam
UP 106	1341	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	469	1341	P+2	Turizam
UP 107	933	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	327	933	P+2	Turizam
UP 108	1392	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	487	1392	P+2	Turizam
UP 109	1628	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	570	1628	P+2	Turizam
UP 110	1247	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	436	1247	P+2	Turizam
UP 111	1246	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	436	1246	P+2	Turizam
UP 112	663	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	232	663	P+2	Turizam
UP 113	1361	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	476	1361	P+2	Turizam
UP 115	4403	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1761	2642	P+Pk	Poslovanje
UP 116	2967	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1187	1780	P+Pk	Poslovanje
UP 117	2986	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1194	1792	P+Pk	Poslovanje
UP 118	2981	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1192	1789	P+Pk	Poslovanje
UP 119	3770	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1508	2262	P+Pk	Centralne djelatnosti
UP 120	2905	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1162	1743	P+Pk	Centralne djelatnosti
UP 121	2935	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1174	1761	P+Pk	Centralne djelatnosti
UP 122	3476	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1390	2086	P+Pk	Centralne djelatnosti
UP 123	2882	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1153	1729	P+Pk	Centralne djelatnosti
UP 124	2389	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	956	1433	P+Pk	Centralne djelatnosti

UP 125	2538	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1015	1523	P+Pk	Centralne djelatnosti
UP 126	2796	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1118	1678	P+Pk	Centralne djelatnosti
UP 127	2970	0	0	0	0	/	Poslovne djelatnosti	40	0.6	1188	1782	P+Pk	Poslovanje
UP 128	3132	0	0	0	0	/	Poslovne djelatnosti	40	0.6	1253	1879	P+Pk	Poslovanje
UP 129	30	0	0	0	0	/	Šume	100	1.0	30	30	P	Trafostanica
UP 130	30	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	100	1.0	30	30	P	Trafostanica
UP 131	30	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	100	1.0	30	30	P	Trafostanica
UP 132	1175	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	411	1175	P+2	Turizam
UP 133	1216	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	426	1216	P+2	Turizam
UP 134	979	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	343	979	P+2	Turizam
UP 135	1028	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	360	1028	P+2	Turizam
UP 136	845	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	296	845	P+2	Turizam
UP 137	913	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	320	913	P+2	Turizam
UP 138	1080	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	378	1080	P+2	Turizam
UP 139	1040	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	364	1040	P+2	Turizam
UP 140	949	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	332	949	P+2	Turizam
UP 141	905	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	317	905	P+2	Turizam
UP 142	973	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	341	973	P+2	Turizam
UP 143	1154	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	404	1154	P+2	Turizam
UP 144	1095	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	383	1095	P+2	Turizam
UP 145	758	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	265	758	P+2	Turizam
UP 146	2155	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1078	2155	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 147	2060	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1030	2060	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 148	2001	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1001	2001	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 149	7786	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	3893	7786	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 150	6030	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	3015	6030	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 151	5513	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	2757	5513	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 152	5193	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	2597	5193	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 153	6874	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	3437	6874	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 154	1550	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	543	1550	P+2	Turizam
UP 155	1501	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	525	1501	P+2	Turizam
UP 156	1317	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	461	1317	P+2	Turizam
UP 157	1303	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	456	1303	P+2	Turizam
UP 158	1290	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	452	1290	P+2	Turizam
UP 159	1308	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	458	1308	P+2	Turizam
UP 160	12441	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	4976	7465	P+Pk	Poslovanje

***6. PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA
PO FAZAMA REALIZACIJE PLANA***

Planska cjelina 1 - Faza 1													
Urbanistička parcela		Postojeće stanje						Planirano stanje					
Broj	Površina [m ²]	Indeks zauzetosti lz (%)	Indeks izgrađenosti li	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Spratnost	Namjena	max lz (%)	max li	max BGP [m ²]	max BRGP [m ²]	max Spratnost	Namjena
UP 39	796	20.1	0.29	160	228	P+Pk, P+1	Stanovanje	25	0.6	199	478	P+1+Pk	Stanovanje
UP 43	1342	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	336	805	P+1+Pk	Stanovanje
UP 48	1044	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	261	626	P+1+Pk	Stanovanje

Planska cjelina 2 - Faza 1													
Urbanistička parcela		Postojeće stanje						Planirano stanje					
Broj	Površina [m ²]	Indeks zauzetosti lz (%)	Indeks izgrađenosti li	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Spratnost	Namjena	max lz (%)	max li	max BGP [m ²]	max BRGP [m ²]	max Spratnost	Namjena
UP 1	1171	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	293	703	P+1+Pk	Stanovanje
UP 5	1082	12.8	0.26	138	276	P+1	Stanovanje	25	0.6	271	649	P+1+Pk	Stanovanje
UP 9	704	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	176	422	P+1+Pk	Stanovanje
UP 11	926	9.3	0.19	86	172	P+1	Stanovanje	25	0.6	232	556	P+1+Pk	Stanovanje
UP 12	685	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	171	411	P+1+Pk	Stanovanje
UP 13	848	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	212	509	P+1+Pk	Stanovanje
UP 33	1552	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	388	931	P+1+Pk	Stanovanje
UP 34	1330	15.0	0.30	199	398	P+1	Stanovanje	25	0.6	333	798	P+1+Pk	Stanovanje
UP 35	1521	4.2	0.08	64	128	P+1	Stanovanje	25	0.6	380	913	P+1+Pk	Stanovanje
UP 36	1792	6.5	0.10	117	187	P+Pk	Stanovanje	25	0.6	448	1075	P+1+Pk	Stanovanje
UP 37	755	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	189	453	P+1+Pk	Stanovanje
UP 52	1051	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	263	631	P+1+Pk	Stanovanje
UP 53	1041	9.8	0	102	0	T	Stanovanje	25	0.6	260	625	P+1+Pk	Stanovanje
UP 54	1282	14.4	0.14	185	185	P+0	Stanovanje	25	0.6	321	769	P+1+Pk	Poslovanje
UP 55	468	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	117	281	P+1+Pk	Stanovanje
UP 56	887	11.6	0.23	103	206	P+1	Stanovanje	25	0.6	222	532	P+1+Pk	Stanovanje
UP 57	1589	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	397	953	P+1+Pk	Stanovanje
UP 58	1254	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	314	752	P+1+Pk	Stanovanje
UP 59	932	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	233	559	P+1+Pk	Stanovanje
UP 60	1661	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	415	997	P+1+Pk	Stanovanje
UP 61	1912	5.8	0.12	110	220	P+1	Stanovanje	25	0.6	478	1147	P+1+Pk	Stanovanje
UP 76	2011	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1006	2011	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 77	4971	9.1	0	450	0	T	Poslovne djelatnosti	50	1.0	2486	4971	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 78	2453	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1227	2453	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 82	2684	22.5	0.23	605	605	P+0	Poslovne djelatnosti	50	1.0	1342	2684	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 83	2840	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1420	2840	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 88	6340	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	3170	6340	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 89	2611	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1306	2611	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 92	2507	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1254	2507	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 93	2252	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1126	2252	P+1 do P+2	Poslovanje

UP 94	2421	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1211	2421	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 98	2570	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1285	2570	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 100	3231	7.9	0.2	254	508	P+1	Poslovne djelatnosti	50	1.0	1616	3231	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 101	2641	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1321	2641	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 101'	7137	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	3569	7137	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 102	1044	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	522	1044	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 104	5553	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	2777	5553	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 105	3918	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1959	3918	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 105'	4700	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	2350	4700	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 106	4264	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	2132	4264	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 107	3560	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1780	3560	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 115	2534	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1267	2534	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 116	1394	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	697	1394	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 117	2869	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1435	2869	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 122	3283	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1642	3283	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 125	3194	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1597	3194	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 126	2003	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1002	2003	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 127	4278	12.7	0.13	545	545	P	Poslovne djelatnosti	50	1.0	2139	4278	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 128	2646	35.2	0.70	932	1864	P+1	Poslovne djelatnosti	50	1.0	1323	2646	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 131	2186	36.1	0.71	790	1544	P, P+1	Poslovne djelatnosti	50	1.0	1093	2186	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 132	2972	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1486	2972	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 133	2501	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1251	2501	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 135	3578	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1789	3578	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 136	1656	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	828	1656	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 139	2368	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1184	2368	P+1 do P+2	Poslovanje

Planska cjelina 3 - Faza 1

Urbanistička parcela		Postojeće stanje						Planirano stanje					
Broj	Površina [m ²]	Indeks zauzetosti lz (%)	Indeks izgrađenosti li	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Spratnost	Namjena	max lz (%)	max li	max BGP [m ²]	max BRGP [m ²]	max Spratnost	Namjena
UP 1	1212	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	606	1212	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 2	30	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	100	1.0	30	30	P	Trafostanica
UP 3	3098	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1549	3098	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 4	7808	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	3904	7808	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 5	2297	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1149	2297	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 6	2092	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1046	2092	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 7	1733	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	867	1733	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 8	1938	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	969	1938	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 9	2257	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1129	2257	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 10	2843	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1422	2843	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 11	3670	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1835	3670	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 12	1427	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	714	1427	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 13	3319	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1660	3319	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 14	30	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	100	1.0	30	30	P	Trafostanica

Planska cjelina 4 - Faza 1

Urbanistička parcela		Postojeće stanje						Planirano stanje					
Broj	Površina [m ²]	Indeks zauzetosti Iz (%)	Indeks izgrađenosti li	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Spratnost	Namjena	max Iz (%)	max li	max BGP [m ²]	max BRGP [m ²]	max Spratnost	Namjena
UP 1	3075	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	1230	4305	P+4	Stanovanje
UP 2	2694	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	1078	3772	P+4	Stanovanje
UP 3	2229	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	892	3121	P+4	Stanovanje
UP 4	2136	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	854	2990	P+4	Stanovanje
UP 5	3964	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	1586	5550	P+4	Stanovanje
UP 6	3226	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	1290	4516	P+4	Stanovanje
UP 6'	2238	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	895	3133	P+4	Stanovanje
UP 7	2627	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	1051	3678	P+4	Stanovanje
UP 8	2375	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	950	3325	P+4	Stanovanje
UP 9	2465	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	986	3451	P+4	Stanovanje
UP 10	2113	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	845	2958	P+4	Stanovanje
UP 11	2384	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	954	3338	P+4	Stanovanje
UP 12	2320	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	928	3248	P+4	Stanovanje
UP 13	2634	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	1054	3688	P+4	Stanovanje
UP 14	2303	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	921	3224	P+4	Stanovanje
UP 15	1887	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	755	2642	P+4	Stanovanje
UP 16	2100	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	840	2940	P+4	Stanovanje
UP 17	2177	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	871	3048	P+4	Stanovanje
UP 18	1746	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	698	2444	P+4	Stanovanje
UP 19	30	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	100	1.0	30	30	P	Trafostanica
UP 20	7432	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	2973	10405	P+4	Poslovanje
UP 21	4587	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	1835	6422	P+4	Poslovanje
UP 23	13590	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	0.7	0.015	100	200	P+1	Sport i rekreacija
UP 24	42355	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	16942	59297	P+4	Poslovanje - komercijalni objekti
UP 25	2850	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	1140	3990	P+4	Stanovanje
UP 26	2166	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	866	3032	P+4	Stanovanje
UP 27	2463	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	985	3448	P+4	Stanovanje
UP 28	2037	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	815	2852	P+4	Stanovanje
UP 29	1349	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	472	1619	P+2+Pk	Stanovanje
UP 30	1115	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	390	1338	P+2+Pk	Stanovanje
UP 31	1062	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	372	1274	P+2+Pk	Stanovanje
UP 32	1084	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	379	1301	P+2+Pk	Stanovanje
UP 33	1141	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	399	1369	P+2+Pk	Stanovanje
UP 34	1181	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	413	1417	P+2+Pk	Stanovanje
UP 35	1561	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	546	1873	P+2+Pk	Stanovanje
UP 36	990	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	347	1188	P+2+Pk	Stanovanje
UP 37	1112	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	389	1334	P+2+Pk	Stanovanje
UP 38	1254	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	439	1505	P+2+Pk	Stanovanje

UP 39	1231	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	431	1477	P+2+Pk	Stanovanje
UP 40	1762	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	617	2114	P+2+Pk	Stanovanje
UP 41	2620	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	1.4	1048	3668	P+4	Poslovanje
UP 42	890	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	312	1068	P+2+Pk	Stanovanje
UP 43	813	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	285	976	P+2+Pk	Stanovanje
UP 44	775	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.2	271	930	P+2+Pk	Stanovanje
UP 73	935	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	234	561	P+1+Pk	Poslovanje

Planska cjelina 5 - Faza 1

Urbanistička parcela		Postojeće stanje						Planirano stanje					
Broj	Površina [m ²]	Indeks zauzetosti lz (%)	Indeks izgrađenosti li	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Spratnost	Namjena	max lz (%)	max li	max BGP [m ²]	max BRGP [m ²]	max Spratnost	Namjena
UP 115	4403	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1761	2642	P+Pk	Poslovanje
UP 116	2967	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1187	1780	P+Pk	Poslovanje
UP 117	2986	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1194	1792	P+Pk	Poslovanje
UP 118	2981	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1192	1789	P+Pk	Poslovanje
UP 119	3770	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1508	2262	P+Pk	Centralne djelatnosti
UP 120	2905	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1162	1743	P+Pk	Centralne djelatnosti
UP 121	2935	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1174	1761	P+Pk	Centralne djelatnosti
UP 122	3476	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1390	2086	P+Pk	Centralne djelatnosti
UP 123	2882	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1153	1729	P+Pk	Centralne djelatnosti
UP 124	2389	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	956	1433	P+Pk	Centralne djelatnosti
UP 125	2538	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1015	1523	P+Pk	Centralne djelatnosti
UP 126	2796	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	1118	1678	P+Pk	Centralne djelatnosti
UP 127	2970	0	0	0	0	/	Poslovne djelatnosti	40	0.6	1188	1782	P+Pk	Poslovanje
UP 128	3132	0	0	0	0	/	Poslovne djelatnosti	40	0.6	1253	1879	P+Pk	Poslovanje
UP 146	2155	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1078	2155	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 147	2060	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1030	2060	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 148	2001	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1001	2001	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 149	7786	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	3893	7786	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 150	6030	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	3015	6030	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 151	5513	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	2757	5513	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 152	5193	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	2597	5193	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 153	6874	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	3437	6874	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 160	12441	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	40	0.6	4976	7465	P+Pk	Poslovanje

Planska cjelina 1 - Faza 2

Urbanistička parcela		Postojeće stanje						Planirano stanje					
Broj	Površina [m ²]	Indeks zauzetosti lz (%)	Indeks izgrađenosti li	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Spratnost	Namjena	max lz (%)	max li	max BGP [m ²]	max BRGP [m ²]	max Spratnost	Namjena
UP 1	1141	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	285	685	P+1+Pk	Turizam
UP 2	1310	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	328	786	P+1+Pk	Turizam
UP 3	1089	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	272	653	P+1+Pk	Turizam
UP 4	808	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	202	485	P+1+Pk	Turizam
UP 5	1055	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	264	633	P+1+Pk	Turizam
UP 6	1012	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	253	607	P+1+Pk	Turizam
UP 7	958	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	240	575	P+1+Pk	Turizam
UP 8	657	20.9	0.33	137	219	P+Pk	Stanovanje	25	0.6	164	394	P+1+Pk	Turizam
UP 9	664	18.5	0.19	123	123	P+?	Stanovanje	25	0.6	166	398	P+1+Pk	Turizam
UP 10	832	4.6	0.07	38	61	P+Pk	Stanovanje	25	0.6	208	499	P+1+Pk	Turizam
UP 11	1024	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	256	614	P+1+Pk	Turizam
UP 12	493	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	123	296	P+1+Pk	Turizam
UP 13	968	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	242	581	P+1+Pk	Turizam
UP 14	701	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	175	421	P+1+Pk	Turizam
UP 15	847	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	212	508	P+1+Pk	Turizam
UP 16	1322	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	331	793	P+1+Pk	Turizam
UP 17	937	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	234	562	P+1+Pk	Turizam
UP 18	1382	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	346	829	P+1+Pk	Turizam
UP 19	866	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	217	520	P+1+Pk	Turizam
UP 20	1124	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	281	674	P+1+Pk	Turizam
UP 21	1920	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	480	1152	P+1+Pk	Turizam
UP 22	1582	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	396	949	P+1+Pk	Turizam
UP 23	296	16.9	0.34	50	100	S+P	Stanovanje	25	0.6	74	178	P+1+Pk	Turizam
UP 24	272	16.9	0.44	46	120	S+P+Pk	Stanovanje	25	0.6	68	163	P+1+Pk	Turizam
UP 25	777	8.8	0.18	68	136	P+1	Stanovanje	25	0.6	194	466	P+1+Pk	Turizam
UP 26	315	21.6	0.56	68	177	S+P+Pk	Stanovanje	25	0.6	79	189	P+1+Pk	Turizam
UP 27	364	16.2	0.42	59	153	S+P+Pk	Stanovanje	25	0.6	91	218	P+1+Pk	Turizam
UP 28	742	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	186	445	P+1+Pk	Turizam
UP 29	714	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	179	428	P+1+Pk	Turizam
UP 30	762	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	191	457	P+1+Pk	Turizam
UP 31	745	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	186	447	P+1+Pk	Turizam
UP 32	729	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	182	437	P+1+Pk	Turizam
UP 33	906	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	227	544	P+1+Pk	Turizam
UP 34	1004	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	251	602	P+1+Pk	Turizam
UP 35	531	17.7	0.35	94	188	P+1	Stanovanje	25	0.6	133	319	P+1+Pk	Turizam
UP 36	1128	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	282	677	P+1+Pk	Turizam
UP 37	1288	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	322	773	P+1+Pk	Turizam
UP 38	1251	0.6	0	8	13	P+Pk	Stanovanje	25	0.6	313	751	P+1+Pk	Turizam

UP 40	1107	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	277	664	P+1+Pk	Turizam
UP 41	1451	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	363	871	P+1+Pk	Turizam
UP 42	1583	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	396	950	P+1+Pk	Turizam
UP 44	1115	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	279	669	P+1+Pk	Turizam
UP 45	1179	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	295	707	P+1+Pk	Turizam
UP 46	1329	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	332	797	P+1+Pk	Turizam
UP 47	1320	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	330	792	P+1+Pk	Turizam
UP 49	1468	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	367	881	P+1+Pk	Turizam
UP 50	1661	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	415	997	P+1+Pk	Turizam
UP 51	30	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	100	1.0	30	30	P	Trafostanica
UP 52	1012	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	253	607	P+1+Pk	Turizam
UP 53	990	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	248	594	P+1+Pk	Turizam
UP 54	1078	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	270	647	P+1+Pk	Turizam

Planska cjelina 2 - Faza 2

Urbanistička parcela		Postojeće stanje						Planirano stanje					
Broj	Površina [m ²]	Indeks zauzetosti iz (%)	Indeks izgrađenosti li	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Spratnost	Namjena	max Iz (%)	max li	max BGP [m ²]	max BRGP [m ²]	max Spratnost	Namjena
UP 2	1449	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	362	869	P+1+Pk	Turizam
UP 3	829	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	207	497	P+1+Pk	Turizam
UP 4	1133	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	283	680	P+1+Pk	Turizam
UP 6	1388	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	347	833	P+1+Pk	Turizam
UP 7	1144	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	286	686	P+1+Pk	Turizam
UP 8	1013	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	253	608	P+1+Pk	Turizam
UP 10	741	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	185	445	P+1+Pk	Turizam
UP 14	1276	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	319	766	P+1+Pk	Turizam
UP 15	1499	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	375	899	P+1+Pk	Turizam
UP 16	1270	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	318	762	P+1+Pk	Turizam
UP 17	919	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	230	551	P+1+Pk	Turizam
UP 18	1256	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	314	754	P+1+Pk	Turizam
UP 19	1688	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	422	1013	P+1+Pk	Turizam
UP 20	1751	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	438	1051	P+1+Pk	Turizam
UP 21	956	14.3	0.29	137	274	P+1	Stanovanje	25	0.6	239	574	P+1+Pk	Turizam
UP 22	1068	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	267	641	P+1+Pk	Turizam
UP 23	1904	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	476	1142	P+1+Pk	Turizam
UP 24	1376	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	344	826	P+1+Pk	Turizam
UP 25	1221	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	305	733	P+1+Pk	Turizam
UP 26	1388	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	347	833	P+1+Pk	Turizam
UP 27	1418	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	355	851	P+1+Pk	Turizam
UP 28	950	14.9	0.30	142	284	P+1+?	Stanovanje	25	0.6	238	570	P+1+Pk	Turizam
UP 29	1073	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	268	644	P+1+Pk	Turizam
UP 30	832	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	208	499	P+1+Pk	Turizam

UP 31	1285	8.1	0.16	104	208	P+1	Stanovanje	25	0.6	321	771	P+1+Pk	Turizam
UP 32	831	28.3	0.74	235	611	P+1+Pk	Stanovanje	25	0.6	208	499	P+1+Pk	Turizam
UP 38	884	13.2	0.26	117	234	P+1	Stanovanje	25	0.6	221	530	P+1+Pk	Turizam
UP 39	1019	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	255	611	P+1+Pk	Turizam
UP 40	1617	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	404	970	P+1+Pk	Turizam
UP 41	1517	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	379	910	P+1+Pk	Turizam
UP 42	1097	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	274	658	P+1+Pk	Turizam
UP 43	1061	7.8	0.08	83	83	P	Stanovanje	25	0.6	265	637	P+1+Pk	Turizam
UP 44	918	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	230	551	P+1+Pk	Turizam
UP 45	1116	5.4	0.05	60	60	P	Stanovanje	25	0.6	279	670	P+1+Pk	Turizam
UP 46	981	4.8	0.05	47	47	P	Stanovanje	25	0.6	245	589	P+1+Pk	Turizam
UP 47	1031	6.0	0.06	62	62	P	Stanovanje	25	0.6	258	619	P+1+Pk	Turizam
UP 48	1626	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	407	976	P+1+Pk	Turizam
UP 49	1004	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	251	602	P+1+Pk	Turizam
UP 50	1590	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	398	954	P+1+Pk	Turizam
UP 51	1602	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	401	961	P+1+Pk	Turizam
UP 62	2310	3.4	0.07	78	156	P+1	Poslovne djelatnosti	25	0.6	578	1386	P+1+Pk	Turizam
UP 63	2217	2.8	0.06	62	124	P+1	Poslovne djelatnosti	25	0.6	554	1330	P+1+Pk	Turizam
UP 64	2367	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	0.6	592	1420	P+1+Pk	Turizam
UP 65	1749	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	437	1049	P+1+Pk	Turizam
UP 66	1488	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	372	893	P+1+Pk	Turizam
UP 67	1530	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	383	918	P+1+Pk	Turizam
UP 68	1579	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	395	947	P+1+Pk	Turizam
UP 69	1253	11.3	0.2	142	284	P+1	Poslovne djelatnosti	50	1.0	627	1253	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 70	1291	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	646	1291	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 71	1913	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	957	1913	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 72	1273	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	637	1273	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 73	2036	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1018	2036	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 74	2264	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1132	2264	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 75	4814	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	2407	4814	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 79	2617	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1309	2617	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 80	1469	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	735	1469	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 81	2060	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1030	2060	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 84	5211	1.7	0.03	86	172	P+1	Poslovne djelatnosti	50	1.0	2606	5211	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 85	3081	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1541	3081	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 86	2265	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1133	2265	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 87	4818	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	2409	4818	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 90	3590	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1795	3590	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 91	3653	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1827	3653	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 95	3661	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1831	3661	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 96	5645	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	2823	5645	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 97	5023	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	2512	5023	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 99	4212	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	2106	4212	P+1 do P+2	Poslovanje

UP 103	1222	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	611	1222	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 108	3905	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1953	3905	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 109	1534	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	767	1534	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 110	2318	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1159	2318	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 111	2908	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1454	2908	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 112	2605	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1303	2605	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 113	3017	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1509	3017	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 114	3018	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1509	3018	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 118	3859	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1930	3859	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 119	2181	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1091	2181	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 120	2545	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1273	2545	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 121	2508	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1254	2508	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 123	1850	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	925	1850	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 124	1799	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	900	1799	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 129	2464	0	0	0	0	/	Poslovne djelatnosti	50	1.0	1232	2464	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 130	3555	0	0	0	0	/	Poslovne djelatnosti	50	1.0	1778	3555	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 134	2662	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1331	2662	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 137	30	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	100	1.0	30	30	P	Trafostanica
UP 138	30	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	100	1.0	30	30	P	Trafostanica
UP 140	2835	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1418	2835	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 141	2409	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1205	2409	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 142	1494	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	747	1494	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 143	1365	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	683	1365	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 144	1832	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	916	1832	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 145	1337	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	669	1337	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 146	2065	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1033	2065	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 147	1938	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	969	1938	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 148	1973	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	987	1973	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 149	2333	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1167	2333	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 150	2261	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1131	2261	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 151	2136	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1068	2136	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 152	3731	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1866	3731	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 153	4189	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	2095	4189	P+1 do P+2	Poslovanje

Planska cjelina 3 - Faza 2

Urbanistička parcela		Postojeće stanje						Planirano stanje					
Broj	Površina	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BGP	BRGP	Spratnost	Namjena	max Iz	max li	max BGP	max BRGP	max	Namjena
UP 15	5048	0	0	0	0	/	Poslovne djelatnosti	50	1.0	2524	5048	P+1 do P+2	Poslovanje

Planska cjelina 4 - Faza 2													
Urbanistička parcela		Postojeće stanje						Planirano stanje					
Broj	Površina	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BGP	BRGP	Spratnost	Namjena	max lz	max li	max BGP	max BRGP	max	Namjena
UP 45	1006	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	302	1006	P+2+Pk	Turizam
UP 46	1117	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	335	1117	P+2+Pk	Turizam
UP 47	1150	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	345	1150	P+2+Pk	Turizam
UP 48	1347	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	404	1347	P+2+Pk	Turizam
UP 49	1145	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	344	1145	P+2+Pk	Turizam
UP 50	1120	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	336	1120	P+2+Pk	Turizam
UP 51	1112	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	334	1112	P+2+Pk	Turizam
UP 52	1111	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	333	1111	P+2+Pk	Turizam
UP 53	1166	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	350	1166	P+2+Pk	Turizam
UP 54	1264	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	379	1264	P+2+Pk	Turizam
UP 55	1442	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	433	1442	P+2+Pk	Turizam
UP 56	1140	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	342	1140	P+2+Pk	Turizam
UP 57	972	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	292	972	P+2+Pk	Turizam
UP 58	1192	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	358	1192	P+2+Pk	Turizam
UP 59	1040	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	312	1040	P+2+Pk	Turizam
UP 60	947	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	284	947	P+2+Pk	Turizam
UP 61	1223	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	367	1223	P+2+Pk	Turizam
UP 62	1465	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	30	1.0	440	1465	P+2+Pk	Turizam
UP 63	1195	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	299	717	P+1+Pk	Turizam
UP 64	1248	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	312	749	P+1+Pk	Turizam
UP 65	1388	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	347	833	P+1+Pk	Turizam
UP 66	1517	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	379	910	P+1+Pk	Turizam
UP 67	1270	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	318	762	P+1+Pk	Turizam
UP 68	1418	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	355	851	P+1+Pk	Turizam
UP 69	1905	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	476	1143	P+1+Pk	Turizam
UP 70	2626	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	657	1576	P+1+Pk	Turizam
UP 71	2162	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	541	1297	P+1+Pk	Turizam
UP 72	2341	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	0.6	585	1405	P+1+Pk	Turizam

Planska cjelina 5 - Faza 2													
Urbanistička parcela		Postojeće stanje						Planirano stanje					
Broj	Površina	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BGP	BRGP	Spratnost	Namjena	max lz	max li	max BGP	max BRGP	max	Namjena
UP 1	1208	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	423	1208	P+2	Turizam
UP 2	1187	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	415	1187	P+2	Turizam
UP 3	1405	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	492	1405	P+2	Turizam
UP 4	1102	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	386	1102	P+2	Turizam
UP 5	1199	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	420	1199	P+2	Turizam
UP 6	1519	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	532	1519	P+2	Turizam
UP 7	1935	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	677	1935	P+2	Turizam
UP 8	1110	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	389	1110	P+2	Turizam

UP 9	1051	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	368	1051	P+2	Turizam
UP 10	1373	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	481	1373	P+2	Turizam
UP 11	1267	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	443	1267	P+2	Turizam
UP 12	1569	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	549	1569	P+2	Turizam
UP 13	1238	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	433	1238	P+2	Turizam
UP 14	1370	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	480	1370	P+2	Turizam
UP 15	976	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	342	976	P+2	Turizam
UP 16	1162	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	407	1162	P+2	Turizam
UP 17	1045	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	366	1045	P+2	Turizam
UP 18	1259	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	441	1259	P+2	Turizam
UP 19	1408	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	493	1408	P+2	Turizam
UP 20	1466	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	513	1466	P+2	Turizam
UP 21	1450	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	508	1450	P+2	Turizam
UP 22	1714	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	600	1714	P+2	Turizam
UP 23	1401	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	490	1401	P+2	Turizam
UP 24	1520	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	532	1520	P+2	Turizam
UP 25	1431	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	501	1431	P+2	Turizam
UP 26	1316	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	461	1316	P+2	Turizam
UP 27	1371	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	480	1371	P+2	Turizam
UP 28	960	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	336	960	P+2	Turizam
UP 29	1175	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	411	1175	P+2	Turizam
UP 30	1502	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	526	1502	P+2	Turizam
UP 31	1293	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	453	1293	P+2	Turizam
UP 32	1416	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	496	1416	P+2	Turizam
UP 33	1555	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	544	1555	P+2	Turizam
UP 34	1487	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	520	1487	P+2	Turizam
UP 35	1968	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	689	1968	P+2	Turizam
UP 36	1753	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	614	1753	P+2	Turizam
UP 37	1554	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	544	1554	P+2	Turizam
UP 38	1718	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	601	1718	P+2	Turizam
UP 39	1550	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	543	1550	P+2	Turizam
UP 40	1017	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	356	1017	P+2	Turizam
UP 41	855	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	299	855	P+2	Turizam
UP 42	1311	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	459	1311	P+2	Turizam
UP 43	1796	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	629	1796	P+2	Turizam
UP 44	1888	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	661	1888	P+2	Turizam
UP 45	1830	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	641	1830	P+2	Turizam
UP 46	1460	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	511	1460	P+2	Turizam
UP 47	911	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	319	911	P+2	Turizam
UP 48	885	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	310	885	P+2	Turizam
UP 49	1174	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	411	1174	P+2	Turizam
UP 50	2761	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	966	2761	P+2	Turizam
UP 51	1522	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	533	1522	P+2	Turizam

UP 52	1068	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	374	1068	P+2	Turizam
UP 53	1061	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	371	1061	P+2	Turizam
UP 54	1179	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	413	1179	P+2	Turizam
UP 55	980	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	343	980	P+2	Turizam
UP 56	1275	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	446	1275	P+2	Turizam
UP 57	1485	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	520	1485	P+2	Turizam
UP 58	1999	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	700	1999	P+2	Turizam
UP 59	1297	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	454	1297	P+2	Turizam
UP 60	1269	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	444	1269	P+2	Turizam
UP 61	1532	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	536	1532	P+2	Turizam
UP 62	1741	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	609	1741	P+2	Turizam
UP 63	1519	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	532	1519	P+2	Turizam
UP 64	1037	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	363	1037	P+2	Turizam
UP 65	1732	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	606	1732	P+2	Turizam
UP 66	1934	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	677	1934	P+2	Turizam
UP 67	1606	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	562	1606	P+2	Turizam
UP 68	1181	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	413	1181	P+2	Turizam
UP 69	910	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	319	910	P+2	Turizam
UP 70	1166	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	408	1166	P+2	Turizam
UP 71	1726	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	604	1726	P+2	Turizam
UP 72	1447	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	506	1447	P+2	Turizam
UP 73	1627	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	569	1627	P+2	Turizam
UP 74	1856	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	650	1856	P+2	Turizam
UP 75	1414	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	495	1414	P+2	Turizam
UP 76	1391	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	487	1391	P+2	Turizam
UP 77	2158	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	755	2158	P+2	Turizam
UP 78	1064	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	372	1064	P+2	Turizam
UP 79	946	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	331	946	P+2	Turizam
UP 80	1021	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	357	1021	P+2	Turizam
UP 81	1485	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	520	1485	P+2	Turizam
UP 82	1974	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	691	1974	P+2	Turizam
UP 83	1656	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	580	1656	P+2	Turizam
UP 84	2120	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	742	2120	P+2	Turizam
UP 85	1745	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	611	1745	P+2	Turizam
UP 86	981	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	343	981	P+2	Turizam
UP 87	886	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	310	886	P+2	Turizam
UP 88	930	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	326	930	P+2	Turizam
UP 89	1031	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	361	1031	P+2	Turizam
UP 90	1540	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	539	1540	P+2	Turizam
UP 91	1291	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	452	1291	P+2	Turizam
UP 92	1147	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	401	1147	P+2	Turizam
UP 93	1090	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	382	1090	P+2	Turizam
UP 94	1108	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	388	1108	P+2	Turizam

UP 95	737	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	258	737	P+2	Turizam
UP 96	1720	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	602	1720	P+2	Turizam
UP 97	1667	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	583	1667	P+2	Turizam
UP 98	1658	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	580	1658	P+2	Turizam
UP 99	1277	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	447	1277	P+2	Turizam
UP 100	1013	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	355	1013	P+2	Turizam
UP 101	1011	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	354	1011	P+2	Turizam
UP 102	1382	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	484	1382	P+2	Turizam
UP 103	5674	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	/	/	/	/	/	Sport i rekreacija
UP 104	294341	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	/	/	/	/	/	Sport i rekreacija
UP 105	1473	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	516	1473	P+2	Turizam
UP 106	1341	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	35	1.0	469	1341	P+2	Turizam
UP 107	933	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	327	933	P+2	Turizam
UP 108	1392	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	487	1392	P+2	Turizam
UP 109	1628	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	570	1628	P+2	Turizam
UP 110	1247	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	436	1247	P+2	Turizam
UP 111	1246	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	436	1246	P+2	Turizam
UP 112	663	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	232	663	P+2	Turizam
UP 113	1361	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	476	1361	P+2	Turizam
UP 129	30	0	0	0	0	/	Šume	100	1.0	30	30	P	Trafostanica
UP 130	30	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	100	1.0	30	30	P	Trafostanica
UP 131	30	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	100	1.0	30	30	P	Trafostanica
UP 132	1175	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	411	1175	P+2	Turizam
UP 133	1216	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	426	1216	P+2	Turizam
UP 134	979	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	343	979	P+2	Turizam
UP 135	1028	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	360	1028	P+2	Turizam
UP 136	845	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	296	845	P+2	Turizam
UP 137	913	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	320	913	P+2	Turizam
UP 138	1080	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	378	1080	P+2	Turizam
UP 139	1040	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	364	1040	P+2	Turizam
UP 140	949	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	332	949	P+2	Turizam
UP 141	905	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	317	905	P+2	Turizam
UP 142	973	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	341	973	P+2	Turizam
UP 143	1154	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	404	1154	P+2	Turizam
UP 144	1095	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	383	1095	P+2	Turizam
UP 145	758	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	265	758	P+2	Turizam
UP 154	1550	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	543	1550	P+2	Turizam
UP 155	1501	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	525	1501	P+2	Turizam
UP 156	1317	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	461	1317	P+2	Turizam
UP 157	1303	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	456	1303	P+2	Turizam
UP 158	1290	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	452	1290	P+2	Turizam
UP 159	1308	0	0	0	0	/	Šume	35	1.0	458	1308	P+2	Turizam

OPŠTA DOKUMENTACIJA



Republika Crna Gora

POTVRDA O REGISTRACIJI PROMJENE PODATAKA

DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Registarski broj **5 - 0097082 / 011**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, GRAĐEVINARSTVO, PROMET, INŽENJERING I USLUGA "AG. INFOPLAN" D.O.O.- NIKŠIĆ

registrovalo promjenu podataka dana 22.03.2007 u 10:00 sati, u skladu sa odredbama Zakona o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02), kao

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Izdato u Centralnom registru Privrednog suda u Podgorici, dana 27.03.2007

CRPS
CENTRALNI REGISTAR
Privrednog suda u Podgorici

Podaci o registraciji društva

Registarski broj: **5 - 0097082 / 011**

Datum registracije promjene: **22.03.2007** Matični broj: **02325926**
 Stari registarski broj: **1-19774-00**
 Sjedište uprave društva: **M. PEKOVIĆA P+5/60 NIKŠIĆ**
 Adresa za prijem službene pošte: **M. PEKOVIĆA P+5/60 NIKŠIĆ**
 Šifra djelatnosti: **45450 Ostali završni radovi**
 Datum donošenja osnivačkog akta: **07.02.2001** Datum promjena akta: **31.07.2006**
 Datum donošenja Statuta: **07.02.2001** Datum promjena Statuta: **31.07.2006**

Lica u društvu:

Svojstvo:	Osnivač
Ime i prezime:	<u>PREDRAG MILOVIĆ</u>
Adresa:	<u>N. TESLE 115/1 NIKŠIĆ</u>
Matični broj ili br. pasoša:	<u>2002971260017</u>
Svojstvo:	Izvršni direktor
Ime i prezime:	<u>PREDRAG MILOVIĆ</u>
Adresa:	<u>N. TESLE 115/1 NIKŠIĆ</u>
Matični broj ili br. pasoša:	<u>2002971260017</u>
Svojstvo:	Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenje:	pojedinačno
Ime i prezime:	<u>PREDRAG MILOVIĆ</u>
Adresa:	<u>N. TESLE 115/1 NIKŠIĆ</u>
Matični broj ili br. pasoša:	<u>2002971260017</u>

Trgovački naziv:	POSLOVNA JEDINICA "AG. INFOPLAN" BUDVA
Adresa i sjedište:	JADRANSKI PUT B.B., BUDVA
Šifra i naziv djelatnosti:	74201 Prostorno planiranje
Ovlašćeni zastupnik:	PREDRAG MILOVIĆ JMBG:2002971260017, N. TESLE 115/1 NIKŠIĆ
Trgovački naziv:	POSLOVNA JEDINICA "KM SECURITY SYSTEM" NIKŠIĆ
Adresa i sjedište:	UL. MILOVANA PEKOVIĆA BR. P+5/60, NIKŠIĆ
Šifra i naziv djelatnosti:	74600 Delatnost traženja lica i zaštite
Ovlašćeni zastupnik:	PREDRAG MILOVIĆ JMBG:2002971260017, N. TESLE 115/1 NIKŠIĆ

Finansijski izvještaj za godinu **2002** Finansijski izvještaj za godinu **2004**



REGISTRATOR
Dejan Terzić
 DEJAN TERZIĆ

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Protiv ovog akta može se izjaviti žalba Ministarstvu ekonomije, u roku od 15 dana od dana prijema istog, preko CRPS-a u tri primjerka.

REPUBLIKA CRNA GORA
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
Područna jedinica Nikšić
BROJ: 40-01-01176-1
NIKŠIĆ, 11.10.2006. godine

Na osnovu člana 27. Stav 3. i člana 33. Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", broj 65/01 i 80/04) i člana 207. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list RCG", broj 60/03) Poreska uprava, **donosi**

Rješenje o registraciji

Naziv **DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, GRAĐEVINARSTVO, PROMET, INŽENJERING I USLUGE "AG. INFOPLAN" D.O.O. NIKŠIĆ**

Adresa **NIKŠIĆ
81400 NIKŠIĆ
MILOVANA PEKOVIĆA P+5/60**

Poreskom obvezniku je dodijeljen

PIB

02325926

(Matični broj)

400

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar **29.03.2003.** godine.

Ovim Rješenjem zamjenjuje se Rješenje broj 40-01-00360-2 od 29.03.2003. godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33. Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.



SAVJETNIK DIREKTORA

Slobodan Popović
Slobodan Popović



Jadranski put bb, 85310 Budva – Crna Gora
tel/fax. +382 86 403 144, 403 140
e-mail: ag-infoplan@cg.yu
www.ag-infoplan.com

Predmet: Obavještenje

Obavještavamo Vas da je preduzeće promijenilo naziv iz "Lego company" u "AG Infoplan d.o.o.", a da su PIB, PDV i žiro račun ostali isti.

Direktor,
Predrag Milović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-4043/05
Podgorica, 08.11.2005. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Todorović Zorana, dipl.ing.arh., iz Nikšića, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka I Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Todorović Zorana, dipl.ing.arh., iz Nikšića, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

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

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-4043/05 od 21.09.2005. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Todorović Zorana dipl.ing.arh., iz Nikšića, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer arhitekture,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate na rukovođenju izradom više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

ПОМОЋНИК МИНИСТРА
Maja Velimirović Petrović



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

Broj: 05-882/06-2

Podgorica, 02.10.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Društva za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije, na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Društvo za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije.

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

Ovim rješenjem se zamjenjuje rješenje ovog ministarstva br. 05-4043/05-2 od 08.11.2005. godine.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-882/06-2 od 12.10.2006. godine, za izmjenu naziva D.O.O i priložene dokumentacije, podnijete od strane Društva za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, za obavljanje poslova prostornog planiranja, registarski broj 5-0097082/009,
- ima zaposlenog odgovornog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,
- ima zaposlenog planera koji ispunjava Zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

DOSTAVLJENO:

- Društvu za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva,
- Inspektoratu za urbanizam,
- a/a.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović-Petrović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-882/06-3
Podgorica, 02.10.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Društva za projektovanje, građevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za nosioca izrade prostornog plana Republike, prostornog plana područja posebne namjene, detaljnog prostornog plana, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i generalnog urbanističkog plana, na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Društvo za projektovanje, građevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za nosioca izrade prostornog plana Republike, prostornog plana područja posebne namjene, detaljnog prostornog plana, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i generalnog urbanističkog plana.

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

Ovim rješenjem se zamjenjuje rješenje ovog ministarstva br. 05-882/06 od 14.3.2006. godine.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-882/06-2 od 12.10.2006. godine, za izmjenu naziva D.O.O i priložene dokumentacije, podnijete od strane Društva za projektovanje, građevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, za obavljanje poslova prostornog planiranja, registarski broj 5-0097082/009,

- ima zaposlenog odgovornog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,

- ima zaposlene planere, i to: diplomiranog inženjera arhitekture, diplomiranog građevinskog inženjera saobraćajnog smjera, diplomiranog elektrotehničkog inženjera i diplomiranog hidrograđevinskog inženjera, koji ispunjavaju Zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

DOSTAVLJENO:

- Društvu za projektovanje, građevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva,
- Inspektoru za urbanizam,
- a/a.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović-Petrović



