

# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GRADIOŠNICA



**Naručilac:** OPŠTINA TIVAT

**Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana Gradiošnica**  
Broj: 0304-289 od 17.10.2011. godine

**Predsjednik Skupštine:**

Krsto Petrović \_\_\_\_\_



**Obradivač:** „MonteCEP“ dsd Kotor

**Direktor i Odgovorni planer:**

Saša Karajović \_\_\_\_\_

# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GRADIOŠNICA

---

*Plan 2011.*

**NARUČILAC:**



**OPŠTINA TIVAT**

**OBRADIVAČ:**



**Centar za planiranje urbanog razvoja, Kotor**

**Radni tim:**

**rukovodioci izrade plana:**

**Saša Karajović, dipl. prostorni planer  
(odgovorni planer)  
Nataša Tančev, dipl. inž. arhitekture  
(urbanizam)**

broj licence: 05-5295/05-1 (09/01/06)

**Milan Pavićević, dipl. inž. saobraćaja  
(saobraćaj)**

broj licence: 05-5295/05-3 (09/01/06)

**Branislav Manojlović, dipl. inž. hidrotehnike  
(hidrotehnički sistemi)**

broj licence: 05-2301/06 (29/06/06)

**Predrag Vukotić, dipl. inž. elektrotehnike  
(elektro sistem)**

broj licence: 01-10683/1 (25/01/08)

**Željko Maraš, dipl. inž. elektrotehnike  
(tk sistem)**

broj licence: 01-1605/07 (02/03/07)

**Jelena Franović, dipl. inž. pejzažne arhitekture  
(zelenilo)**

broj licence: 01-1872/07 (21/03/07)

**Katarina Pandurov, dipl. matematičar  
(GIS)**

**Vladana Stanojević, arh. tehničar  
Aleksandra Vićentić, dipl. ing. arhitekture  
(grafička obrada)**

**direktor MonteCEP-a:**

**Saša Karajović, dipl. prostorni planer**

## SADRŽAJ PLANA :

**TEKSTUALNI DIO**

<b>1.</b>	<b>OPŠTI DIO</b>	<b>4</b>
1.1	GRANICA I OBUHVAT PLANA	
1.2	PLANSKI PERIOD	
1.3	OBRAZLOŽENJE ZA IZRADU PLANSKOG DOKUMENTA	
1.4	ZAKONSKI OSNOV	
1.5	IZVOD IZ PROGRAMSKOG ZADATKA	
<b>2.</b>	<b>ANALITIČKI DIO</b>	<b>8</b>
2.1.	ANALIZA PRIRODNIH KARAKTERISTIKA PLANSKOG PODRUČJA	
2.2.	ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA NAMJENA I KAPACITETA PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM	
2.3	ANALIZE POSTOJEĆE INFRASTRUKTURE	
2.4	ANALIZA POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE	
2.5	ANALIZE PODRUČJA KOJA SU ZAŠTIĆENA KAO PRIRODA I KULTURNA DOBRA	
2.6	OCENA ISKAZANIH ZAHTJEVA I POTREBA KORISNIKA PROSTORA	
<b>3.</b>	<b>OPŠTI I POSEBNI CILJEVI</b>	<b>21</b>
<b>4.</b>	<b>PLANIRANO RJEŠENJE</b>	<b>22</b>
4.1	OBRAZLOŽENJE PLANIRANOG PROSTORNOG MODELA	
4.2	KONCEPCIJA KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA	
4.3	MREŽE I OBJEKTI INFRASTRUKTURE	
4.4	UPOREDNE TABELE POSTOJEĆIH I PLANIRANIH BILANSA I KAPACITETA	
4.5	USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA	
4.6	FAZE REALIZACIJE	
4.7.	EKONOMSKI POKAZATELJI	
<b>5.</b>	<b>SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTATA</b>	<b>55</b>
5.1	SMJERNICE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU	
5.2	SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA	
5.3	SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE	
5.4	SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE	
5.5	SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE	
5.6	SMJERNICE ZA SPRIJEČAVANJE I ZAŠTITU OD PRIRODNIH I TEHNIČKO - TEHNOLOŠKIH NESREĆA	

5.7	SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE	
5.8	ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE	
5.9	URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA	
5.10	SMJERNICE ZA TRETMAN NEFORMALNIH OBJEKATA	
6.	ANALITIČKI PODACI PLANA	81
6.1	URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PLANA	
6.2	URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PARCELA	
7.	PRILOZI	103
7.1	PROGRAMSKI ZADATAK	
7.2	ANKETA KORISNIKA PROSTORA	
7.3	POSTOJEĆE STANJE - KAPACITETI PO KATASTARSKIM PARCELAMA	

### **GRAFIČKI PRILOZI**

01.	GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM PLANA	
02.	IZVOD IZ PUP-A	
03.	ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	
04.	PLAN NAMJENE POVRŠINA	
05.	PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE	
06.	PLAN SAOBRAĆAJA	
07.	PLAN ZELENIH POVRŠINA	
08.	PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	
09.	PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	
10.	PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE	
11.	SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE	

## 1. OPŠTI DIO

## 1.1. GRANICA I OBUHVAT I PLANA

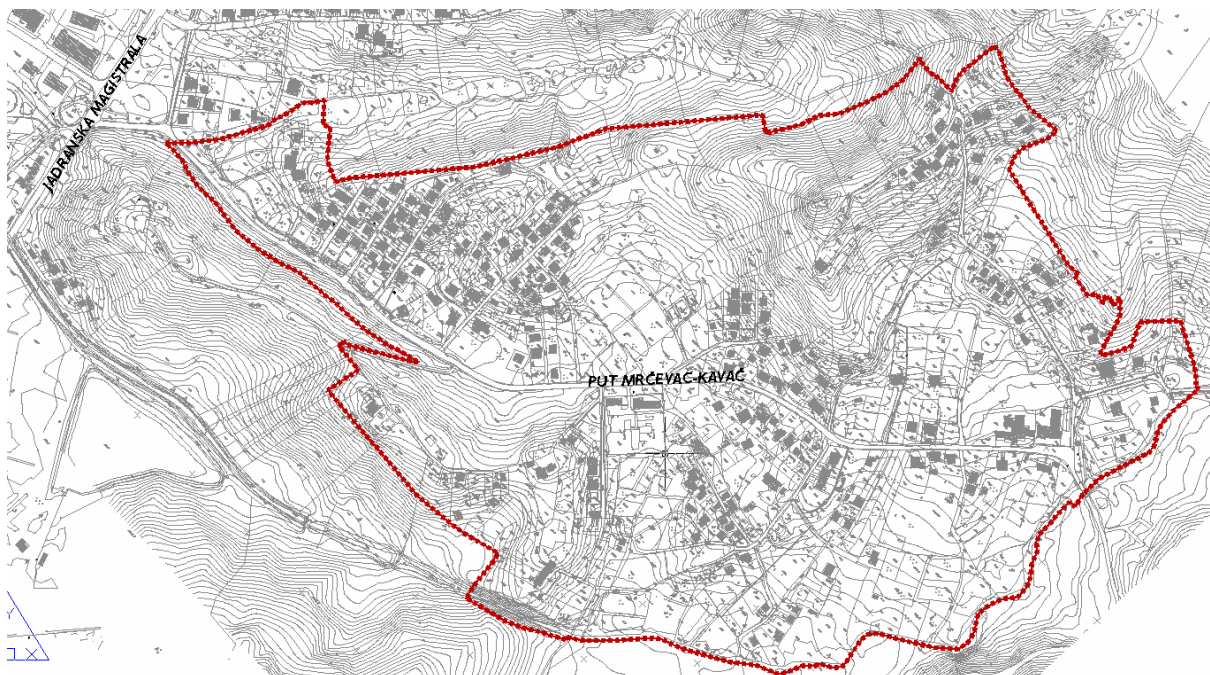
Granica DUP-a Gradiošnica obuhvata teritoriju istočno od Jadranske magistrale, duž sjeverne obale rijeke Gradiošnice a koja je na padini Vrmca, čija je površina **58.43 ha**.

Sve katastarske parcele u obuhvatu Plana pripadaju KO Mrčevac.

Granica plana utvrđena je Odlukom o izradi plana i definisana je na sledeći način:

Granica obuhvata DUP-a Gradiošnica, sve u KO Mrčevac počinje od tačke A y 6 559 576,11; x 4 697 155,72; prelazi put Mrčevac-Kavač (k.p. 1297) i nastavlja u pravcu sjeveroistoka, istočnom granicom potoka Pudarica ( k.p. 539), ide do tačke y 6 559 672,02; x 4 697 335, 99 , zatim nastavlja jugoistočno, sjeveroistočnim granicama k.p.543, 542, 552 do presjeka sa k.p.579, prelazi preko k.p.579 i od tačke y 6 559 761,11; x 4 697 277,93 , nastavlja ka sjeveroistoku , sjeverozapadnim granicama k.p.565, 566, 567, 578, 581, 623/1, 623/2, nastavlja od tačke y 6 559 912,18; x 4 697 491,35 do y 6 559 936,89; x 4 697 568,67 zatim preko k.p.1913 i 1877 do tačke y 6 560 056,59; x 4 697 722,85 skreće ka jugoistoku do tačke y 6 560 076,23; x 4 697 710,59 , na istoj parceli, nastavlja preko parcela 1876, 1875/1, 1874/1, redom tačkama (y 6 560 098,63; x 4 697 750,55; y 6 560 105, 77; x 4 697 774,78; y 6 560 120,82 ; x 4 697 793,44; y 6 560 133,18; x 4 697 828,22; y 6 560 140,85; x 4 697 854,03; y 6 560 144,14; x 4 697 880,99) do granice k.p. 1873 (tačka y 6 560 138,79; x 4 697 914.19) odakle nastavlja istočno, sjevernom granicom k.p.1873 pa nastavlja ka sjeveru, zapadnom granicom puta (k.p.1759), do dodirne tačke sa potokom (k.p.1878) odakle nastavlja istočno, sjevernim granicama k.p.1595, 1597/1, 1600, 1601, 1602, 697, 693, 1293 (potok) koji granica prelazi i nastavlja njegovom istočnom granicom ka jugu do tačke y 6 560 315,86; x 4 697 900,97. Granica se nastavlja ka istoku preko k.p.1628, 1630/1, 1630/2, nastavlja granicom k.p.849 do granice između k.p.1631 i 859 i nastavlja istom i istočnom granicom k.p.1631 do tačke y 6 560 564,35; x 4 697 891,44 odakle skreće ka sjeveroistoku do tačke y 6 560 597,94; x 4 697 929,60 na k.p.1643/4, zatim preko k.p.1651, 1650, 1649, nastavlja sjevero istočnom granicom k.p.1647, 1646, do granice k.p.1654 i 1684, odakle nastavlja rijekom Gradiošnicom ka jugu do tačke y 6 560 245,03; x 4 697 044,30, gdje prelazi rijeku i nastavlja granicom k.p.2024/1 do tačke y 6 560 163,39; x 4 697 093,59 nastavlja zapadno preko k.p.2023, 2022/1, 2022/5, 1973 i u tački y 6 559 938,72; x 4 697 094,27 skreće sjeverno do lokalnog puta (k.p. 1945) u tački y 6 559 946,42; x 4 697 141,61, prati taj put sjevero zapadnom granicom do tačke y 6 560 005,58; x 4 697 205,77 odakle skrece zapadno preko k.p. 1946, 1947, 1951/2, 1948, 1951/1 redom tačkama (y 6 559 998,26; x 4 697 203,61; y 6 559 973,40; x 4 697 195,98; y 6 559 947,58; x 4 697 186,80; y 6 559 920,93; x 4 697 180,62; y 6 559 908,18; x 4 697 178,51; y 6 559 899,77; x 4 697 177,39; y 6 559 864,01; x 4 697 174,88; y 6 559 849,50 ; x 4 697 171,89; y 6 559 840,35 ; x 4 697 171,17; y 6 559 823,92; x 4 697 168,91; y 6 559 816,43 ; x 4 697 168,17; y 6 559 808,46; x 4 697 168,20; y 6 559 784,19; x 4 697 159,19; y 6 559 774,40; x 4 697 155,98; y 6 559 766,33; x 4 697 153,65; y 6 559 754,66; x 4 697 150,72; y 6 559 736,73; x 4 697 148,23; y 6 559 715,30; x 4 697 145,62; y 6 559 694,19; x 4 697 147,83; y 6 559 679,98; x 4 697 149,80; y 6 559 670,00 ; x 4 697 150,83; y 6 559 661,92; x 4 697 149,84; y 6 559 651,94 ; x 4 697 149,12; y 6 559 643,79; x 4 697 148,20; y 6 559 621,44; x 4 697 151,42; y 6 559 604,70; x 4 697 156,45; y 6 559 593,31 ; x 4 697 156,88; y 6 559 593,31; x 4 697 156,88; y 6 559 581,32 ; x 4 697 156,06) do početne tačke A, čime se zaokružuje obuhvat plana.

### Obuhvat Plana



Granica Plana je ucrtana na grafičkom prilogu **01 - Geodetska podloga sa granicom plana.**

## 1.2. PLANSKI PERIOD

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Gradiošnica rade se za planski period do 2020. godine.

## 1.3. OBRAZLOŽENJE ZA IZRADU PLANSKOG DOKUMENTA

Na osnovu Zakona o planiranju i uređenju prostora iz 2005., Opština Tivat je 2006. godine pristupila istovremenoj izradi izmjenama i dopunama GUP-a Tivta za područje Gradiošnice i izradi DUP-a Gradiošnica. Tokom izrade planova, još u formi nacrtu, ukazali su se tehnički i planski problemi, najviše u infrastrukturnim fazama (saobraćaj, elektrika, vodovod i kanalizacija) koje se onda reflektuje na fazu urbanističkog planiranja. Kako se već tada pristupilo izradi novog „Prostorno urbanističkog plana Tivta do 2020. godine“, kojim je redefinisano položaj i trasa zaobilaznice, odnosno iz centra naselja je izmještena na višu kotu, a kroz naselje se planira samo priključak na nju, odlučeno je da se zaustavi izrada planske dokumentacije (Izmjena GUP-a i DUP) i nastavi tek po usvajanju PUP-a.

Odluka o donošenju PUP-a Tivat do 2020.godine stupila je na snagu 17.07.2010.godine, pa se u skladu sa novim planskim rješenjima iz PUP-a, za područje Gradiošnice trebaju izmjeniti: obuhvat DUP-a, osnovne postavke, namjene i parametri izgradnje, odnosno uskladiti ih sa planom višega reda.

## 1.4. PRAVNI OSNOV

Plan je rađen na osnovu:

- Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List Crne Gore", br. 51/08 od 22.08.2008.)
- Odluke o pristupanju izradi DUP-a Gradiošnica u Tivtu, donijete na sjednici Skupštine opštine Tivat 17.07.2010.godine;

- Programskog zadatka za izradu Detaljnog urbanističkog plana Gradiošnica, pripremljenog od strane Sekretarijata za urbanizam i stambeno komunalne poslove
- Prostorno urbanističkog plana opštine Tivat do 2020. iz 2010. godine
- Ugovora o izradi navedenog DUP-a potpisanog od strane Naručioca - Opština Tivat i Obrađivača - MonteCEP iz Kotora.

### **1.5. PROGRAMSKI ZADATAK**

U poglavlju 7. *Prilozi* plana priložena je i kopija Programskog zadatka za izradu DUP-a Gradiošnica.



## 2. ANALITIČKI DIO



### Vjetar

Dominantni vjetrovi za Primorje u cjelini su iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Za Tivat su to: jugoistok (8,74 %), zapad-jugozapad (7,9 %), istok-jugoistok i jug (po 6,4 %). Topografski položaj Tivta prirodno je zaštićen od vjetrova, što rezultira velikim učešćem tišine - čak 49.5%.

Ekstremni godišnji udari vjetra na Primorju imaju prosječnu brzinu od 33 m/s (120 km/h).

## **INŽENJERSKO - GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE**

Prema Geotehničko seizmičkoj karti podobnosti terena za urbanizaciju, radjenoj za potrebe izrade GUP-a (1987) veći središnji dio teritorije plana uz put Mrčevac-Kavač pripada II kategoriji terena, tj. terenima sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju. Manji dio na sjeverozapadu plana i dio padine ka rijeci Gradiošnici svrstan je u III kategoriju terena sa znatnim ograničenjem za urbanizaciju.

## **HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE**

Šire okruženje plana bogato je izvorištima, različitog kapaciteta i kvaliteta vode koji u vidu potoka prolaze teritorijom plana.

## **ZELENILO**

Jugozapadna orijentacija područja u odnosu na Vrmac čini da je ono zaštićeno od dominantnih zimskih vjetrova, dobro osunčano i izloženo padavinama, tako da predstavlja lokaciju koja odgovara raznovrsnoj vegetaciji.

Detaljniji opis stanja zelenila dat je u poglavlju 8.

## **OCJENA TERENA SA ASPEKTA PRIRODNIH USLOVA**

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju.

Obzirom da je Gradiošnica smještena na jugozapadnu padinu Vrmca klimatski je veoma pogodna za razvoj različitih sadržaja, od stanovanja preko turizma do centralnih i privrednih djelatnosti. Sam teren većim dijelom je stabilan i pogodan za izgradnju objekata.

Klimatski uslovi su, kao i na široj teritoriji opštine Tivat, povoljni za gradnju tokom cijele godine.

## **2.2 ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA NAMJENA I KAPACITETA PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM**

### **OSNOVNE KARAKTERISTIKE PROSTORA**

Naselje Gradiošnica nalazi se u prigradskom dijelu grada Tivta na jugozapadnoj padini Vrmca. Ovakav položaj uticao je na urbani razvoj ovog prostora. Po tipologiji nastanka Gradiošnica se može svrstati u spontano nastala naselja čija je izgradnja i razvoj još uvijek u početnoj fazi. Sam prostor većim dijelom je neizgrađen (oko ¾ teritorije plana) dok se samo mali dio teritorije plana, 25%, koristi u funkciji izgrađenih objekata koji su uglavnom stambenog karaktera.

Spontani razvoj ovog naselja doveo je do toga da se danas na terenu jasno uočava nedostatak urbanog identiteta ovog prostora. Nepostojanje planske dokumentacije kojom bi se definisala urbana matrica, jasni saobraćajni tokovi kao i osnovna građevinska regulativa doveli su do toga da je izgradnja tekla haotično a objekti nicali i grupisali se najčešće uz postojeće trase puteva.

## NAMJENE PROSTORA

Dominantno zastupljena funkcija je individualno stanovanje (mali broj objekata je za sezonski boravak) ili stanovanje praćeno nekom vrstom poljoprivredne djelatnost za sopstvene potrebe (voćnjak ili vinograd, uzgoj povrća ili sitne stoke).

Od javnih sadržaja, u okviru Plana nalaze se Osnovna škola "Drago Milović", Dom kulture i TS 110/35kV Gradiošnica.

Veliki broj slobodnih (neizgrađenih) parcela je šumovit - pokriven kvalitetnim visokim rastinjem. Ostale slobodne parcele pokrivene su niskim ili srednjim rastinjem i povremeno se koriste u svrhu ekstenzivne poljoprivrede - ispaša stoke ili sakupljanje sijena.

## IZGRAĐENE STRUKTURE

Tipološki izgrađeni objekti u najvećem broju pripadaju kategoriji porodičnih stambenih kuća. Preovlađuju objekti visine P (oko 39%) i P+1 (oko 42%), uz manji broj objekata P+2 i P+2+Pk, što je i najviša spratnost na ovoj lokaciji. Po formi uglavnom su jednostavne geometrije, pravougaone osnove sa dvovodnim krovom i bez odlika tradicionalne arhitekture.

Objekti su uglavnom novijeg datuma i dobrog kvaliteta. Znatno broj objekata izgrađen je u proteklom godinama ili se još uvijek nalazi se u fazi izgradnje, što govori o atraktivnosti i potencijalima ovog prostora.

Ono što se može smatrati neformalnim objektima su oni koji su izgrađeni van zone stanovanja po GUP-u Tivta iz 1987, što je grafički obeleženo na crtežu 03 „Postojeće stanje“ i u tabeli kapaciteta postojećeg stanja po katastarskim parcelama datim u poglavlju 7 „Prilozi plana“.

## NUMERIČKI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA

Za ukupnu teritoriju plana osnovni urbanistički pokazatelji su sledeći:

broj postojećih objekata	~ 558
površina pod objektima	32866 m <sup>2</sup>
ukupna BRGP objekata	59477 m <sup>2</sup>
prosječna spratnost na nivou plana	P+Pk
stepen zauzetosti terena na nivou plana	6%
indeks izgrađenost na nivou plana	0,1

## PEJZAŽNO UREĐENJE

Cijelo područje Tivta odlikuje se bogatstvom zelenila. Zahvata dvije klimatogene zajednice: "*Orno - Quercetum ilicis*" i "*Carpinetum orientalis lauretozum*".

Na mjestu nekadašnjih šuma crnike, razvila se gusta i neprohodna šikara, tj makija. Po florističkom sastavu odgovara zajednici *Orno - Quercetum ilicis*. Makija dominira južnom obalnom zonom i područjem Krtola. Čine je zimzelene biljke tvdog lišća kao što su: *Myrtus communis*, *Arbutus unedo*, *Juniperus phoenicea*, *Pistacia lentiscus*, *Quercus ilex*, *Erica arborea* itd. Druga zajednica hrasta medunca i graba sa lovorom izražena je na padinama Vrmca.

U razdoblju do drugog svjetskog rata u užem gradskom području Tivta razvijaju se značajne parkovne površine sa primjerno uređenim vrtovima, a na rubu grada i podalje od grada preovlađuje poljoprivredna djelatnost u kojoj bitnu ulogu ima maslinarstvo i vinogradarstvo.

Postupnim napuštanjem naselja, sa tendencijom prelaska u grad, slikovit autentičan krajolik mjenja svoj izgled i tipičnu prepoznatljivost. Zapuštene maslinjake i vinograde, a dobrim dijelom i ostale obradive površine postupno naseljavaju florni elementi autohtonih šumskih zajednica i vegetacija, te borovi i čempresi.

## 2.3 ANALIZA POSTOJEĆE INFRASTRUKTURE

### SAOBRAĆAJ

Od značajnih pravaca koji su u direktnoj vezi sa područjem zahvaćeno DUP-om Gradiošnice, magistralni put M-2 (E65/E80) tangira područje sa zapada.

Od njega se odvaja lokalni put za Kavač koji preseca područje plana sredinom i on čini okosnicu ulične mreže Gradiošnice. Oko nje se razvija lokalna ulična mreža koja je uglavnom nastala stihijski prateći širenje naselja levo i desno od puta uz izvesna ograničenja uslovljena terenom. S obzirom da teren izrazito oscilira nivelaciono, od nivoa nešto iznad mora do strmih brdskih predela koje preseca veći broj vodotokova, ulična mreža se prilagođavala terenu bez izrade planske i projektne dokumentacije.

Put Gradiošnica - Kavač je većim delom rekonstruisan sa novim asfaltnim zastorom. Pošto je put nasleđe od vangradskog putnog pravca, elementi poprečnog profila nisu trotoari nego bankine i rigole, tako da je kretanje pešaka nebezbedno i odvija se uglavnom po kolovozu.

Ostali deo postojeće ulične mreže je uglavnom uskih profila, bez trotoara, delom asfaltiran a delom sa tucaničkim ili nikakvim zastorom, oformljen na zemljanoj podlozi kako bi se omogućio pristup novo izgrađenim objektima.

Kolski saobraćaj je uglavnom lokalnog, ciljnog karaktera, bez tranzita s obzirom da je put za Trojicu preko Kavača sekundarnog značaja od kada je u funkciji tunel Vrmac.

Parkiranje se obavlja kako na parcelama stanovnika, na otvorenom ili u garažama ili na pojedinačnim slobodnim površinama uz put. Ne postoje organizovana parkirališta sem ispred Mesne zajednice i Doma kulture gde se plato pored puta kao slobodne površina koristi i za parkiranje.

Pešačka i biciklistička kretanja obavljaju se po kolskim ili zajedničkim kolsko pešačkim površinama s obzirom da su retko gde formirana kako odvojana.

## HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

### *Snabdijevanje vodom*

Gradiošnica - naselje se prostire sa obe strane lokalne saobraćajnice koja vodi od Jadranske magistrale. Snabdijeva se vodom iz izvorišta Topliš.

Potisni cjevovod Ø 250 mm trasiran i izgrađen uz put Solila-servisna zona, iz PS Topliš transportuje vodu i usput snabdijeva potrošače u naselju.

Sa lijeve strane puta Mrčevac - Kavač postavljen je cjevovod ACØ 100 i PHD Ø 110 mm preko postojećih livada i dvorišta do UP 114 i dalje 1 Ø pvc 100 mm uz put sa lijeve i desne strane i sa njim se postojeće porodične stambene zgrade snabdijevaju vodom.

Gradiošnica, kao i čitava tivatska opština, nema dovoljne količine vode i jedino trajno rješenje je snabdijevanje preko Regionalnog vodovoda.

### *Kanalisanje upotrebljenih voda*

Područje Gradiošnice nema izgrađenu kanalizacionu mrežu, niti rješeno kanalisanje upotrebljenih voda.

Individualne stambene zgrade svoje upotrebljene vode kanališu u septičke jame i upijajućim bunarima upuštaju u podzemlje.

### *Odvodnja atmosferski voda*

Konfiguracija terena i lokacija područja je po položaju nagnuta prema lokalnom putu i rijeci Gradiošnici i zarasla je niskim rastinjem, tako da atmosferske vode sa saobraćajnica teku uz izgrađene puteve i upijaju se u teren ili se slijevaju u postojeće potoke ili u rijeku Gradiošnicu. Izgradnja kanalizacionih kolektora, kojima bi se kanalisale ove vode za sada nema potrebe.

## ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

### *Prenosni sistem 110kV*

Područje Gradiošnice se napaja električnom energijom iz distributivnog sistema opštine Tivat na naponskom nivou 10kV.

Primarni izvor napajanja distributivnog sistema je transformacija 110/35kV locirana u naselju Gradiošnica u blizini granice sa opštinom Kotor. Ovo postrojenje je povezano u sistem prenosa preko DV 110kV Podgorica – Budva – Tivat – Herceg Novi dužine 73km, prenosnih mogućnosti 90MVA; postoji i povezanost sa sistemom susjedne države BH preko DV 110kV Herceg Novi - Trebinje.

TS 110/35kV Gradiošnica ima instalisanu snagu 2x20MVA; sa jednim od dva transformatora 20MVA napaja područje Kotora, a drugim konzum Tivta i područje Grbaljskog polja i seoska naselja do granice sa opštinom Budva.

U smjernicama koje je AD Prenosni sistem Crne Gore, Podgorica dostavio Ministarstvu uređenja prostora i zaštite životne sredine, kaže se: „postojeći transformatori su opterećeni do punog opterećenja i u toku turističke sezone kada su spoljašnje temperature izuzetno visoke često rade u preopterećenom režimu rada tako da je priključenje novih potrošača nemoguće do izgradnje TS 110/35/10kV Kotor, čime bi se postojeći transformatori rasteretili za oko 30%“.

#### *Srednjenaponska mreža 35kV i 10kV*

Mreža 35kV i 10kV na području opštine Tivat pretežno je podzemna-kablovska unificiranih presjeka provodnika i prenosnih mogućnosti vodova 35kV (16MVA) i 10kV (3MVA).

Mreža 10KV se napaja preko tri TS 35/10kV:

- TS Tivat I instalisane snage 2x8MVA koja je locirana na užem gradskom području
- TS Tivat II (Račica) 1,6+4MVA u industrijskoj zoni Tivta
- TS Pržno 2,5+4MVA u Radovićima (Krtoli)

EPCG A.D. Nikšić - FC Distribucija, Podgorica u analizi postojećeg stanja u distributivnom sistemu 35kV i 10kV na području Primorja datoj u dokumentu: „Smjernice i podaci potrebni za izradu studija lokacija“ konstatuje se: „da nema slobodnih kapaciteta u mrežama 35kV i 10kV“ na području Tivta.

Naselje Gradiošnica se napaja električnom energijom iz TS 35/10kV Tivat I; napajanje je moguće u slučaju potrebe iz TS 35/10kV Tivat II.

TS 35/10kV Tivat I ima instalisanu snagu 2x8MVA; vršno opterećenje se kreće oko 11 MVA što je značajno ispod instalisane snage. Mreže 35KV i 10kV su u pogonu sa uzemljenom neutralnom tačkom.

U granicama DUP-a Gradiošnica locirane su tri transformatorske stanice 10/0,4kV ukupne instalisane snage 1890kVA koje su priključene na dva kb. izvoda iz TS Tivat I i Tivat II. Kroz naselje prolaze nekoliko DV i KB vodova naponskog nivoa 10,35 i 110kV: DV 10kV Gradiošnica, DV 35kV Bijela, Kotor i Grbalj, DV 110kV Herceg Novi i Budva, KB vodovi 35kV Tivat I i II i Račica.

#### *Niskonaponska mreža 0,4kV*

Niskonaponska mreža je kablovska; dijelom nadzemna na betonskim stubovima i izolovanim provodnicima u samonosivi kb. snop (SKS) tipskih presjeka provodnika 16mm<sup>2</sup>, 35mm<sup>2</sup> i 70mm<sup>2</sup>Al.

Primjenjeni sistem zaštite od opasnog napona dodira u mreži je zaštitno uzemljenje sa zajedničkim uzemljivačem uz dodatnu zaštitnu mjeru preko strujne sklopke.

Uz glavnu saobraćajnicu kroz naselje urađena je javna rasvjeta na betonskim stubovima visine 8m sa živinim izvorima svjetlosti 250W

## **TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

Dominantni operator fiksne telefonije na području DUP-a je Crnogorski Telekom. Na području DUP-a “Gradiošnica” postoji djelimično izgradjena tk kanalizacija u vlasništvu Crnogorskog Telekoma.

Upravo u posmatranoj zoni Gradiošnice, Crnogorski Telekom je prije nekoliko godina montirao telekomunikacioni čvor RSS Gradiošnica, na kojeg su povezani pretplatnici fiksne telefonije Crnogorskog Telekoma sa ovog područja, u okviru matičnog telekomunikacionog čvora LC Tivat.

Telekomunikacioni čvor RSS Gradiošnica je povezan optičkim kablom sa čvorom LC Tivat.

Telekomunikacioni čvor RSS Gradiošnica je tako lociran da kompletno područje Gradiošnice, imajući u vidu dužinu pretplatničke petlje – rastojanje od RSS-a do pretplatnika, u odnosu na nove standarde u pružanju savremenih tk servisa fiksne telefonije, kao što su ADSL, IPTV i dr., može da snadbijeva pretplatnike fiksne telefonije iz zone posmatranog DUP-a ovim servisima.

Veći dio fiksne pristupne tk mreže Crnogorskog Telekomu na novom RSS-u je uradjen kablovima tipa TK 59GM provučenim kroz pE i PVC cijevi u tk kanalizaciji, dok je jedan dio tk mreže na području DUP-a uradjen kablovima tipa TK 10 polaganim direktno u zemlju, tako da njene karakteristike ne zadovoljavaju potrebe za novim priključcima i novim tk servisima.

Postojeća fiksna pristupna tk mreža je, generalno govoreći, jednim dijelom u zadovoljavajućem stanju, dok jedan njen dio zahtijeva cjelokupnu rekonstrukciju, odnosno izgradnju nove tk kanalizacije i nove tk mreže. Istu treba planirati u odnosu na planirane sadržaje unutar posmatrane zone.

U dijelu mobilne telefonije, u zoni DUP Gradiošnica, prisutan je signal sva tri operatera, T-Mobile, Promonte i M-tel.

Promonte i M-tel imaju bazne stanice u posmatranoj zoni, dok M-tel iskazuje potrebu za postavljanjem bazne stanice na postojećoj lokaciji antenskog stuba.

Od drugih kablovskih operatera (KDS) osim Crnogorskog Telekomu sa servisom IPTV, moguće je i prisustvo drugih KDS operatera, kao i signala BBM-a i TOTAL TV, sa bežičnom tehnologijom prenosa TV signala.

## 2.4 ANALIZA POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE

### 2.4.1 IZVOD IZ PUP-a TIVAT do 2020. (2010)

DUP Gradiošnica pripada **Planskoj cjelini 4 - Mrčevac** odnosno Planskoj zoni 4.2 DUP Gradiošnica.

#### Namjene

Prema PUP-u opštine Tivat u granicama DUP-a Gradiošnica predviđene su sledeće namjene:

- stanovanje manje gustine (najveći prostor u zahvatu DUP-a)
- stanovanje srednje gustine (samo uz lijevu stranu glavne saobraćajnice, a u neposrednoj blizini magistrale)
- centralne djelatnosti (prostor oko Doma kulture)
- mješovita namjena (prostor iza Doma kulture i škole)
- školstvo (prostor oko osnovne škole)
- proizvodno komunalne djelatnosti (prostor uz priključnu saobraćajnicu zajedno sa TS 110/35kV)
- gradsko zelenilo

#### *Centralne djelatnosti*

Površine za centralne djelatnosti su namijenjene pretežno smještanju komercijalnih sadržaja i centalnih 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 školstvo, kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti. Izuzetno mogu se dopustiti: stambeni objekti i stanovi, trgovački centri, benzinske pumpe uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.



### *Mješovite namjene*

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene. Dozvoljeni su: stambeni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanja, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdrastvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti, objekti za smještaj. Izuzetno se mogu dozvoliti: ostali privredni objekti, trgovački centri, benzinske pumpe uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom. Površine mješovite namjene predviđene su: kao proširenje centara Tivta i Radovići-Donji Radovići, uz glavnu gradsku aveniju u Tivtu (pojas 50 m sa svake strane), na lokacijama prestrukturiranja površina specijalne namjene (Opatovo, Arsenal, Radovići-Luštica) i degradiranih površina (kamenolom). Površine za školstvo su u planu namjene površina predviđene za gradnju dečjeg vrtića i osnovne škole, planska cjelina Mrčevac.

### *Stanovanje*

Površine za stanovanje su definirane u dve kategorije: površine manje i srednje gustine stanovanja. Manja gustina stanovanja je gustina od 80 – 150 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja. Srednja gustina stanovanja je gustina od 150 – 250 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja, a na pojedinim lokacijama značaja lokalnog čvorišta/repera dozvoljavaju se veće gustine stanovanja. U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i: prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdrastvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. Veće površine za stanovanje srednje gustine predviđene su u planskoj cjelini Tivat i **Mrčevac**. Površine stanovanja manjih gustina predviđena su kao zaokruženje naselja postojeće individualne gradnje.

### *Proizvodno-komunalne delatnosti*

Poslovno-proizvodni i komunalni programi, koji imaju viši prag emisija ili traže veće manipulacijske i saobraćajne površine lociraju se u servisno-komunalnim zonama: Kukuljina, **Gradiošnica** (uz pristupni put na novu magistralu), Brdišta (uz gradsko groblje), Tivatsko polje (uz put za Radivići) i na Luštici (za potrebe turizma).

Površine za proizvodno-komunalne djelatnosti su namenjene privrednim preduzećima, komunalnim službama i servisima. Dozvoljeni su sledeći objekti: proizvodni objekti, skladišta, otvorena stovarišta, javna produzeća, objekti komunalne, telekomunikacijske, energetske i ostale infrastrukture. Površine proizvodno-komunalne djelatnosti locirane su uz glavne saobraćajnice: **planska cjelina Mrčevac** (lokacije Kukuljina i **Gradiošnica**), Tivatsko polje i Arhipelag (uz put za Radovići) i Đuraševići (uz put za Lušticu). Servisno komunalne zone za potrebe turizma su lociranje u planskim cjelinama: Tivatsko polje i Arhipelag (Brdišta) i Radovići (Luštica).

### *Kulturne djelatnosti*

Kulturne institucije su skoncentrisane u užem gradskom području, naročito u zonama Tivat i Donja Lastva – Seljanovo kao i u novom centru Radovići – Donji Radovići. Pored tih lokacija potrebno je obezbijediti prostore za galerije u naselju Bjelila-Kakrc i Gornja Lastva. Domovima kulture u Donjoj Lastvi, **Gradiošnici**, Radovićima, Đuraševićima i u naselju Lepetane potrebno je ponovo vratiti osnovnu funkciju.

### *Gradsko zelenilo*

Gradsko zelenilo, površine za pejzažno uređenje naselja i elementi sistema urbanog zelenila, se klasifikuje prema režimu korišćenja.

Gradsko zelenilo javnog korišćenja obuhvata: parkove, park šume, zone rekreacije između stambenih naselja, Lungo-mare, zelenilo uz saobraćajnicu, zelenilo na površinama centralnih djelatnosti i mješovite namjene. Gradsko zelenilo ograničenog korišćenja obuhvata: sportsko rekreativne površine, zelenilo u kompleksima stanovanja, školstva, kulture, turizma.

### **Tipologija naselja**

#### Lokalni centri

Naselje Gradiošnica predviđeno je da se razvija kao lokalni centar urbanog značaja. U tim naseljima se razvijaju uslužne djelatnosti, područna osnovna škola, vrtić, trgovina, ustanove za kulturu.

### **Osnovne smjernice prostornog uređenja**

#### Planska cjelina 4 – Mrčevac

S obzirom na prostornu izduženost urbanog tkiva šireg gradskog područja i u Mrčevcu će se, kao i u Donjoj Lastvi razviti jači sekundarni centar lokalnog značaja. Značenje ovog centra znatno će se povećati izgradnjom kolektivnih stambenih objekata čime će se povećati broj stanovnika te će se područje koncentracije premjestiti iz područja Gradiošnice gdje se danas nalazi u potez duž glavne okosnice urbanog sistema koju čini gradska avenija (današnja magistralna cesta). U planskoj cjelini Mrčevac predviđena je gradnja nove osnovne škole i predškolske ustanove. Uz priključnu cestu na novu gradsku obilaznicu (brzu saobraćajnicu) predviđena je **servisno-proizvodna zona**. Jugoistočno od potoka Gradiošnice predviđena je lokacija golf igrališta sa programom centralnih djelatnosti i turizma

### **Programske i urbanističko-arhitektonske osnove za izradu DUP-a**

PUP opštine Tivat predviđa diferencirane smernice za uređenje pojedinih područja opštine i grada.

Različiti oblici intervencija definišu uređivanje prostora u pogledu: zaštite naročito vrednih i sanaciju ugroženih područja, organizacije prostora, morfologije, opremljenosti, procesa uređenja prostora (izrade i sprovođenja regulacionih planova).

Planirani oblik intervencije za područje DUP-a Gradiošnica je je **urbana dogradnja** (UD) u prostoru koji je urbanistički pretežno nedovršen.

#### **2b. Dogradnja pretežno individualnih stambenih objekata i niskih objekata sa više stanova**

Ovaj oblik intervencije primenjivaće se u stambenim naseljima individualne gradnje. Osnovna buduća namjena ovih područja ostaje individualno stanovanje (gustina naseljenosti 80-150 stanovnika/ha, koeficijent izgrađenosti 0,8 – 1,0).

Intervencijom dogradnje predviđa se pugušćavanje ovih naselja uz zauzimanje manjih kompleksa novih zemljišta zaokruženjem već izgrađenih lokacija te unapređenje kvaliteta životne sredine.

Predvidja se:

- dogradnja infrastrukturnih mreža
  - vodovod i električna za sva područja
  - kanalizacija postupno, prednost za stambena naselja u zoni vodozahvata
  - dogradnja i uredjenje sabirnih ulica
- izgradnja sadržaja osnovne opskrbe na područjima mješovite namjene i na lokacijama – lokalni opskrbeni centri.  
Minimalni program: prodavnica artikala svakodnevne potrošnje i osnovna škola. Na ovim lokacijama omogućuje se i gradnja drugih sadržaja: zdravstvene stanice, servisne i ugostiteljske radnje, manji turistički objekti, manji radni pogoni (mala privreda). Manje radne pogone moguće je organizovati i na izdvojenim parcelama.
- dogradnja individualnih stambenih objekata.  
Izbor objekata (samostalna kuća, duplex kuća, kuće u nizu) prilagoditi postojećim uslovima tako da se na većim kompleksima raspoloživog građevinskog zemljišta planira gradnja individualnih objekata u 'tepihu' (kuće u nizu, atrijske kuće,...). Računati sa veličinom parcele od 300-600 m<sup>2</sup> i izgrađenošću 40%. Za autohtono stanovništvo predvideti veće parcele 600-1200 m<sup>2</sup>, sa slobodno stojećim stambenim objektima i mogućnošću gradnje pomoćnih objekata (staje, sjenici) visine objekata individualne gradnje prizemlje do prizemlje, 2 sprata i potkrovlje
- dogradnja niskih objekata sa više stanova predvidja se kao mogućnost interpoliranja pojedinačnih malih individualnih zgrada prvenstveno u središtu naselja sa lokalima u prizemlju ili uz lokalne male centre sa artijumskim stanovima u prizemlju. Visina: prizemlje, 2 sprata i potkrovlje
- zaštita poljoprivrednog zemljišta u graničnim područjima ovih naselja organizacijom zona poljoprivredne rekreacije i poljoprivredna produkcija za potrebe domaćinstava (povrtarstvo, voćarstvo). Predviđaju se parcele veličine 200-400 m<sup>2</sup>, sa mogućnošću postavljanja manjih tipskih montažnih (pomoćnih) objekata do 20 m<sup>2</sup>. U većim kompleksima potrebno je obezbjediti komunikacije i vodovod. Preporučuje se da se privatna inicijativa stanovnika usmjeri na uredjenje javnih komunikacija (ulice, staze), uredjenje javnih prostora za druženje stanovnika u sklopu lokalnih opskrbenih centara i na uredjenje tipskih ograda i predbašti sa ciljem unapređenja kvaliteta životne sredine.

#### 4. Planska cjelina - Mrčevac

planska zona	planska jedinica	planska podjedinica	indeks zauzetosti zemljišta (z)	indeks izgrađenosti zemljišta (i)	površina ha	oblik intervencije*	primjedba
4.1 DUP Mrčevac*			0,15-0,5	0,35-1,4	37,05	UD	
4.2 DUP Gradiošnica *			0,15-0,6	0,35-1,2	57,35	UD	
4.3 DSLMD Župa - Boniči - dio					25,15	RE	
4.4 DUP Golf - Ekonomija							
	4.4.1 golf				58,29		Moguće su promjene lokacija pojedinih namjena površina u okviru programa i indeksa definisanih DUP-om
	4.4.2 centralne		0,5	1,4	6,49	NP	
	4.4.3 turizam		0,15-0,30	0,35-0,50	7,50	NP	
	4.4.4 park		-	-	19,32		
4.5 Brza saobraćajnica - obilaznica							
4.6 Otvoreni prostor	4.6.1 gradsko zelenilo		-	-	106,60		
		4.6.1.1 SI stanovanja	0,15-0,20	0,30-0,40		SS	
	4.6.2 LSL Park prirode Vrmac						
		4.6.2.1 seoska naselja	0,15-0,20	0,30-0,40		SS	
		4.6.2.2 groblje					
4.6 Poljoprivreda			-	-	17,66		
4.7 Brza saobraćajnica			-	-	12,08		

\* DUP-ovi: urbanistički indeksi

- stanovanja manje gustine z= 0,15-0,3, i= 0,35-0,5 (80-150st/ha)
- stanovanje srednje gustine z= 0,4, i= 1,2 (150-250 st/ha)
- mješovita namjena z= 0,4-0,5, i=1,0-1,2 (i = 1,4 na lokacijama značaja lokalnog čvorišta ili repera)
- proizvodno-komunale djelatnosti z= 0,4-0,6, i= 0,6-1,2

### Saobraćaj

Za razvoj grada, posebno u smislu osiguranja integriteta njegovog prostora i kvalitetnog povezivanja sa susjednim opštinskim centrima od vitalnog je značaja izgradnja brze saobraćajnice koja predstavlja obilaznicu Jadranske magistrale na području Tivta. Kroz izradu studija saobraćaja za Tivat usvojena je varijanta vođenja zaobilaznice i to iz smjera Budve odvajanje od postojeće magistrale kod aerodroma Tivat (privremeni priključak u Gradiošnici), vođenje iznad grada ispod Vrmca, zaobilazak Tivta i Donje Lastve i prolaz sa Kotorske strane te prelaz mostom preko zaliva do Kamenara i dalje u smjeru Herceg Novog. Priključak na staru magistralu je na lokaciji Opatovo (ispod mosta) i privremeni priključak u Gradiošnici.

#### **2.4.2 PLANSKA DOKUMENTACIJA U KONTAKTNOM PODRUČJU**

Jedini planski dokument koji pokriva kontaktnu zonu DUP-a Gradiošnica je DUP »Lastva – Seljanovo - Tivat – Gradiošnica« (izmjene i dopune iz 1988 god.)

Granice ova dva plana preklapaju se u dijelu puta Mrčevac - Kavač od Jadranske magistrale ka istoku u približnoj dužini od 700m. Predmetnim važećim DUP-om, ova zona uz put Mrčevac - Kavač namjenjena je individualnom stanovanju i zelenim površinama.

Uticaj koji predmetni DUP ima na formiranje ovog planskog rješenja jeste u pogledu usklađivanja putne mreže, infrastrukture i planiranih sadržaja.

#### **2.5 PODRUČJA KOJA SU ZAŠTIĆENA KAO PRIRODNA I KULTURNA DOBRA**

Na prostoru Plana nema registrovanih spomenika prirode kao ni objekata koji predstavljaju zaštićena nepokretna kulturna dobra.

#### **2.6 OCJENA ISKAZANIH ZAHTJEVA I POTREBA KORISNIKA PROSTORA**

Za potrebe izrade ovog plana obavljeno je detaljno snimanje terena. Anketiranje korisnika prostora sprovedeno je pismenim putem u vidu zahtjeva i planova korisnika parcela koje su dostavljali Opštini Tivat. Pored individualnih korisnika, svoje potrebe su iskazala i javna komunalna preduzeća koja treba da se presele u novu komunalnu zonu u Gradiošnici.

Opšti zaključak koji se nameće iz dostavljenih zahtjeva jeste da je dominantna potreba stanovnika - izgradnja stanova za potrebe porodica vlasnika parcela ili, manjim dijelom, za tržište.

Rezultati ankete mogu se sumirati na sledeći način:

- |   |    |
|---|----|
| • ukupan broj anketiranih korisnika prostora (do sada prispjelih):          | 45 |
| • broj zahtjeva koji se odnose na stambenu ili stambeno-poslovnu izgradnju: | 37 |
| • broj zahtjeva koji se odnose na izgradnju turističkih objekata:           | 2  |
| • broj zahtjeva koji se odnose na legalizaciju postojećih objekata:         | 4  |
| • broj zahteva koji se odnose na preparcelaciju i puteve:                   | 1  |

Kroz Nacrt plana:

- 27 zahtjeva (60%) je u potpunosti ili djelimično prihvaćeno
- 9 zahtjeva je odbijeno zbog planirane saobraćajne mreže i namjena prema planu višeg reda
- 9 zahtjeva se nije moglo razmatrati Planom, s obzirom da predmetne parcele nisu mogle biti locirane ili su van granice ovog DUP-a.

Tokom jula 2011. godine održan je javni uvid u nacrt planskog dokumenta, a održane su i dvije javne rasprave (jedna u MZ Gradiošnica, a druga u Opštini Tivat). Tokom javnog uvida dobijeno je **ukupno 72 primjedbe i sugestije** gradjana i korisnika prostora, o kojima je obradivač plana zauzeo stavove: „prihvata se“, „djelimično se prihvata“ i „ne prihvata se“, tako da su sve one prihvaćene sugestije i primjedbe ugrađene u ovaj Predlog plana.

Većina primjedbi se odnosila na slijedeće:

- da je prevelika planirana širina glavne saobraćajnice kroz naselje i to posebno dionica od raskrsnice kod trafo stanice do Doma kulture;
- da se maksimalno koriste trase postojećih puteva;
- da se za sve saobraćajnice, nove i postojeće koje se proširuju, uzima od privatnih parcela jednako sa obje strane;
- kod novih saobraćajnica, ako se već planiraju, potrebno je planirati i izgradnju stambenih objekata sa obje strane, a ne samo sa jedne saobraćajnice.
- zavisno od broja parcela u vlasništvu istog investitora tražila se i drugačija parcelacija urbanističkih parcela, kao i nešto drugačiji pristupi do istih.
- neažurne podloge, odnosno pogrešno ucrtane puteve i potoke, pa time automatski i urbanističke parcele ne odgovaraju stvarnom stanju na terenu.
- iz PUP-a Tivat nisu tačno prenijete zone stanovanja, čime su neke parcele tako ostale u zelenom pojasu, pa vlasnici traže ispravku greške.

Obradivač plana je prihvatio sužavanje koridora saobraćajnice od TS do Doma kulture na 11m uz mogućnost njegove fazne realizacije. Koridor od Jadranske magistrale do obilaznice nije mijenjan jer je urađen prema projektu. Prihvaćen je najveći broj zahtijeva za preparcelaciju, a na osnovu dostavljenih prijedloga. Prihvaćene su sugestije da se, gdje god je bilo moguće, formiraju adekvatne parcele sa pristupom, a da su u zoni stanovanja po PUP-u. Bilo je i nekoliko zahtijeva da se parcele koje su po PUP-u u zelenoj zoni, sada kroz DUP prenamjene u zonu stanovanja, ali se tome nije moglo izaći u susret.

## **3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI**

Izradi ovog plana se pristupilo sa ciljem:

- Da se buduća izgradnja u ovom naselju planski usmjeri i uskladi sa uslovima i smjericama novousvojenog PUP-a opštine Tivat do 2020. (2010)
- da se kroz ovaj plan izadje u susret naraslim potrebama lokalnog stanovništva za gradnjom

Opšti ciljevi prostornog razvoja:

- Definisane urbane matrice i uobličavanje danas nepostojeće i stihijski nastale forme naselja Gradiošnica
- Formiranje lokalnog centra naselja – kroz definisanje zona javnih sadržaja, centralnih i mješovitih namjena
- Organizovanje saobraćajne mreže koja će obezbediti bolju dostupnost a u skladu sa namjenom prostora i organizacijom funkcija u njemu
- Povezivanje naselja Gradiošnica sa sa razvojem susjednih naselja.
- Očuvanje i unapređenje prirodnih vrijednosti prostora i njihovo usklađivanje sa stvorenim elementima sredine.
- Pобољшanje kvaliteta sredine i opremljenosti u okviru već izrađenih zona.
- Brže rešavanje problema nedovoljne infrastrukturne opremljenosti stvaranjem preduslova za njenu izgradnju (koncentracija stanovanja i ostalih funkcija).

## 4. PLANSKO RJEŠENJE



#### 4.1. OBRAZLOŽENJE PLANIRANOG PROSTORNOG MODELA

Sagledavanjem postojećeg stanja na terenu jasno se se uočava da je u prethodnom periodu prostorni razvoj naselja Gradiosnica tekao stihijski, prije svega kroz spontanu izgradnju individualnih stambenih objekata. Ovakav trend kao posledicu je dao prostor bez jasne funkcionalne organizacije i urbanog identiteta. Cilj izrade DUP-a i jedan od zadataka jeste bio da se kroz ovaj plan izadje u susret naraslim potrebama lokalnog stanovništva za gradnjom, a da se ujedno buduća izgradnja u ovom naselju planski usmjeri i poveže sa razvojem susjednih naselja.

Planirani oblik intervencije prema PUP-u Tivta do 2020. za područje DUP-a Gradiošnica je je urbana dogradnja (UD) u prostoru koji je Urbanistički pretežno nedovršen - *2b. Dogradnja pretežno individualnih stambenih objekata i niskih objekata sa više stanova*

**Urbana dogradnja treba da omogući povećanje izgrađenosti i transformaciju neizgrađenih površina, uvođenjem novih sadržaja ijom bi se pravilnom organizacijom stvorio novi urbani identitet i fizionomija naselja.**

Osnovna buduća namjena ovih područja ostaje individualno stanovanje (gustina naseljenosti 80-150 stanovnika/ha, koeficijent izgrađenosti 0,8 – 1,0). Intervencijom dogradnje predvidja se pogoščavanje ovih naselja uz zazuimanje manjih kompleksa novih zemljišta zaokriženjem izgrađenih lokacija te unapredjenje kvaliteta životne sredine. U ovom procesu važno je definisati urbanu morfologiju gradnje, tj. organizovati gradnju uz ulice (ulični blokovi) i uređenje javnih prostora - trgova i parkova.

Ovim planskim dokumentom oblik intervencije urbane dogradnje omogućen je:

- usklađivanjem namjene površina sa planom višeg reda, PUP-om Tivat 2020
- definisanjem jasnih zona stambene izgradnje, interpolacijom u već zatečenom stambenom okruženju
- grupisanjem objekata centalnih sadržaja, mješovite namjene i školstva u jedinstvenu zonu javnih sadržaja
- stvaranje nove proizvodno-komunalne zone uz budući privremeni priključak na magistralu
- preparcelacijom, uz maksimalno poštovanje katastarskih parcela formirane su nove urbanističke parcele
- sanacija i dogradnja postojeće saobraćajne infrastrukture (rekonstrukcija i uređenje sabirnih ulica);
- uvođenje novih novih sabirnih ulica
- sanacija i izgradnja infrastrukturnih mreža (vodovoda i kanalizacije, elektrike, telekomunikacije);
- uređenjem postojećih zelenih površina kroz uvođenje zona namenjenih za šetnju, rekreaciju i boravak u prirodi.

## 4.2. KONCEPCIJA KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA

### *Koncept plana i prostorna organizacija*

Osnovna koncepcija rješenja proizašla je iz karaktera ovog naselja (stambeno), urbane morfologije predmetnog područja, njegovog položaja u odnosu na grad, uslovljenosti iz planova višeg reda kao i iz stanja na terenu i potreba lokalnog stanovništva. Po tipu ovaj plan se svakako može svrstati u razvojne planove, jer suštinski transformiše i unapređuje postojeći prostor.

Osnovna urbanistička postavka planskog rješenja prije svega je bila uslovljena postojećim stanjem i stečenim obavezama iz planske dokumentacije višeg reda, i to u prvom redu iz domena saobraćajne mreže. Sa jedne strane Put Mrčevac - Kavač, kao najznačajniji lokalni saobraćajni pravac čini osovinu razvoja ovog naselja. Oko njega su grupisani svi sadržaji što ga čini nekom vrstom podužno organizovanog lokalnog centra naselja. Sa druge strane prema PUP-u Tivta teritorijom ovog plana, u pravcu sjever-jug, prolazi planirani privremeni priključak buduće brze saobraćajnice na staru magistralu.

Sam položaj ovog prigradskog stambenog naselja pruža velike potencijale da se ovaj prostor razvije u mirnu stambenu zonu visokih kvaliteta i standarda stanovanja. Cilj i osnovno planersko opredeljenje pri formiranju urbanističkog koncepta bilo je da se formira stambeno naselje sa osnovnim pratećim sadržajima koje bi predstavljalo mikrocjelinu nezavisnu na nivou primarnih potreba stanovnika. Drugi veoma važan zadatak jeste da se definiše lokalna saobraćajna mreža, te obezbjede pristupi i aktiviraju pojedini dijelovi teritorije plana koji su danas nedostupni.

Za cijelu teritoriju plana i sve planirane sadržaje izvršena je preparcelacija i formiranje urbanističkih parcela kao osnovnih planskih jedinica koje omogućavaju njegovu dalju realizaciju. Nova parcelacija, poštovala je postojeće katastarsko stanje u najvećoj mjeri u onim segmentima plana u kojima ne remeti planirani urbanistički koncept. U dijelovima teritorije gdje je bilo potrebno postaviti novu saobraćajnu mrežu i obezbjediti pristupe, izvršena je radikalnija preparcelacija i promjena u postojećoj katastarskoj strukturi.

### *Planirane namjene*

Kao dominantna namjena na čitavom prostoru plana, a u skladu sa uslovima iz plana višeg reda, predviđeno je stanovanje manje gustine. Stanovanje srednje gustine zastupljeno je samo na jednoj lokaciji u blizini magistrale gde su predviđeni objekti kolektivnog tipa stanovanja. Od ostalih namena zastupljene su centralne djelatnosti, mešovite namene, školstvo, infrastrukturne i porizvodno-komunalne površine i površine za pejzažno uređenje naselja.

Stanovanje manje gustine kao najzastupljenija namjena planirano je disperzivno na cijeloj teritoriji plana. Po karakteru to je stanovanje individualnog tipa. Planirani objekti po načinu korišćenja parcele i samog objekta predstavljaju klasične porodične kuće sa malim brojem (maksimalno 4) stambenih jedinica. Objekti su manjih gabaritita i maksimalne planirane spratnosti P+1+Pk. Akcenat je dat slobodnim dvorišnim površinama i zelenilu koje čine osnovni kvalitet stanovanja porodičnog tipa.

Planirane centralne djelatnosti, trgovina, usluge ugostiteljstvo, zanatstvo, predviđene su u okviru površina namjenjenih za centralne djelatnosti, mješovite namjene, koje su grupisane u zonu javnih sadržaja, neku vrstu lokalnog centra. Njihova uloga je da opsluže lokalno stanovništvo osnovnim sadržajima iz ove kategorije.

Infrastrukturne i proizvodno komunalne površine, čiji je obim i položaj definisan PUP-om Tivta, obuhvata lokaciju postojeće trafo stanice u Gradiošnici kao i novoplaniranu zonu uz privremeni priključak na magistralu. Ova zona organizovana je kao potpuno samostalna i zelenilom odvojena zona od okolnog stambenog tkiva. Ovaj veliki kompleks obuhvata površinu od 2.3 ha i namjenjen je izgradnji pre svega komunalnih servisa, tj kompleksa za JP Komunalno Tivat, JP Vodovod i kanalizacija i Službu zaštite (vatrogasna stanica).

Objekti iz domena javne namjene zastupljeni su u vidu postojeće Osnovne škole i lokalnog Doma kulture (u okviru površina za centralne delatnosti) koji su predviđeni za proširenje u skladu sa planiranim razvojem naselja koje prati i povećanje broja stanovništva.

Planom je predviđeno da se potrebe za parkiranjem za sve planirane namjene rješavaju u okviru pripadajućih parcela.

### **4.3. MREŽE I OBJEKTI INFRASTRUKTURE**

#### **4.3.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA**

##### *Saobraćajna mreža*

Planirana saobraćajna mreža zasnovana je na postavkama Prostorno urbanističkog plana opštine Tivat iz 2010. god.

Ovim planom su zadržane osnovne trase prostiranja primarne putne i ulične mreže uz minimalne korekcije kako bi se izbegla nepotrebna rušenja postojećih objekta.

Okosnicu mreže čini veza Jadranske magistrale sa planiranom brzom saobraćajnicom. Od Jadranske magistrale trasa vodi postojećim putnim pravcem za Kavač (saobraćajnica S-1) uz temeljnu rekonstrukciju koja uključuje obostrane trotoare, biciklističke staze i zelenilo. Takav profil, definisan Idejnim projektom preuzet od obrađivača: CPV, Novi Sad vodi do priključne saobraćajnice (S-2) koja vodi na buduću zaobilaznicu oko Tivta. Dalje, saobraćajnica S-1 vodi u izmenjenom ali rekonstruisanom profilu sa obostranim trotoarom širine 2,5 m (koji može da primi i biciklistički saobraćaj) sve do ispred centra naselja (Mesna zajednica, Dom kulture). Novoprojektovani priključak (S-2) na obilaznicu odnosno brzu saobraćajnicu od puta za Kavač dat je u projektu obrađivača: CPV, Novi Sad i preuzet je u celini.

S obzirom da je saobraćajna mreža ovog plana zasnovana na važećem PUP-u, primarnu mrežu u okviru DUP-a čine pravac Tivat - Kavač (S-1) i priključna saobraćajnica (S-2) na brzu saobraćajnicu. Postojeći put za sela ispod Vrmca - saobraćajnica S-39 i novo trasiran pravac saobraćajnica S-45 su u rangu pristupnih saobraćajnica. Ostale saobraćajnice pripadaju sekundarnoj mreži koju čine stambene ulice, prilazi i prolazi kao i kolsko pešačke ulice.

Elementi planirane saobraćajne mreže u okviru plana:

poprečni profil	saobraćajnica	rang	kolovoz (m)	trotoar (m)	biciklistič ka staza (m)	zeleni pojas (m)
1-1	S-1	gradska saobraćajnica	7,0	2 x 2,25	2 x 1,75	2 x 2,0
2-2	S-1	gradska saobraćajnica	7,0	2 x 2,25	2 x 1,75	2 x 2,0
3-3	S-1	pristupna saobraćajnica	6,5	2 x 2,0	/	/
4-4	S-2	gradska saobraćajnica	14,0	min 2 x 1,5 (bankina)	/	/
5-5	S-3	primarna gradska saobraćajnica (put Tivat - Kavač)	6,0	2 x 2,0	/	/
6-6	S-19, S-23, S-39, S-40, S-44, S-45, S-58	stambene ulice	5,5	2 x 1,5	/	/
7-7	S-20, S-21, S-34, S-36, S-37, S-38, S-47, S-48	stambene ulice	5,5	1,5	/	/
8-8	S-24, S-35, S-46	stambene ulice	5,5	1,5	/	/
9-9	S-3, S-28, S-50, S-51, S-52, S-55	stambene ulice i pristupi (kolsko-pešačke ulice)	5,0 (zajednička površina)	/	/	/
10-10	S-4, S-5, S-6, S-7, S-15, S-25, S-26, S-64	stambene ulice i pristupi (kolsko-pešačke ulice)	5,0 (zajednička površina)	/	/	/
11-11	S-57, S-61, S-62, S-63, S-67, S-69	stambene ulice i pristupi (kolsko-pešačke ulice)	4,5 (zajednička površina)	/	/	/
12-12	S-8, S-59, S-60	pristupi (kolsko-pešačke ulice)	4,0 (zajednička površina)	/	/	/
13-13	S-10, S-14, S-17, S-22, S-27	pristupi (kolsko-pešačke ulice)	3,5 (zajednička površina)	/	/	/
14-14	S-31, S-70	(kolsko-pešačke ulice)	3,0 (zajednička površina)	/	/	/
prilaz	S-9, S-11, S-12, S-13, S-16, S-18, S-29, S-30, S-32, S-33, S-41, S-42, S-43, S-49, S-53, S-54, S-56, S-65, S-66, S-68	pristupi parcelama	zajednička površina po postojećoj parcelaciji	/	/	/
pešačke	P-1, P-2, P-3					

Pri definisanju koridora saobraćajnica došlo je do minimalnog odstupanja od PUP-a za pravac S-45 s obzirom na postojeći teren i izgrađenost na pravcu prostiranja saobraćajnice.

Takođe, pri planiranju prvenstveno sekundarne ulične mreže, vodilo se računa da se pri trasiranju iste ne ugroze postojeći objekti, bez obzira na nivo legalnosti. Tako su ulice najnižeg ranga, pristupne i

stambene, dimenzionisane sa minimalnim zahtevanim elementima a koje omogućuju nesmetano odvijanje svih vidova saobraćaja s obzirom na intenzitet tokova na posmatranim lokacijama.

Prvenstveno se vodilo računa da li je ulična mreža novo projektovana ili se vodi po postojećoj, i da li se vodi kroz ne izgrađeno ili izgrađeno područje koje svakako ima svoja ograničenja.

Na osnovu toga su primenjeni sledeći kriterijumi pri projektovanju sekundarne mreže:

- minimalni profil nove ulice u neizgrađenom području je 5,5 + 1,5 m (jednstrani trotoar),  
poželjno 1,5 + 6,0 + 1,5
- minimalni profil nove ulice u izgrađenom području 5,5 m (kolsko-pešačka ulica),  
poželjno 1,5 + 5,0 + 1,5

Pri trasiranju saobraćajnica se vodilo računa da se omogući kolski pristup iz saobraćajnice parcelama pod pravim uglom što podrazumeva minimalno rastojanje između ivice kolovoza do regulacije suprotne strane ulice od približno 5,5m. Odstupanja od prethodnog je uslovljeno isključivo čuvanjem postojeće gradnje.

Samostalni pristupi i prilazi parcelama su minimalne širine 3,0 m ukoliko nisu planirani između postojećih međa kao nasleđe postojećeg stanja koje zadovoljava minimalnu širinu prolaza od 2,5 m na najužem delu.

Poprečni profili su dati u širini koja obuhvata osnovne elemente ulične mreže, kolovoz i trotoar ili kolovoz i bankina. S obzirom na konfiguraciju terena, širina regulacije puta zahvatiće veću širinu planuma koja će obuhvatiti useke i nasipe, a koja će biti definisana kroz izradu tehničke dokumentacije.

Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su u grafičkom prilogu br. 06 (Plan saobraćaja).

Pravila građenja saobraćajnih površina

- Trase rekonstruisanih i novoprojektovanih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa odgovarajućim padovima;
- Kolovoznu konstrukciju rekonstruisanih i novoprojektovanih saobraćajnica dimenzionisati shodno rangu saobraćajnice, očekivanom opterećenju i strukturi vozila koja će se njome kretati;
- Nivelaciju novih kolskih i pešačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda;
- Odvodnjavanje atmosferskih voda rešavati slobodnim padom površinskih voda u slobodnu površinu putem rigola i propusta;
- Kolovozne zastore svih planiranih i postojećih - zadržanih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima;
- Površine za mirujući saobraćaj na otvorenim parkiralištima raditi sa zastorom od asfalt-betona ili od prefabrikovanih betonskih ili beton-trava elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade;
- Površinsku obradu trotoara izvesti sa završnom obradom od asfaltnog betona ili popločanjem prefabrikovanim betonskim elementima;
- Oivičenje kolovoza, pešačkih površina i parkirališta izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.

Prilikom sprovođenja DUP-a, odnosno u postupku izrade projekta i elaborata eksproprijacije zemljišta za saobraćajnicu S1 (na potezu od magistrale do raskrsnice kod TS Gradiošnica) moguća je fazna realizacija. U skladu sa investicionim mogućnostima Opštine, unutar koridora (19 m) moguća je preraspodijela, kao i korekcija širina planiranih pratećih traka uz kolovoz (zeleni pojasevi, biciklističke staze i trotoari). Kolovozne trake i trotoari treba da budu prioritet prilikom realizacije, dok biciklističke trake i zeleni pojas mogu da se realizuju u drugoj fazi, a vanjski zaštitni pojas saobraćajnice S1 u sledećoj fazi.

Realizacija sekundarnih saobraćajnica će se sprovoditi u skladu sa finansijskim mogućnostima Opštine i stvarnim potrebama korisnika prostora za realizacijom istih, a prema postojećem stanju na terenu.

### *Parkiranje*

Parkiranje u granicama plana rešavano je u funkciji planiranih namena.

Parkiranje je planirano na otvorenim parkiralištima uz saobraćajnice, na pojedinačnim parkinzima i garažama na pripadajućim parcelama i u odgovarajućoj etaži (u zavisnosti od konfiguracije terena) u okviru objekata ako nema dovoljno parkinga na otvorenim parkiralištima.

Uslov za izgradnju objekata je obezbeđivanje potrebnog broja parking mesta na pripadajućoj parceli, prvenstveno u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, prema datom normativu.

Potreban broj parking mesta se određuje prema sledećem normativu:

- |                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| ▪ stanovanje            | 1 PM na 1 stan                |
| ▪ trgovine              | 1 PM na 60 m <sup>2</sup> BGP |
| ▪ usluge                | 1 PM na 60 m <sup>2</sup> BGP |
| ▪ ugostiteljski objekti | 1 PM na sto sa 4 stolice      |
| ▪ hoteli                | 1 PM na 3 sobe                |
| ▪ škole                 | 1 PM na 3 zaposlena           |
| ▪ sportski objekti      | 1 PM na 5 posetilaca          |

Pravila za rešavanje parkiranja i projektovanje garaža u okviru parcele

- Potreban broj parking mesta rešiti u okviru građevinske parcele;
- Obavezno iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže u podzemnim etažama novih objekata mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke;
- Podzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne;
- Obavezno ozeleniti prostor iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru;
- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
- Pri projektovanju garaža poštovati sledeće elemente:
  - širina prave rampe po voznoj traci min. 2,25 m;
  - slobodna visina garaže min. 2,3 m;
  - dimenzije parking mesta min. 2,5 x 5,0 m sa minimalnom širinom prolaza od 5,4 m;
  - podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;
- Parking mesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,4 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 5,5 m x 2,0 m, sa širinom prolaza 3,5 m;
- Otvorena parkirališta uz saobraćajnice obavezno ozeleniti primenom betonsko travnatih elemenata i sađenjem odgovarajućim stabala na svaka dva parking mesta.

### *Pešački saobraćaj*

Površine rezervisane za kretanje pešaka planirane su obostrano uz sve ulice, na primarnim širine min. 2,0 m a na ostalim 1,5 m, sem na ulicama nižeg ranga poprečnog preseka 07-07 i 08-08 gde se trotoar pruža jednostrano, min. širine 1,5m. Na integrisanim, kolsko-pešačkim ulicama, isti se koriste za kolski i pešački saobraćaj na jedinstvenoj površini. Pešečke (stepenišne) staze su širine 3,0 m.

### *Biciklistički saobraćaj*

Biciklistički saobraćaj je dozvoljen na svim saobraćajnicama izuzev na priključku na obilaznicu. Na primarnoj gradskoj saobraćajnici, putu za Kavač, delom su rezervisane obostrano biciklističke staze širine 1,75m a delom vode obostranim trotoarom širine 2,5m.

### *Javni prevoz*

Duž primarnih saobraćajnica, predviđena su stajališta javnog prevoza, obostrano, na preseku glavnih saobraćajnih tokova i uz centralne sadržaje.

## **4.3.2. PEJZAŽNO UREĐENJE**

Kategorizacija zelenih površina vezana je za kategorizaciju i namjenu površina, pa se na osnovu toga zelene površine svrstavaju:

#### *Površine javnog korišćenja*

- park – šuma
- skver
- zelenilo uz saobraćajnice

#### *Zelenilo ograničenog korišćenja*

- zelenilo stambenih objekata i blokova
- zelenilo poslovnih objekata
- zelenilo objekata prosvete

#### *Zelenilo specijalizovane namjene*

- zeleni zaštitni pojas
- zelenilo infrastrukture

### *Park - šuma*

Park - šuma predstavlja ostatke šumskih masiva koji se protežu sa brda Vrmca. Važna je kao spoj i učvršćenje sistema zelenila sa zaleđem na prostoru Gradiošnice, a preko nje sa cijelom Opštinom Tivat.

Na ovim površinama treba izvršiti mjere sanacije i rekultivacije, kako bi se oformile površine pogodne za šetnju, rekreaciju, boravak u prirodi. Ove zelene površine ostaju dijelom zatečena vegetacija, tako da predstavljaju vezu sa zaleđem. Izdvojene šumarke bora i čempresa, grupacije maslina i hrasta

treba i dalje podržavati u njihovom razvoju i postepeno unositi autohtone florne elemente koji će doprinjeti učvršćivanju njihovog ekološkog statusa. Sve ove vrste imaju značajnu ulogu u autentičnosti pejzaža koju treba sačuvati. Uređenje uraditi u pejzažnom stilu, sa šetnicama, stazama za rekreaciju, odmorištima i kompletnim parkovnim mobilijarom.

Glavna uloga pješačkih staza je estetski doživljaj. Prilikom planiranja pješačkih staza treba obratiti pažnju na udobnost, orijentaciju, komunikaciju, prijatnost. Optimalna širina staza je 2.5-3m. Bitno je da staze budu bez barijera, lako pristupačne biciklistima, invalidima i sl. Prostor treba da pruži ugodan boravak u prirodi. Posebnu pažnju posvetiti najmlađoj populaciji. U tom smislu zelene površine dopuniti spravama za dječiju igru.

Uslovi za uređenje parcela park - šuma:

- planom nije predviđena izgradnja objekata
- površine imaju javno korištenje
- na području namjene park - šume dozvoljava se formiranje i uređenje pješačkih staza, staza za rekreaciju, odmorišta i drugih elemenata parkovne i urbane opreme
- prije izrade projekta uređenja terena uraditi studiju bioekološke osnove
- koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i žbunja
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera
- minimalna starost sadnog materijala treba da bude 5 godina

#### *Skver*

Skverovi su manje zelene površine u javnoj upotrebi namijenjeni kratkotrajnom odmoru stanovnika ili dekorativnom uredjenju. Pri izgradnji skvera veliku ulogu ima pravilno trasiranje staza, koje treba da budu u pravcima osnovnih tokova kretanja ljudi.

Uslovi za uređenje parcela skvera:

- površina pod stazama i platoima iznosi 35% teritorije skvera
- pod zelenilom je 65%

#### *Zelenilo uz saobraćajnice*

Linearnu sadnju vršiti duž saobraćajnica i na parking prostorima. Drvoredi vizuelno odvajaju ulicu od blokova i poboljšavaju mikroklimatske i higijenske uslove i umanjuju buku.

Uslovi za uređenje parcela skvera:

- sadnju vršiti u travnatim trakama duž ulica, širine 1,5 – 2m, ili u otvorima za sadnice 0,60/0,80 m
- rastojanje između sadnica u drvoredu je min 7m
- na parking u sadnju vršiti tako da jedno stablo zahvata dva do tri parking mjesta
- sadnice moraju biti zdrave (visine 2,5 - 3 m, sa pravim deblom koje je čisto od grana do visine od 2 m)
- u dijelu gdje zeleni pojas nije planiran sadnja se može obaviti i u rupama duž trotoara ali pod uslovom da nema podzemnih instalacija



### *Zelenilo stambenih objekata i blokova*

S obzirom da je ukupna površina okućnica velika, od bitnog su značaja sa sanitarno - higijenskog razloga i za okolinu koja ih okružuje. Pri formiranju budućeg rješenja uz individualno stanovanje osim funkcionalnosti, ne smije se zaboraviti ni estetska komponenta. Pošto vrt predstavlja dopunu kuće, treba obratiti pažnju na tu povezanost. Stvaranjem veze između kuće i vrta, formira se jedinstven unutrašnji i spoljašnji prostor. Kompozicija vrta stilski treba da je usklađena sa arhitekturom kuće, sa sredinom u kojoj se nalazi, da ističe postojeće prirodne elemente. Kompoziciju vrta čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtno-arhitektonski elementi (terasa, dekorativni potporni zidovi, staze, platoi, stepenice, ograde, pergole, paviljoni, vodene površine, skulpture, vrtno osvetljenje) i mobilijar. Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzijama u odnosu na vrtni prostor, boji, oblicima. Puzavice se mogu koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu.

Smjernice za ozelenjavanje:

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima
- za izradu staza i stepenica koristiti lokalne vrste kamena
- predvrt urediti reprezentativno sa mogućnosti formiranja parkinga
- mogućnost razdvajanja parcela i izolacije od saobraćajnica podizanjem zasada žive ograde
- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama

U kolektivnim stambenim objektima prostorni raspored zelenila zavisi od visine gradnje, ekspozicije, veličine blokovskog prostora. Pri izboru vrsta koristiti one koje ne zahtjevaju posebne uslove.

Smjernice za ozelenjavanje:

- sadnju vršiti u vidu solitera ili u grupama kombinacijom drveća i žbunja
- visoka stabla u kombinaciji sa visokim žbunjem koristiti za ovičavanje blokova i postizanje sjenke za odmorišta
- koristiti brzorastuće dekorativne vrste
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima, vizurama, spratnosti objekata
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- pješačke staze, širine 1,5 – 3m, projektovati po najkraćim pravcima do objekata
- u okviru bloka predvidjeti prostor za odmor ili za dječiju igru

### *Zelenilo poslovnih objekata*

Ovaj tip zelenila treba rješavati parterno sa vrstama koje se izdvajaju po dekorativnosti.

Izbor sadnica treba da je prilagođen potrebama staništa prema potrebi i namjeni. Organizuje u vidu reprezentativnih površina.

Smjernice za ozelenjavanje:

- koristiti visokodekorativne sadnice, različitog kolorita i fenofaza cvijetanja
- formirati prostor za sadnju sezonskog cvijeća
- formirati travnjake otporne na sušu i gaženje
- moguća je upotreba žardinjera
- opremiti prostor urbanim mobilijarom modernog dizajna

### *Zelenilo objekata školstva*

Školsko dvorište je najfrekventniji dio kompleksa. Prema normativima trebalo bi računati 4m<sup>2</sup>/učeniku. Uglavnom se ovaj normativ ne može zadovoljiti, pa je potrebno što pravilnije organizovati prostor. Otvorene površine za fizičko vaspitanje predstavljaju neophodan element. Treba da budu u neposrednoj vezi sa fiskulturnom salom i izolovane zelenilom od ulice i školskih prozora. Zastor je meki asfaltni. Trebalo bi organizovati i školski vrt koji bi predstavljao dopunu nastave iz biologije. Zelene površine treba da budu obodno gdje bi imale funkciju izolacije samog kompleksa. Ovaj tampon zelenila treba da obezbjedi povoljne mikroklimatske uslove, ubaži buku, zadrži prašinu. Pri izboru biljnih vrsta treba voditi računa da nisu otrovne, da nemaju bodlje i naravno da odgovaraju uslovima staništa.

Ovoren prostor vrtića mora da pruži uslove za bezbjedan boravak u njemu, da zadovolji zdravstveno-higijenske uslove i obezbjedi određenu opremu. Sprave treba da podstiču dječiju aktivnost i obogaćuju dječiju igru – sprave za ljuljanje, penjenje i klizanje, za balansiranje.

### *Zeleni zaštitni pojas*

Zeleni zaštitni pojasevi se formiraju kao višefunkcionalni sanitarni, rekreativni i dekorativni pojasevi u granicama građevinske zone, služe i kao sredstvo za ograničavanje nelegalne gradnje. Intervencije u prostoru svesti na minimum održavanja. Površine imaju javno korišćenje. U zaštitnim pojasevima je dozvoljeno formiranje park-šuma, voćnjaka, izletišta, rekreativnih površina i sl.

### *Zelenilo uz privredu*

Glavne funkcije ovog tipa zelenila su da obezbjede povoljne mikroklimatske uslove, smanje površine koje proizvode prašinu i reflektuju toplotnu radijaciju, obrazuju zaštitne pojaseve. Zelenilo obrazovati po obodu parcele, kako bi stvorili povoljne sanitarno – higijenske uslove i vizuelno odvojili parcelu.

Vrste koje se preporučuju za ozelenjavanje:

## Četinarska stabla:

- *Cupressus arizonica* "Fastigiata«
- *Cupressus sempervirens*
- *Cedrus* "deodara
- *Cedrus atlantica*
- *Pinus exelsa*
- *Pinus pinea*
- *Pinus maritima*
- *Pinus halepensis*
- *Juniperus horizontalis* "Glauc«
- *Juniperus sabina* "Tamaricifolia«
- *Juniperus chinensis* "Pfit.aurea«
- *Juniperus shinensis* "Glauc«
- *Juniperus communis* "Repanda«
- *Juniperus phoenicea*

## Lišćarska stabla:

- *Cytisus laburnum*
- *Acer negundo* "Flamingo«
- *Ginco biloba*
- *Platanus acerifolia*
- *Carpinus betulus* "Piramidalis«
- *Paulownia tomentosa*
- *Albizia julibrissin*
- *Lagerstroemia indica*
- *Melia azedarach*

## Zimzelena stabla:

- *Quercus ilex*
- *Magnolia grandifolia*
- *Olea europea*

## Perene:

- *Gazania repens*
- *Santolina viridis*
- *Santolina chamaecyparis*
- *Ferstuca glauca*
- *Arundo donax*
- *Canna indica*
- *Iris germanica*
- *Helichrysum bracteatum*
- *Rossmarinus officinalis*
- *Cineraria maritima*
- *Lavandula officinalis*

- *Eucalyptus cinereo*

## Žbunje:

- *Callistemon citrinus*
- *Cotinus coggigria* "Royal Purple"
- *Buddleia davidii* "Charming"
- *Deutzia gracilis*
- *Erica mediteranea*
- *Forsythia* "Linwood gold"
- *Atriplex hallimus*
- *Calycanthus floridus*
- *Chaenomeles jap.* "Falconnet charlet"
- *Feioja sellowiana*
- *Lavandula angustifolia*
- *Pittosporum tobira* "nana"
- *Photonia fraseri* "Red robin"
- *Pieris andromeda* "Forest flame"
- *Weigelia* "New port red"
- *Hydrangea macrophylla*

## Penjačice:

- *Bougainvillea* "Barbara Carst"
- *Bougainvillea* "California gold"
- *Bougainvillea* "Brilliant"
- *Bougainvillea* "Sandreiana"
- *Bougainvillea* "Jamaica White"
- *Clematis* "Ville de Lyon"
- *Clematis* "Rouge Cardinal"
- *Clematis* "Docteur Ruppel"
- *Wisteria chinensis* "Alba"
- *Wisteria chinensis* "Rosea"
- *Partenocissus tric.* "Weitchii"
- *Verbena hybrida*
- *Mesebrianthemum edule*
- *Iberis sempervirens*
- *Armeria maritima*
- *Cerastium bilbersteanum*
- *Lippia citriodora*
- *Phlox paniculata*
- *Vinca minor*
- *Alyssum saxatile*
- *Lobelia erinus*
- *Portulaca grandiflora*
- *Hemerocallis*

### 4.3.3. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

#### Uvodne napomene

Snabdijevanje higijenski ispravnom vodom za piće i za ostale potrebe, u dovoljnim količinama, sa potrebnim pritiskom i u svako doba, kao i potpuno odvođenje i tretiranje upotrebljenih voda, te sakupljanje i deponovanje otpadnih materija, neophodni su uslovi za život naselja, razvoj turističkih regiona i život gradova.

Snabdijevanje vodom u opštem smislu, podrazumijeva javno snabdijevanje vodom određenog područja. Javni vodovod treba da posjeduje rezerve u kapacitetu, što znači da mora, između ostalog, da pokrije potrebe za vodom slijedećih 10-15 godina i da omoguće lako proširenje kapaciteta za slijedećih 25-30 godina.

Odvođenje i tretman upotrebljenih voda je nužna potreba, i igra važnu ulogu u urbanizaciji gradova i određenih područja i predstavlja glavni uslov za higijenu i asanaciju naseljenih područja.

Sakupljanje, regulisanje i odvođenje atmosferskih voda i bujičnih tokova je takođe važna faza za pravilnu urbanizaciju naselja, gradova i čitavih regiona u smislu zaštite od plavljenja.

#### Kriteriji za dimenzionisanje

##### *Vodosnabdijevanje*

Da bi se dimenzionisala distributivna vodovodna mreža treba da se usvoji specifična dnevna potrošnja po korisniku.

Određivanje specifične potrošnje je jako osjetljivo, jer se bazira na čitavom nizu pretpostavki kao što su: veličina i tip naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti stanova ili porodičnih kuća, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veličina okućnica, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba da zadovolji procjenjena dnevna bruto potrošnja po korisniku.

Prema PUP-u Tivta sadašnji i potencijalni potrošači su podijeljeni u više grupa: stanovništvo, turisti prema kategorijama smještaja, privredni korisnici, specijalni potrošači i komunalne potrebe.

Kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje uzeti su elementi iz Vodoprivredne osnove Crne Gore i PUP-a Tivta.

Analizom potencijalnog konzuma, kao i navedene dokumentacije, došlo se do slijedećih normi potrošnje (uzete kao srednje dnevnu potrošnju u danu maksimalne potrošnje vode).

- stalno stanovništvo	230 l/kor/dan
- sezonsko stanovništvo	300 l/kor/dan
- uslužna djelatnost	50 l/kor/dan

- koeficijent dnevne neravnomjernosti usvojen je  $K_1 = 1,30$
- koeficijent satne neravnomjernosti usvojen je  $K_2 = 1,80$
- gubici u mreži procjenjeni na 15 % i ukalkulisani su u proračunu.

*Kanalisanje upotrebljenih voda*

Usvojene jedinične potrebe u vodi predstavljaju bruto specifične potrebe za pojedine kategorije potrošača, a to znači da su to količine na izvoru i da one uključuju i gubitke u mreži, koji se procjenjuju na 15 % i da pored ovog umanjenja u kanalizacioni sistem neće doći vode namjenjene za zalijevanje zelenih površina, ulica i dio voda koje isparavaju.

Na osnovu prednje iznijetog, bruto vrijednosti su umanjene i dobijene su količine koje treba kanalisati po kategorijama potrošača :

- stalno stanovništvo	131 l/kor/dan
- sezonsko stanovništvo	175 l/kor/dan
- zaposleni	30 l/kor/dan

Ove usvojene jedinične količine predstavljaju osnov za proračun količina upotrebljenih voda i dimenzionisanje objekata kanalizacije.

*Kanalisanje atmosferskih voda*

Koristeći podatke iz Vodoprivredne osnove Crne Gore o visini godišnji padavina na području Tivta , usvojena je vrijednost od 1.400 mm/godinu. Za dimenzionisanje kanalizacije za atmosferske vode mjerodavan je intezitet kratkotrajnih padavina koje su često prisutne u priobalnom području Crnogorskog primorja.

Za kiše trajanja 5 minuta i povratnog perioda 100 godina padavine se kreću u rasponu od 5 do 17 mm, dok za kiše trajanja od 6 sati padavine su u rasponu od 90 do 230 mm.

**Vodosnabdijevanje***Proračun potreba u vodi*

DUP-om Gradiošnica predviđena je pretežno individualna stambena izgradnja, kuće za odmor komercijalne djelatnosti, obrazovanje, komunalna privreda i zelenilo.

Na području DUP-om planira se izgradnja:

- individualnih stambenih zgrada spratnosti P+1+Pk sa 1476 stanova ili 5.904 stanovnika
- zgrada za zajedničko stanovanje spratnosti P+2+Pk sa 186 stanova ili 744 stanovnika
- objekta komunalne djelatnosti površine 14.727 m<sup>2</sup> ili 485 zaposlenih
- objekata obrazovanja površine 1.000 m<sup>2</sup> ili 36 korisnika
- objekata kulture površine 2.250 m<sup>2</sup> ili 135 korisnika
- objekata centralnih djelatnosti 592 m<sup>2</sup> ili 36 korisnika
- parcela kultivisanog zelenila

U planiranim objektima, zajedno sa postojećim korisnicima biće ukupno :

▪ stalnih stanovnika	6.648
▪ sezonskih stanovnika	513
▪ zaposlenih	692

Za planirane kapacitete treba obezbjediti dovoljne količine pitke vode :

stalni stanovnici	6.648 x 230 l/dan =	1.529,04 m <sup>3</sup> /dan
sezonski stanovnici	513 x 300 l/dan =	153,90
zaposleni i učenici	692 x 50 l/dan =	34,60
zelene površine, okućnice, dvorišta		100,00
u k u p n o		1.817,54 m <sup>3</sup> /dan

specifična dnevna potrošnja je	21,03 l/sec
protiv požarna voda je	7,50 l/sec

---

Maksimalna dnevna potrošnja 28,53 l/sec

Maksimalna satna potrošnja 51,35 l/sec

Vodu za podmirenje maksimalne dnevne potrošnje od 28,53 l/sec i podmirenje maksimalne satne potrošnje od 51,35 l/sec, treba obezbjediti iz Tivatskog vodovoda.

Kako budući rezervoari nisu predmet DUP-a Gradiošnica to je predviđena količina pšožarne vode umjesto rezerve u samom rezervoaru na cjevovodu u količini od 7,5 l/sec kao dovoljne za podmiranje gašenja dvosatnog požara.

Kako je nemoguće obezbjediti dovoljne količine pitke vode za planirani razvoja naselja Gradiošnica, to se nameće kao jedino trajno rješenje preuzimanje vode iz Regionalnog vodovoda Crnogorskog primorja na distributivnom odvojkju kod benziske pumpe „Sam komerc“.

#### Razvoj distributivne mreže

Područje obuhvaćeno DUP-om Gradiošnica ne raspolaže u potpunosti vodovodnim instalacijama, pa je potrebno isprojektovati razvodnu mrežu u naselju.

Dijelom uz postojeću saobraćajnicu i dijelom u putnom pojasu saobraćajnice sa lijeve strane, koja vodi od Jadranske magistrale do mosta na rijeci Gradiošnici, i koja ide kroz urbanizovano područje, izgrađen je AC cjevovod Ø 100 i PHD 110 mm preko koga se snabdijeva vodom postojeći objekti u naselju.

Postojeći cjevovod ne može da podmiri potrebe planiranog razvoja.

Novoprojektovani cjevovod treba izgraditi od distributivnog odvojka na Regionalnom vodovodu kod raskrsnice i benzinske pumpe „Sam komerc“, i voditi ga uz saobraćajnicu do mosta i dalje lijevo uz brdo.

Ovaj tranzitni cjevovod vođen saobraćajnicom je Ø 250 mm od PHD cijevi pritiska 10 bara prvih 600 m a dalje je Ø 225 mm takođe od PHD cijevi za pritisak od 10 bara treba da zamjeni postojeći AC cjevovod.

Na ovaj cjevovod treba prespojiti svu postojeću distributivnu mrežu.

U budućnosti po usvojenom Idejnom rješenju vodosnabdijevanja Gradiošnice je planirana izgradnja Rezervoara „Gradiošnica 1“ zapremine 2x1.000 m<sup>3</sup> na koti dna 65 i koti preliiva 75 mnm. U prvoj fazi planirana je izgradnja jedne komore.

Kako je lokacija rezervoara van zahvata plana to su samo planirani cjevovodi ka istom naznačeni kao (ka rezervoaru i iz rezervoara)

Saobraćajnicom kroz naselje Gradiošnica i putem za naselje Krstac u sklopu ovog projekta planirani su tranzitni cjevovodi (put za Krstac Ø 315 mm:)

Glavnom saobraćajnicom kroz naselje Gradiošnica planiran je tranzitni cjevovod PHD Ø 400 mm koji ide do iza krivine iznad mosta putem ka brdu.

Na raskrsnici puteva se planira izgradnja unutar UP 237 izgradnja buster stanice za povećanje pritiska u cjevovodu za snabdijevanje viših zona.

Postojeća buster stanica malog kapaciteta locirana na UP 218 se ukida jer gubi svoju funkciju. Uz saobraćajnice u naselju izgraditi razvodnu mrežu od PHD cijevi Ø 160, 100 i 90 mm formiranjem zatvorenih prstenova

Hidrantsku mrežu za protivpožarnu zaštitu locirati na razvodnoj mreži u blizini većih objekata i grupa stambenih zgrada posebnu pažnju obratiti na školu i dom kulture te objekte komunalnih djelatnosti (UP 135, 136, 137, 446, 237, 238, i 239)

Materijal za cjevovode treba da bude PHD visoke čvrstoće za pritisak do 10 bara.

### **Kanalisanje upotrebljenih voda**

#### *Proračun količina upotrebljenih voda*

Na osnovu usvojenih jediničnih količina upotrebljenih voda l/kor/dan, po proračunu specifične dnevne potrošnje, dobio sam ukupne količine upotrebljenih voda, koje treba kanalisati i upustiti u primarni kolektor zajedničkog kanalizacionog sistema Kotor-Trašte.

Za planirane kapacitete treba obezbjediti kanalisanje upotrebljenih voda:

stalni stanovnici	6.648 x 131 l/dan	=	870,88 m <sup>3</sup> /dan
sezonski stanovnici	513 x 175 l/dan	=	89,77
zaposleni i đaci	692 x 50 l/dan	=	34,60
ukupnu po danu			995,25 m <sup>3</sup> /dan

Količina upotrebljenih voda koje treba kanalisati je 11,52 l/sec, a količina na koju treba dimenzionisati kanalizacionu mrežu je 20,73 l/sec.

#### *Razvoj kanalizacione mreže*

Prema koncepciji „Kanalizacionog sistema Kotor-Trašte“ upotrebljene vode iz naselja Gradiošnice će se upuštati u kanalizacioni kolektor prepumpavanjem pomoću pumpne stanice Gradiošnica na lokaciji „Škoda“ servisa i preko PS u Solilima na ulazu u tunel Banje na stacionaži km 7+925, kota 40 mm upumpavati u zajednički kanalizacioni kolektor Kotor-Tivat..

Da bi se to postiglo potrebno je izgraditi gravitacioni kolektor uz postojeću saobraćajnicu kroz Gradiošnicu vodeći računa da novoprojektovani kolektor treba da primi pored upotrebljenih voda novih objekata i vode iz postojećih objekata u naselju Vrijesi.

Gravitacioni kolektori treba da bude od PVC-a Ø 350, 300, 250, 200 i 150 mm

U urbanizovanom dijelu naselja kanalizacione kolektore trasirati po saobraćajnicama od PVC cijevi Ø 90, 110, 150, 200 i 300 mm.

Dio naselja Gradiošnica, i Vrijesi koje se nalazi sa lijeve strane puta, nije predmet ovog DUP-a, ali proučavajući konfiguraciju terena i položaj naselja smatram da je jedini način kanalisanja upotrebljenih voda ovog dijela izgradnja gravitacionih kolektora uz saobraćajnice i upuštati ih u kanalizacioni kolektor uz put koji prolazi kroz naselje i evakuioše sve upotrebljene vode naselja Gradiošnice..

**Uređenje bujica i kanalizacije atmosferskih voda**

Kanalizaciju atmosferskih voda planira se putem otvorenih rigola uz saobraćajnice u naselju.

Tusov potok koji protiče kroz dio naselja i ulijeva se u rijeku Gradiošnicu treba regulisati.

Potok koji se formira uz put za Kavač takođe predstavlja povremenu opasnost i potrebno je permanentno praćenje i njegovo adekvatno regulisanje.

Potok uz saobraćajnicu na potezu UP 01, 02, 03, i 04. je malih dimenzija i ne može da primi sve poplavne vode tako da dolazi do izlivanja i plavljenja izgrađenih kuća. Potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju za povećanje presjeka postojećeg kanala i njegovim regulacijom obezbjediti prihvatanje svih poplavnih voda i provođenje istih ispod magistrale u potok koji ide prema moru.

**Orijentacioni predračun radova**

Mašinski i ručni iskop u materijalu III i IV kategorije prosječne dubine 1,20 m širine rova do 80 cm sa odbacivanjem materijala u stranu, za ponovnu upotrebu, nabavka i razastiranje pjeska ispod, oko i iznad cijevi dovisine 10 cm, nabavka i montaža vodovodnih i kanalizacionih cijevi sa svim potrebnim fitinzima, i fazonskim komadima, izrada betonskih šahti od armiranog betona sa metalnim poklopcima za srednje teški saobraćaj, ispitivanje cjevovoda na pritisak i propuštanje spojeva, ispiranje cjevovoda i dezinfekcija

**Vodovodne cijevi od PHD 10 bara**

Ø	m	EUR-a / m <sup>1</sup>	EURO
400 mm	1344	230	309120
315 mm	247	200	49400
250 mm	0	180	0
225 mm	2325	160	372000
160 mm	318	140	44520
110 mm	1340	100	134000
90 mm	5162	80	412960
	10736	UKUPNO	<b>1 322 000</b>

**Kanalizacione cijevi od PVC –a**

Ø	m	EUR-a / m <sup>1</sup>	EURO
350 mm	328	200	65600
300 mm	1000	160	160000
250 mm	5552	130	721760
200 mm	1547	120	185640
150 mm	0	80	0
100 mm	0	60	0
		UKUPNO	<b>1 133 000</b>

Napomena: obračun sve gotovo po m<sup>1</sup> cjevovoda



#### 4.3.4. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Procjena budućeg razvoja se temelji na slijedećim dokumentima:

- Prostorno-urbanističkom planu opštine Tivat (PUP).
- Strategiji razvoja energetike CG do 2025 (SRECG).
- Smjernicama EPCG A.D. Nikšć-FC Distribucija Podgorica, Prenosnog sistema A.D. Podgorica
- Tehničkim preporukama FC Distribucije.

*Procjena potrebne električne snage*

Stanovanje - Domaćinstva

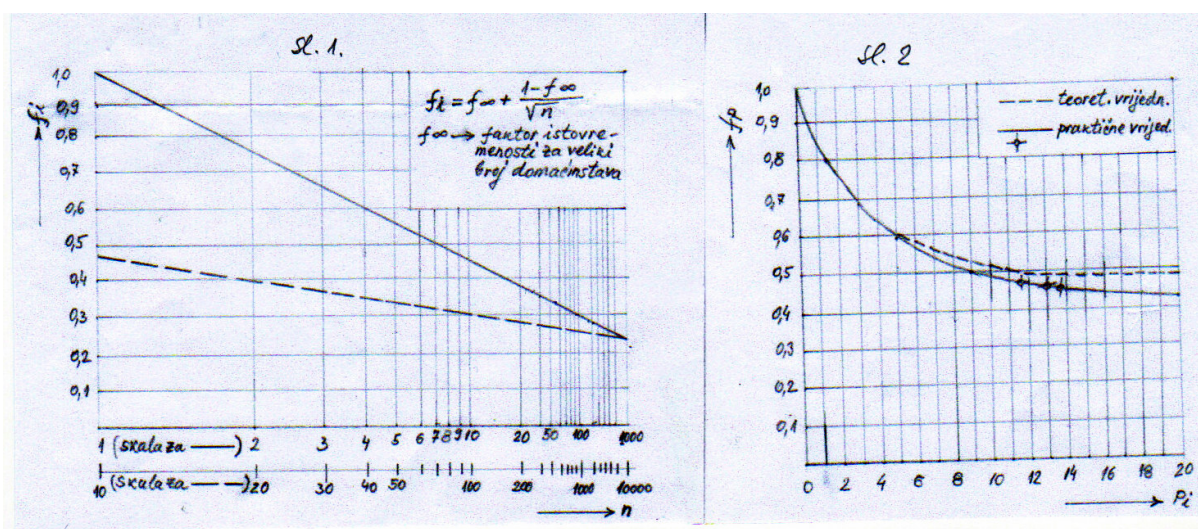
Električna energija će i dalje biti nezamjenjivi onlik energije u domaćinstvu za potrebe osvjjetljenja prostorija, za pogon raznih aparata i uređaja koji omogućavaju komfor stanovanja. Korišćenje električne energije za termičke potrebe će se smanjivati u perspektivi supstitucijom sa drugim oblicima energije: plinom, drvenom masom i obnovljivom energijom sunčevog zračenja. Pretpostavlja se da će u 60% domaćinstava doći do supstitucije u planskom periodu.

Za model potpuno elektrificiranog domaćinstva uzima se prosječna instalisana snaga 21kW ( $P_i$ ); u domaćinstvu u kojem se koriste drugi energenti za potrebe kuvanja, zagrijavanja vode, grijanja prostorija, procjenjuje se instalisana snaga na 16kW. U jednovremenom (vršnom) opterećenju ne učestvuju svi aparati i uređaji što se karakteriše faktorom potražnje ( $f_p$ ).

Kod veće grupe stanova mogućnost jednovremenog djelovanja svih potrošača je manja što se pokazuje faktorom istovremenog djelovanja ( $f_i$ ).

U proračunu se koriste obrasci:

- $P_v = P_i \cdot f_p$  vršna snaga jednog stana
- $P_{vn} = P_v \cdot f_i \cdot n$  za  $n > 10$  vršna snaga grupe od  $n$  stanova
- $f_p$  faktor potražnje (sl.2)
- $f_i = \frac{f_{i\infty} + 1 - f_{i\infty}}{\sqrt{n}}$  faktor istovremenog djelovanja (sl.1)
- $P_i = P_i \cdot 0,6 + P_i \cdot 0,4 = 18kW$  prosječna vrijednost instalisane snage stana
- $P_v = 18 \cdot 0,45 = 8kW$  prosječna vrijednost vršne snage stana
- 



Procjena vršne snage za potrebe konzuma stanovanja urađena je na osnovu planiranog stanovanja: ukupno 1618 stambenih jedinica

Potrebna vršna snaga je  $P_{vn}=P_v \cdot f_i \cdot n=3365kW$

Ostala potrošnja

Ostala potrošnja se odnosi na komunalne, ugostiteljske, turističke i sve ostale prateće potrebe stanovnika naselja: školstvo, zdravstvo, trgovina, servisi i sl. Strukturu djelatnosti i izvedeni bilans potrebne električne snage prikazuje tabela: planirani kapaciteti

Namjena površina	Planirana spratnost objekata	Maksimalna površina pod objektom (m <sup>2</sup> )	Planirana BGP (m <sup>2</sup> )	Specifično opterećenje (w/m <sup>2</sup> )	Potrebna el. snaga (kW)
Centralne djelatnosti	P+1+Pk	592	1800	40	72
Komunalne površine	P+1	14234	28468	10	237
Komunalne površine -TS	P	487	487	20	10
Mješovita namjena	P+1+Pk	2250	6750	30	202
Osnovna škola	P+1	1000	1800	40	72

Ukupno 593kW

Javna rasvjeta

Za potrebe osvjjetljenja saobraćajnica, puteva i javnih površina procjenjena je potrebna jednovremena snaga na 60kW.

Ukupna potrebna vršna električne snage

Ukupna potrebna vršna snaga je:  $P_v=4018kW$  odnosno  $P_v=3800kVA$  prividne električne snage ukoliko se pretpostavi faktor jednovremenog djelovanja 0,9 i faktor snage  $\cos\varphi=0,95$

Gubici u električnoj mreži se procjenjuju 10% ili 380kVA pa je ukupno potrebna vršna snaga  $P_v=4180kVA$ .

### **Elektroenergetska mreža**

*Prenosna mreža 110kV*

Strategija razvoja energetike CG do 2025 god. predviđa izgradnju TS 220/110kV "Grbalj" i DV 220kV Perućica-Grbalj kao trajno rješenje napajanja Boke Kotorske i Budve. Modifikovana varijanta koja je aktuelna predviđa transformaciju 400/110kV i DV 400kV Pljevlja-Grbalj.

Problem nedostatka instalisane snage u TS 110/35kV "Gradiošnica" zbog kašnjenja u izgradnji TS 110/35kV u Kotoru. A.D. Prenosni sistem CG planira da prevaziđe ugradnjom transformatora veće instalisane snage u drugoj polovini 2011 god.

Prostorni urbanistički plan Tivta predviđa izmještanje DV 110kV Herceg Novi na dijelu trase od TS 110/35kV do Opatova zbog planirane zaobilazne saobraćajnice. Izmještanje na području DUP-a bi omogućilo oslobađanje prostora za izgradnju zone servisno-komunalnih i drugih djelatnosti.

#### *Mreža 35kV i 10kV*

Potrošače u naselju Gradiošnica napaja električnom energijom mreža 10kV TS 35/10kV Tivat I; napajanje je moguće i iz TS 35/10kV Tivat II preko KB voda "Poljoprivredno dobro". U perspektivi izgradnjom nove TS 35/10kV Tivat III osnovno napajanje Gradiošnice će preuzeti ta TS.

Mreža 10kV koncipirana je kao radijalna sa mogućnošću alternativnog napajanja svake TS. Planira se izgradnja četiri nove TS 10/0.4kV. TS IV 430kVA na parceli UP 2002 (na ivici zelenog pojasa), TS V na parceli UP 2003, TS VI 630kVA na parceli UP 2004 (u zelenom pojasu blizu saobraćajnice) i TS VII 630kVA na parceli UP 2005. Potrebna površina pod montažnim objektom TS sa trotoarom je 12m<sup>2</sup>.

Prostornim urbanističkim planom Tivta predviđeno je ukidanje DV 35kV "Bijela" na dijelu trase do TS Tivat I i DV 10kV "Gradiošnica" što omogućava oslobađanje prostora te njegovo racionalno korišćenje. Zbog proširenja saobraćajnice kroz naselje Gradiošnica neophodno je prethodno izvesti radove na izmještanju postojećih distributivnih vodova 35kV, 10kV i 0,4kV. Postojeća TS II (BTS "Gradiošnica 2") će se izmjestiti u buduću komunalnu zonu. Predlaže se da se, zbog zastajelosti opreme postojeće BTS, izgradi nova TS.

#### *Mreža niskog napona*

- Mreža NN gradiće se kao i u prošlosti kao kablovska podzemna ili nadzemna u zavisnosti od terenskih uslova. Zadržava se isti sistem zaštite od opasnog napona dodira u mreži.
- Postojeću instalaciju javne rasvjete duž glavne saobraćajnice potrebno je rekonstruisati; duž prilaznih puteva u naselju za postavljanje rasvjetnih tijela koristit će se betonski stubovi NN mreže.

#### *Smjernice*

Strategija razvoja energetike CG do 2025 god. obavezuje na postepeno usvajanje standarda EU u oblasti naponskih nivoa što će rezultirati uvođenjem jednog srednjeg napona (20kV) umjesto dva: 35kV i 10kV; jedne transformacije 110/20kV umjesto trostepene 110/35/10kV.

Standard za pojedine elemente mreže usaglašen je u skladu sa preporukama i smjernicama EPCG - FC Elektrodistribucija:

- Distributivna TS u montažno-betonskom kućištu tipa DTS; sredjenaponsko razvodno postrojenje NDTS izolovano SF6 gasom za napon 20kV.
- Instalisanje snage transformatora: 630kVA i 1000kV; primarni namotaj 10kV prespojiv na napon 20kV.

- Tip i presjek provodnika kabla za polaganje u zemlju: jednožilni XHE 49A, 240mm<sup>2</sup> i 150mm<sup>2</sup>; za nadzemno polaganje samonosivi kb. snop (SKS) 3x50mm<sup>2</sup>Al. Svi novi kablovi u mreži 10kV treba da budu proizvedeni za napon 20kV.
- Karakteristika opreme 35kV i 10kV u novim TS 35/10kV treba da bude: postrojenje tipa GIS sa vakumskim prekidačima i mikroprocesorskim jedinicama za zaštitu, mjerenje i upravljanje. Snage transformatora su: 4MVA, 8MVA i 12,5MVA.
- NN mreža izvodi se isključivo kao kablovska, podzemno i nadzemno; presjek provodnika za podzemno polaganje je 150mm<sup>2</sup>Al, a nadzemno (SKS) 70mm<sup>2</sup>Al u razvodu mreže. Za priključne podzemne kb. vodove presjek je 25mm<sup>2</sup>Al i 16mm<sup>2</sup>Al za nadzemni priključak.
- Sistem zaštite: zaštitno uzemljenje sa zajedničkim uzemljivačem i dodatna mjera zaštite strujna sklopka.
- Rasvjeta saobraćajnica treba da zadovolji propisane fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama CIE.
- Predlaže se sledeći energetska koncept:
  1. tehnologija za što manje korišćenje ugljenika
  2. obnovljivi izvori energije: snaga sunca (fotonaponski moduli i solarni kolektori), bio masa
  3. energetska efikasan urbani dizajn koji podrazumijeva pažljiv izbor građevinskih materijala (koncept "niskoenergetskih zgrada")
  4. inteligentno upravljanje u stanovanju

### **Alternativni izvori energije – energetska efikasnost**

Smanjenje uticaja na životnu sredinu kroz manju emisiju CO<sub>2</sub> i stvaranje uslova za veće korišćenje obnovljivih izvora energije je primarni cilj energetske politike razvoja. Solarna energija, snaga vjetera, geotermika, biomasa su potencijalni izvori čiste obnovljive energije. Energija direktnog sunčevog zračenja je veoma primenjiva na području Tivta zbog povoljnog položaja i velikog broja sunčanih dana u godini. Korišćenjem ove energije moguće je uštedjeti i do 60% godišnje potrebne energije za pripremu sanitarne tople vode.

Podrška sistemu grijanja i hlađenja prostorija su takođe mogućnosti primjene energije sunca.

Solarna energija se pretvara u izvor električne energije preko fotonaponskih sistema (modula) za napajanje trošila relativno malih snaga na području informatike, mjerenja, telekomunikacija, signalizacija, osvetljenja itd. Povezivanje solarnog sistema s javnom električnom mrežom dobija se energetska sistem koji objedinjava prednosti oba izvora energije: neznatne troškove solarne energije i uvijek prisutni izvor el. energije iz javne mreže. Višak energije iz solarnih modula daje se javnoj mreži ili skladišti u baterijama što je moguće za vrijeme ljetnjih mjeseci.

Racionalno i efikasno korišćenje energije se postiže i kroz niz mjera kao što su:

- Smanjenje gubitaka u razvodu električne energije
- Uvođenje tarifnih sistema koji će podsticati štednju energije
- Pažljiv izbor građevinskog materijala, opreme i izolacionih materijala kod gradnje objekata
- Izbor energetska efikasni potrošača visokog stepena korisnog dejstva
- Izbor energetska efikasne štedne rasvjete
- Izbor sistema za inteligentno upravljanje u stanovanju

*Orjentacioni predračun radova*

1. izgradnja novih TS 10/0,4kV	kom 5 x 45.000,00 € = 225.000,00 €
2. izgradnja novih kb. vodova 10kV	m 2730 x 30 € = 81.900,00 €
3. <u>izgradnja novih kab. vodova u razvodu mreže 0,4kV</u>	<u>paušalno = 50.000,00 €</u>
	ukupno = 356.900,00 €

**4.3.5. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

Implementacija novih tehnika i tehnologija, liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija će doprinijeti bržem razvoju elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa, njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti, boljoj i većoj informisanosti kao i bržem razvoju privrede i opštine u cjelini.

Jedan od ciljeva izrade ovog DUP-a jeste da se želi obezbjediti planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatora elektronskih komunikacija, koji će građanima ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima.

Treba voditi računa o slijedećem:

- da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture
- da se uvijek obezbijede koridori za telekomunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica,
- da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima,

Akt kojeg se treba pridržavati prilikom izgradnje nove telekomunikacione infrastrukture, jeste Pravilnik o određivanju elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio-koridora u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata (Službeni list Crne Gore" broj 83/09).

Kako je već navedeno, u zoni ovog DUP-a postoji djelimično izgrađena tk kanalizacija u vlasništvu dominantnog operatora fiksne telefonije, Crnogorskog Telekomu.

Unutar zone DUP-a se nalazi i telekomunikacioni čvor RSS Gradiošnica, na koji su povezani pretplatnici fiksne telefonije Crnogorskog Telekomu sa ovog područja.

Veza između ovog tk čvora i matičnog čvora LC Tivat realizuje se optičkim kablom.

Kapacitet primarne i sekundarne fiksne telekomunikacione pristupne mreže zadovoljava potrebe sadašnjih korisnika unutar zone, ali ne može zadovoljiti potrebe planiranih sadržaja u zoni obuhvata.

Bilo kakva dodjela novih fiksnih priključaka, bez izgradnje nove tk kanalizacije i nove tk mreže je dosta problematična.

Dodjela savremenih servisa fiksne telefonije, sa izgradnjom dijela nove tk kanalizacije i nove tk mreže, je lako ostvarljiva, jer je rastojanje od postojećeg tk čvora RSS Gradiošnica u zadovoljavajućim granicama.

Tk kanalizacija je planirana tako da može da zadovolji potrebe Crnogorskog Telekomu i drugih kablovskih operatora, kao i potrebe lokalne samouprave, kako bi se zadovoljili standardi koji se postavljaju u dijelu uvođenja novih telekomunikacionih servisa, kao što su: ADSL, IPTV i dr .

Zbog toga je, u skladu sa naprijed iznijetim činjenicama, iskustveno i uz podatke o postojećoj tk infrastrukturi na ovom terenu, dobijenih od TK Centra Tivat, u zoni ovog DUP-a, u skladu sa saobraćajnim rješenjima i razvojem novih objekata unutar zone, predviđena izgradnja novih kanalizacije na svim potezima gdje je to neophodno, kako bi se stvorili uslovi za priključenje novih tk pretplatnika u zoni .

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

Planirana tk kanalizacija u zoni DUP-a, radiće se sa 4PVC, 3 PVC i 2 PVC cijevi Ø 110 mm, u ukupnoj dužini od oko 2500 metara, 6600 metara, odnosno 2400 metara, od postojeće lokacije tk čvora RSS Gradiošnica do svih postojećih i planiranih izvoda unutar zone.

Planirano je i da se urade 263 tk okna sa lakim poklopcem.

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

Tk kanalizaciju koja je planirana u okviru ovog DUP-a, kao i tk okna, izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti.

Od planiranih tk okana, Projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata, definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta .

Tk kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Savremene telekomunikacije koje obuhvataju distribuciju sva tri servisa, telefonije-fiksne i mobilne, prenos podataka i TV signala, omogućavaju više načina povezivanja sa telekomunikacionim operaterima.

Imajući u vidu turistički značaj objekata i samu lokaciju, kroz telekomunikacionu kanalizaciju treba graditi savremene telekomunikacione optičke mreže u tehnologiji FTTH (*Fiber To The Home*), sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika.

Ovo rješenje je u skladu sa namjerama Crnogorskog Telekomu, kao dominantnog telekomunikacionog operatera, i dugoročnim rješenjima u oblasti telekomunikacija, sa optičkim pristupnim mrežama.

Kućnu tk instalaciju u kolektivnim stambenim objektima, treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI, lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u RACK ormarima u zasebnim tehničkim prostorijama .

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

Kućnu tk instalaciju u svim prostorijama realizovati telekomunikacionim kablovima koji će omogućavati korišćenje naprednijih servisa koji se pružaju ili čije se pružanje tek planira, FTP kablovima cat 6 i cat 7 i kablovima sa optičkim vlaknima ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 tk instalacije, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 tk instalacije .

U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

U objektima funkcionalne namjene kao što su škole, vrtići, restorani, tržni centri itd., predvidjeti mogućnost montaže javnih telefonskih govornica.

S obzirom da mobilni operatori u momentu izrade DUP-a nijesu iskazali potrebu za montiranjem novih baznih stanica na ovom području, nijesu definisane nove lokacije za postavljanje stubova za mobilnu telefoniju.

U odnosu na savremene trendove u oblasti mobilne telefonije, projektant naglašava da ovo ne znači da neki od postojećih ili eventualno novih operatera mobilne telefonije neće imati potrebu da u nekom momentu postavi novu baznu stanicu na posmatranom području.

Lokalna uprava bi takvim zahtjevima trebala da izađe u susret, sagledavajući sve neophodne parametre.

Prilikom određivanja detaljnog položaja bazne stanice mora se voditi računa o njenom ambijentalnom i pejzažnom uklapanju, i pri tome treba izbjeći njihovo lociranje na javnim zelenim površinama u središtu naselja, izravno na obali i vizurama s mora, na istaknutim reljefnim tačkama koje predstavljaju panoramsku i pejzažnu vrijednost, prostorima zaštićenih djelova prirode,

Gdje god visina antenskog stuba, u vizualnom smislu ne predstavlja problem (mogućnost zaklanjanja i skrivanja), preporučuje se da se koristi jedan antenski stub za više korisnika.

Postavljanjem antenskih stubova ne mijenjati konfiguraciju terena i zadržati tradicionalan način korištenja terena.

Za vizualnu barijeru prostora antenskog stuba, u zavisnosti od njegove lokacije, koristiti šumsku ili parkovsku vegetaciju.

#### *Predmjer i predračun materijala i radova*

Br.	A/ MATERIJAL	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena €
1.	PVC cijev Ø 110/3,2 mm dužine 6 m	kom	5770.00	12.50	72,125.00
2.	Gumene brtve za nastavlanje PVC cijevi Ø 110/3,2 mm	kom	5770.00	0.20	1154.00
3.	PVC uvodnica Ø 110/3,2 mm duž. 0,5m	kom	200.00	2.50	500.00
4.	PVC držač odstojni 110/2	kom	5000.00	0.80	4000.00
5.	Čep za zatvaranje cijevi Ø 110/3,2 mm	kom	200.00	1.50	300.00
6.	PTT traka za upozorenje	m	11500.00	0.10	1150.00
7.	Laki tk poklopac sa ramom (min. nosivosti 50 kN)	kom	263.00	175.00	46,025.00
<b>Ukupno</b>					<b>125,254.00</b>
Br	B/ TK KANALIZACIJA	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena €
1.	Trasiranje - određivanje trase rova nove i postojeće kanalizacije i lociranje postojećih i novih okana prije iskopa	m	11500.00	0.10	1150.00
2.	Traženje postojećih instalacija ručnim kopanjem poprečnog rova (šlica)	m	300.00	9.00	2700.00
3.	Izrada kablovske tk kanalizacije od PVC cijevi sa opisom radova: -ručni iskop rova sa razupiranjem; -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, -polaganje PVC cijevi, -nasipanje pijeska između cijevi; -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10 cm -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem,				

	-postavljanje pozor trake; -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala:				
3.1.	za 2x2xPVCØ110mm(68x101cm)	m	2500.00	11.00	27,500.00
3.2.	za 1x3xPVCØ110mm(68x101cm)	m	6600.00	10.00	66,000.00
3.3.	za 1x2xPVCØ110mm(68x101cm)	m	2400.00	8.00	19,200.00
4..	Nepredviđeni radovi ( 3% od zbira radova za KK)				3450.00
<b>Ukupno</b>					<b>120,000.00</b>
<b>Br</b>	<b>C/ KABLOVSKA OKNA</b>	<b>Jedinica</b>	<b>Količina</b>	<b>Jedinična cijena</b>	<b>Ukupna cijena €</b>
1.	Izrada AB okna unutrašnjih dimenzija 1,60x1,40x1,90m: ručni iskop rupe za okno, odvoz šuta na deponiju, izrada okna(d=15cm(zidova, donje i gornje ploče)) sa ugradnjom lakog tk poklopca sa ramom i podešavajućih konzola prema prilogu (rad+materijal bez lakog tk poklopca sa ramom)	kom	263.00	680.00	178,840.00
2.	Nepredviđeni radovi ( 3% od zbira radova za okna)				5364.00
<b>Ukupno</b>					<b>184,404.00</b>
<b>Br.</b>	<b>D/ OSTALI TROŠKOVI</b>				<b>Ukupna cijena €</b>
1.	Transport (materijal+radna snaga)				5000.00
2.	Nadzor				2500.00
3.	Izrada izvedbeno-tehn. dokumentacije	km	11,5	200.00	2300.00
<b>Ukupno:</b>					<b>9,800.00</b>

**REKAPITULACIJA**

	<b>POZICIJA RADOVA</b>	<b>Iznos bez PDV (€)</b>	<b>PDV 17% (€)</b>	<b>Iznos sa PDV (€)</b>
<b>A./</b>	<b>Materijal</b>	125,254.00		
<b>B./</b>	<b>Tk kanalizacija</b>	120,000.00		
<b>C./</b>	<b>Kablovska okna</b>	184,404.00		
<b>D./</b>	<b>Ostali troškovi</b>	9,800.00		
	<b>Ukupna cijena u Eurima:</b>	<b>419,458.00</b>		



## 4.4. UPOREDNE TABELE POSTOJEĆIH I PLANIRANIH BILANSA I KAPACITETA

**NAMJENE POVRŠINA**

namjena	POSTOJEĆE STANJE		PLANIRANO RJEŠENJE	
	površina pod namjenom m <sup>2</sup>	%	površina pod namjenom m <sup>2</sup>	%
za stanovanje malih gustina - SMG	223729	38%	301686	48.7%
za stanovanje srednjih gustina - SSS	0	0%	14835	2.3%
za centralne djelatnosti - CD	2063	0.8%	2233	3.2%
za mješovite namjene - MN	0		7178	
za školstvo i socijalnu zaštitu - ŠS	2640		4707	
za infrastrukturne i proizvodno-komunalne djelatnosti - IOK	0	0%	29095	5%
za pejzažno uređenje – PUJ i PUS, saobraćaj - DS i Vodene površine	360571	61.2%	239401	40.8%
<b>UKUPNO</b>	<b>584300</b>	<b>100%</b>	<b>584300</b>	<b>100%</b>

**URBANISTIČKI PARAMETRI I KAPACITETI**

	POSTOJEĆE STANJE	PLANIRANO RJEŠENJE
površina pod objektima	32866 m <sup>2</sup>	129980m <sup>2</sup>
ukupna BGP objekata	59477 m <sup>2</sup>	252495 m <sup>2</sup>
prosječna spratnost na nivou plana	P+Pk	P+1+Pk
indeks zauzetosti na nivou plana	6%	22%
indeks izgrađenost na nivou plana	0,1	0.45

## 4.5. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

U okviru granica Plana a u skladu sa smernicama iz Prostorno-urbanističkog plana Tivta definisane su namjene površina za svaku urbanističku parcelu.

Planom su predviđene sledeće osnovne namjene prostora:

- Površine za stanovanje male gustine
- Površine za stanovanje srednje gustine

- *Površine za centralne delatnosti*
- *Površine za mješovite namjene*
- *Površine za školstvo i socijalnu zaštitu*
- *Infrastrukturne i proizvodno-komunalne površine*
- *Površine za pejzažno uređenje naselja*
- *Vodene površine*
- *Površine saobraćajne infrastrukture*

*Površine za stanovanje* su one koje su ovim planskim dokumentom namjenjene za stalno i povremeno stanovanje. Površine za stanovanje, u zavisnosti od tipa, imaju različite bruto gustine i to:

- male gustine do 120 stanovnika/ha
- srednje gustine od 120 - 250 stanovnika/ha.

*Površine stanovanja manjih gustina* su dominantna namena u obuhvatu plana dok se *stanovanje srednjih gustina* javlja samo na jednoj lokaciji uz zapadnu granicu plana. Na površinama za stanovanje pored stambenih predviđeni su i prateći sadržaji pre svega u prizemnim etažama objekata. Ovi sadržaji služe svakodnevnim potrebama stanovnika i ne smeju ometati osnovnu namjenu stanovanja. To mogu biti prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i prostori za smještaj turista i dr. poslovni sadržaji koji se mogu smjestiti u prizemljima stambenih objekata.

*Površine za centralne djelatnosti* ovim planskim dokumentom obuhvataju parcelu postojećeg Doma kulture. Pored obnavljanja osnovne namene ovog objekta na ovoj parceli moguće je uvođenje i drugih centralnih sadržaja kao što su poslovni, komercijalni i uslužnih sadržaji.

*Površine mješovite namjene* predviđene su u zoni uz objekte centralnih delatnosti i postojeći objekat škole kao područje u kome treba da se formira lokalni centar snabdevanja i usluga. Na površinama ove namjene predviđena je izgradnja objekata mješovite namjene, kombinacija stanovanja i drugih namjena. Stanovanje je dominantna namjena dok su ostali sadržaji prateći i ne smeju biti preovlađujući. Na površinama mješovite namjene pored stambenih mogu se naći i centralni sadržaji koji podrazumijevaju institucije privrede, uprave, kulture, zdravstvene i socijalne zaštite, sporta kao i komercijalne sadržaje tipa: zanatstvo, trgovina, poslovanje, hotelijerstvo, ugostiteljstvo, usluge.

*Površine za školstvo i socijalnu zaštitu* su postojeće površine koje su ovim planskim dokumentom namjenjene za obrazovanje tj osnovnu školu.

Na ovim površinama mogu se planirati i predškolske ustanove (jaslice, dječji vrtići i dr) kao i sportski objekti i tereni.

*Površine za pejzažno uređenje naselja* i elementi sistema urbanog zelenila ovim planskim dokumentom se klasifikuju kao zelene i slobodne površine javne i specijalne namjene.

Zelene i slobodne površine javne namjene su: park šume, skverovi, zone rekreacije i slobodne površine između stambenih objekata i zona; zelenilo uz saobraćajnice. Zelene i slobodne površine specijalne namjene su: zaštitni pojasevi i zelenilo infrastrukture.

*Vodene površine* u ovom planu čine rijeke (Gradiošnica) i potoci.

*Infrastrukturne i proizvodno-komunalne površine* čine postojeći kompleks trafo stanice i površine planirane za izgradnju novih kompleksa javnih komunalnih preduzeća.

Na ovim površinama pored planiranih sadržaja mogu se naći i:

- objekti telekomunikacione infrastrukture: objekti, mreže, bazne stanice i antenski stubovi fiksne i mobilne telefonije, kablovski distributivni sistemi, repetitori RTV stanica, sistemi PTT veza, sistemi veza policije, vojske i drugih državnih organa i službi;
- objekti elektroenergetske infrastrukture: trafostanice svih nivoa transformacije, nadzemni i podzemni dalekovodi i niskonaponska mreža;
- objekti hidrotehničke infrastrukture: potisni cjevovodi, rezervoari, crpne stanice, atmosferska kanalizacija, fekalna kanalizacija;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

*Površine saobraćajne infrastrukture* ovim planskim dokumentom su namjenjene za koridore infrastrukture drumskog saobraćaja.

Dispozicija planiranih namjena prikazana je na grafičkom prilogu 04 - *Plan namjene površina*

#### **4.6. FAZE REALIZACIJE**

Veoma nizak nivo postojećeg urbaniteta na samom početku i veliki obim planiranih intervencija koje su date kroz ovo rješenje, opredeljuju ovaj plan ka tipu "razvojnog plana" koji suštinski transformiše karakter prostora i podiže nivo urbaniteta.

Predloženim rješenjem za teritoriju plana definisana je osnovna urbana matrica, namene i pravila uređenja prostora pa time i pravac daljeg razvoja ovog naselja. Formiranjem blokova i trasiranjem primarne ulične mreže definisani su i odvojeni koridori saobraćajne i tehničke infrastrukture - javne namjene, od zemljišta planiranog za ostale namjene.

U ovakvoj situaciji da bi se proces realizacije Plana po pojedinačnim lokacijama započeo svakako da je prva faza na gradskim vlastima - da pribave i opreme zemljište potrebno za javne namjene, prije svega, saobraćajnice i tehničku infrastrukturu. Obzirom da teritorijom plana prolazi privremeni priključak brze saobraćajnice na Jadransku magistralu čija je realizacija vremenski neizvjesna i dugotrajna, akcent gradskih vlasti je na realizaciji osnovne ulične mreže.

Planskim rješenjem, ulična mreža je koncipirana tako da se njeno funkcionisanje, pa time i realizacija, mogu vršiti nezavisno od realizacije velikih i neizvesnih saobraćajnih projekata kakav je ovaj priključak.

Nakon postavljanja ulične matrice stvoriće se uslovi za dalju sukcesivnu realizaciju Plana čiji su nosioci Investitori izgradnje.

Obzirom na karakter planiranih namjena koju dominantno čini stanovanje porodičnog tipa, jasno je da se u ovim zonama ne očekuje izgradnja velikog obima, već da će se ona biti prepuštena pojedinačnim inicijativama korisnika koje prate njihove potrebe.

U zonama mješovite namjene i stanovanja srednje gustine gde je planiran nešto veći obim izgradnje realizacija je vezana pre svega za rast i razvoj naselja i povećanje broja stanovnika pa a time i potreba za većim kapacitetima stambenog i poslovnog prostora. Ovim zonama planom je omogućena fazna realizacija koja bi pratila trendove demografskog i ekonomskog rasta naselja.

Planom je uvedena i nova zona proizvodno komunalnih-djelatnosti neposredno uz budući priključak na brzu obilaznicu. Opština Tivat je predvidela izmeštanje svojih komunalnih preduzeća iz centra grada na ovu lokaciju, i tokom izrade plana iznela zahtev za planiranje komunalnih površina u Gradiošnici, te se može zaključiti da se izgradnja ove zone očekuje u skorije vreme. Uslov za izgradnju ove zone jeste realizacija privremenog priključka na magistralu sa koga je planiran pristup svakom od kompleksa. Obzirom da je realizacija priključka neizvesna, kao privremeno rešenja može se koristiti pristup sa puta Mrčevac-Kavač preko parcele UP 135.

#### 4.7. EKONOMSKI POKAZATELJI

##### *Planirani investicioni zahvati*

Investicioni projekat (iz BRGP isključeni postojeći objekti) koji se planskim dokumentom sugerše uključuje:

		planski znak	površina pod namjenom	uk. planirana BRGP	BRGP stanovanja planirana	BRGP djelatnosti planirana
I	Investiciona ulaganja u infrastrukturno opremanje i proizvodno-komunalne djelatnosti	DS i IOK	129.326	24.523	-	14.682
II	Investiciona ulaganja u zonu stanovanja male i srednju gustine	SMG, SS	316.521	176.503	123.029	52.934
III	Investiciona ulaganja u zonu centralnih djelatnosti	CD	2.233	1.800	-	1.800
IV	Investiciona ulaganja zonu mješovite namjene	MN	7.178	8.304	5.812	2.491
V	Investiciona ulaganja za školstvo i socijalnu zaštitu	ŠS	4.707	1.800	-	-
VI	Investiciona ulaganja za pejzažno i uređenje javne namjene	PUJ i PUS	128.360	-	-	-
VII	Investiciona ulaganja u vodene površine	VPŠ	10.810	-	-	-
	<b>U k u p n o: (od I do VII)</b>		<b>599.135</b>	<b>212.930</b>	<b>128.841</b>	<b>71.907</b>
VIII	Ostala prateća investiciona ulaganja (izrada inv.-tehničke dokumentacije, naknada za uređivanje gradj. zemljišta, nadzor, razne saglasnosti i dr.					

Ekonomski efekti koji se planom generišu procjenjuju se u ovom materijalu na bazi sledećih pretpostavki:

Ekonomski efekti se, u dijelu utvrđivanja naknade za uređenje građevinskog zemljišta, obračunavaju viševarijantno:

- imajući u vidu maksimalni potencijal koji se pretpostavlja zahvatom i rješenjima iz urbanističkog plana,
- na nivou realizacije od 60% projektovanih kapaciteta,

Ostali ekonomski efekti se utvrđuju simulacijom maksimalne realizacije parametara iz plana.

Pretpostavlja se dinamička komponenta (faznost u realizaciji) kapaciteta iz planskog dokumenta.

### **Predmjer i predračun ulaganja u infrastrukturno opremanje**

Uređivanje građevinskog zemljišta spada u djelatnost od posebnog društvenog interesa. Uređivanje građevinskog zemljišta vrši se prema srednjoročnom i godišnjim programima uređivanja koje donosi jedinica lokalne samouprave.

Osnovni ciljevi programa treba da budu:

- racionalno korišćenje građevinskog zemljišta i bolje iskorišćavanje postojećih kapaciteta infrastrukturnih sistema,
- efikasnost i ekonomičnost u realizaciji planiranih radova kroz usklađivanje prostornog položaja, dinamike i drugih uslova izgradnje pojedinih objekata,
- sagledavanje ukupnog obima, strukture, vrijednosti, dinamike i uslova izvršavanja radova na uređivanju građevinskog zemljišta u programskom periodu,
- podsticanje izrade planske i tehničke dokumentacije za prostore i objekte čija je realizacija izvjesna i nužna u narednim godinama,
- formiranje realne i neposredne osnove za utvrđivanje visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta koju izmiruju investitori nove izgradnje i rekonstrukcije postojećih objekata kao i naknade za korišćenje građevinskog zemljišta,
- utvrđivanje izvora finansiranja planiranih radova na uređivanju zemljišta u cjelini i po pojedinim područjima izgradnje i vrstama radova,
- kreiranje novih vidova obezbjeđivanja sredstava zasnovanih na većoj poslovnoj motivisanosti investitora kroz uslove izmirenja obaveza primjerenih realnom ekonomskom okruženju (naplata sa rokom otplate i slično),
- blagovremeno preduzimanje svih organizacionih, pravnih i drugih mjera potrebnih za efikasno izvršenje predviđenih radova.

U nastavku se daje tabelarna rekapitulacija predmjera i predračuna ulaganja u infrastrukturno opremanje predmetnog lokaliteta u zahvatu DUP "Gradiošnica".

#### **REKAPITULACIJA UKUPNIH ULAGANJA U INFRASTRUKTURNO OPREMANJE**

Radi obezbjeđenja svih elemenata pune infrastrukturne opremljenosti planirane lokacije neophodna su sljedeća ulaganja:

<b>r.b.</b>	<b>Struktura ulaganja</b>	<b>površina</b>	<b>jed. mjere</b>	<b>jedin. cijena</b>	<b>ukupan iznos</b>
1	Elektroenergetika				<b>356.900</b>
2	Telekomunikaciona infrastruktura				<b>419.458</b>
3	Hidrotehničke instalacije				<b>2.455.000</b>
4	Ulaganja u saobraćajnu infrastrukturu				<b>2.018.525</b>
5	Otkup zemljišta	28.861	m <sup>2</sup>	30	<b>865.830</b>
6	Ulaganje u parkove i zelenilo	128.360	m <sup>2</sup>	2	<b>256.720</b>
7.	Ulaganje u vodene površine	10.810	m <sup>2</sup>	20	<b>216.200</b>
<b>U K U P N O:</b>					<b>6.588.633</b>

## Struktura ulaganja u saobraćajnu infrastrukturu

ULICE KOJE SE REKONSTRUISU				NOVE ULICE		
	e/m2	m2	ukupno u e	e/m2	m2	ukupno u e
kolovoz	60	16564	993824	70	4705	329336.7
trotoar	30	9331	279923	35	2067	72336.6
zelenilo	40	3636	145440	40		0
biciklisticka staza	40	4743	189721	40		0
pesacke saobraćajnice	30	0	0	35	227	7945
			<b>1608907</b>			<b>409618.3</b>

Kao što se i prethodnog tabelarnog pregleda može vidjeti, neophodno je da opština Tivat, u čijoj jurisdikciji se nalaze predmetni urbanistički plan, u svom kapitalnom budžetu obezbijedi iznos od **6.045.913 eura** za puno infrastrukturno opremanje u zahvatu predmetnog plana.

## Utvrđivanje aproksimativnog iznosa prosječne naknade za uređenje građevinskog zemljišta

Ukoliko se ukupni iznos utvrđenih ulaganja u infrastrukturno opremanje podijeli sa ukupno planiranom bruto razvijenom građevinskom površinom objekata dobija se aproksimativni iznos komunalnog doprinosa po m<sup>2</sup> koje Opština treba da generiše sa predmetnog područja da bi realizovala ukupna investiciona ulaganja. Obračun je napravljen imajući u vidu dva pretpostavljena scenarija:

Scenario 1 (obračun na bazi maksimalnog BGP)  $6.045.913 \text{ €} : 236.463 \text{ m}^2 = 26 \text{ €}$

Scenario 2 (obračun na bazi 60% projektovanog BGP)  $6.045.913 \text{ €} : 141.878 \text{ m}^2 = 43 \text{ €}$

U BRGP uključena je površina svih objekata. Iz prethodnog se vidi da je neophodno da Opština Tivat donese Odluku o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta u iznosu od **26 €/m<sup>2</sup>** (prosječno na nivou zone) da bi prihodima za odnosnog područja finansirala izgradnju primarne infrastrukture i njeno dovodjenje do predmetnih urbanističkih parcela. Rezultat bazira na pretpostavci realizacije 100% dozvoljenje BRGP. Ukoliko se kalkulacija bazira na pretpostavci koja polazi od realizacije plana na nivou od 60%, prosječni komunalni doprinos bi bio obračunat na nivou od **43 €/m<sup>2</sup>**.

Prema postojećoj odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (SL. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 02/10 od 14.01.2010. godine, visina naknade za KO Gradiošnica, koja pripada IV zoni, naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za namjenu stanovanja iznosi **47 €/m<sup>2</sup>**, odnosno **72€/m<sup>2</sup>** prosječno za poslovne namjene.

Iz prethodnog se može zaključiti da je urbanistički projekat, u ekonomskom smislu, samodovoljan jer se vanredno prihvatljivim iznosom naknade za uređenje građevinskog zemljišta može finansirati opremanje planirane lokacije svim elementima planirane infrastrukturne opremljenosti

**PROCIJENJENA INDIKATIVNA INVESTICIONA VRIJEDNOST  
NAMJERAVANIH ULAGANJA PO NAMJENI**

Red. broj	NAMJENA	Planska oznaka	Površina		Cijena EUR/m <sup>2</sup>	Iznos u EUR
			m <sup>2</sup>	brgp m <sup>2</sup>		
<b>1</b>	<b>Investiciona ulaganja u zonu stanovanja</b>	<b>SMG, SS</b>				<b>83,220,250</b>
1.1	Objekti			176,503	400	70,601,200
1.2.	Zemljište		252,381		50	12,619,050
<b>2</b>	<b>Investiciona ulaganja u zonu centralnih djelatnosti</b>	<b>CD</b>				<b>1,123,300</b>
2.1	Objekti			1,800	500	900,000
2.2.	Zemljište		2,233		100	223,300
<b>3</b>	<b>Investiciona ulaganja u zonu mješovite namjene</b>	<b>MN</b>				<b>4,869,800</b>
3.1.	Objekti			8,304	500	4,152,000
3.2	Zemljište		7,178		100	717,800
<b>4</b>	<b>Investiciona ulaganja za školstvo i socijalnu zaštitu</b>	<b>ŠS</b>				<b>1,370,700</b>
4.1.	Objekti			1,800	500	900,000
4.2.	Zemljište		4,707		100	470,700
<b>5</b>	<b>Ulaganja u vodene površine</b>	<b>VPŠ</b>	10,810		20	<b>216,200</b>
<b>6</b>	<b>Investiciona ulaganja za pejzažno i uređenje javne namjene</b>	<b>PUJ I PUS</b>	128,360		2.00	<b>256,720</b>
<b>7</b>	<b>Ulaganja u otkup zemljišta</b>		28,861		30.00	<b>865,830</b>
<b>8</b>	<b>Infrastrukturni sistemi</b>					<b>5,249,883</b>
	<i>Elektroenergetika</i>					356,900
	<i>Telekomunikaciona infrastruktura</i>					419,458
	<i>Hidrotehničke instalacije</i>					2,245,000
	<i>Saobraćajna infrastruktura</i>					2,018,525
<b>9</b>	<b>Prateći troškovi</b>					<b>17,034,400</b>
	<i>Projektno tehnička dokumentacija, ekološki elaborati i dr.</i>			212,930	25	5,323,250
	<i>Komunalni doprinos</i>			212,930	55	11,711,150
<b>10</b>	<b>Oprema ugostiteljskih, trgovinskih, kulturnih i drugih obj.</b>					<b>134,796</b>
	<b>SVEUKUPNO (1 do 10):</b>					<b>114,125,679</b>

## **5. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA**



## 5.1 SMJERNICE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU

Ovim planskim dokumentom nije predviđena dalja detaljna planska razrada.

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja, predmetnog prostora.

Da bi se dobila cjelovita slika o stanju i mogućim intervencijama svake parcele iz plana, obavezno treba prostudirati grafičke priloge koji daju osnovne informacije.

Takođe, u tekstualnom dijelu Plana, u poglavljima *5.9 Urbanističko – tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata* i *6. Analitički podaci plana*, se nalaze bliže odrednice i kapaciteti za svaku predmetnu parcelu.

## 5.2 SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA

Predloženim rješenjem za teritoriju plana postavljena je primarna ulična mreža (koja danas ne postoji), formirana blokovska struktura i definisan osnovni pravac daljeg urbanog razvoja ovog naselja. Veoma nizak nivo postojećeg urbaniteta na samom početku i veliki obim planiranih intervencija koje su date kroz ovo rješenje, opredeljuju ovaj plan ka tipu "razvojnog plana" koji suštinski transformiše karakter prostora i podiže nivo urbaniteta.

U ovakvoj situaciji da bi se proces realizacije Plana po pojedinačnim lokacijama započeo svakako da je prva faza na gradskim vlastima - da pribave i opreme zemljište potrebno za javne namjene, prije svega, saobraćajnice i tehničku infrastrukturu, kao i planiranu servisno-komunalnu zonu. S obzirom da teritorijom plana prolazi privremeni priključak brze saobraćajnice na Jadransku magistralu čija je realizacija vremenski neizvjesna i dugotrajna (i vjerovatno u više etapa), akcenat gradskih vlasti je na realizaciji ulične mreže. Planskim rješenjem, ulična mreža je koncipirana tako da se njeno funkcionisanje, pa time i realizacija, mogu vršiti nezavisno od realizacije velikih i neizvesnih saobraćajnih projekata kakav je ovaj priključak.

Nakon postavljanja ulične matrice stvoriće se uslovi za dalju sukcesivnu realizaciju Plana čiji su nosioci investitori izgradnje.

Urbanističko-tehnički uslovi se mogu izdavati za one urbanističke parcele koje imaju direktan pristup sa postojećih i izvedenih planiranih javnih saobraćajnica.

## 5.3 SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE

Na prostoru Plana nema registrovanih spomenika prirode.

Osnovni motivi zaštite prirode nalaze se u očuvanju i unapređenju obilježja, specifičnosti i kvaliteta kao i u racionalnom korišćenju prirode uopšte, u cilju održavanja prirodne ravnoteže i ekološke stabilnosti. Osnovne postavke su:

- zaštita i unapredjenje biljnog pokrivača kao elementa biološke ravnoteže pejzaža i rekreacionih vrijednosti kraja;
- racionalno korišćenje pojasa, posebno u odnosu na stambenu izgradnju i mogućnosti korišćenja dubine prostora;
- zaštita poljoprivrednih i ostalih slobodnih površina, kao jedan od ekoloških temelja kompleksnog definisanja namjene površina;

Na prostoru Plana nema registrovanih spomenika kulture.

#### **5.4 SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog detaljnog plana, u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Principijelni stav je da se životna sredina štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Drugim riječima da se stimuliše razvoj onih djelatnosti za koje prostor po prirodnim datostima, nasljeđu i ljudskim potencijalnim pruže optimalne uslove.

Prostorno rešenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

- racionalno korišćenje građevinskog područja;
- da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja;
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;
- da se voda racionalno koristi i da se tradicionalan način sakupljanja vode u "bistjerni" (ukopanim ili zidanim) zaštititi i uspostavi gdje god je to moguće;
- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu;
- da se naselje opremi adekvatnim brojem kontejnera i kućnih posuda za sakupljanje otpada, koje će se redovno prazniti na definisanu sanitarnu deponiju
- da se zemljište i šut odlažu na odlagalište prema Lokalnom planu upravljanja otpadom
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha;
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja;
- da se koordiniranim akcijama radi na sprovođenju mjera zaštite od avionske buke;
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo.

Izmještanje javnih i komunalnih preduzeća na novu lokaciju u okviru granice ovog Plana (u sklopu komunalno-proizvodne zone uz priključnu saobraćanicu) može imati negativne efekte na ukupno stanje životne sredine na prostoru Plana. U tom smislu neophodno je pri izgradnji novog kompleksa primijeniti savremene tehnološke i funkcionalno-organizacione procese i sisteme kako bi se negativan uticaj na okolno stambeno naselje što više umanjio.

#### **IZVOD IZ IZVJEŠTAJA STRATEŠKE PROCJENE UTICAJA**

Paralelno sa izradom Detaljnog urbanističkog plana Gradiošnica radila se i Strateška procjena uticaja na životnu sredinu tog DUP-a. Cilj ovog dokumenta je da ukaže na ključne segmente životne sredine koji mogu biti ugroženi realizacijom plana, tj. da se definišu najznačajniji uticaji na životnu sredinu, te mjere za smanjenje utvrđenih negativnih uticaja. Ključna ograničenja za planiranje na području koje pokriva DUP identifikovana su kroz SPU DUP-a.

Za prostornu cjelinu na koju se odnosi DUP Gradiošnica ne postoje direktni - precizni podaci na osnovu kojih se može dati prikaz postojećeg stanja životne sredine jer ova lokacija nije obuhvaćena Programom monitoringa životne sredine koji sporovodi nadležno Ministarstvo – Agencija za životnu sredinu. Postoje određeni podaci za lokacije u blizini, u opštini Tivat, pa se tim podacima mora poslužiti za određivanje opšteg stanja životne sredine i na ovoj lokaciji.

**Dosadašnja saznanja i raspoloživi podaci o stanju životne sredine** šireg prostora Opštine Tivat, kome ova lokacija administrativno pripada, ukazuju da su svi njeni elementi: vazduh, zemljište, biodiverzitet i predjeli / pejzaži u značajnoj mjeri očuvani, iako trpe značajne pritiske od ljudskih aktivnosti (turistička privreda, saobraćaj, stanovanje, poljoprivreda i dr.). Može se zaključiti da je takvo stanje nastupilo kao posledica loše planiranog i neneravnomyjernog urbanog i turističkog razvoja u širem okruženju. Po svom intenzitetu, nepovoljni uticaji na životnu sredinu dosta variraju tako da su zastupljeni ne samo direktni (zagađenje, gubitak prirodnih staništa) veći i indirektni uticaji sa nešto manjim ili ograničenim intenzitetom (buka i sl).

**Analiza uticaja izgradnje planiranih objekata i infrastrukture** na životnu sredinu pokazuje da se svi efekti ispoljavaju u okviru tri osnovna vida uticaja. Prvi vid predstavljaju uticaji koji se javljaju kao posljedica građenja objekata i koji po svojoj prirodi nijesu trajnog karaktera. Posljedice u fazi gradnje su prisustvo ljudi i mašina kao i tehnologije i organizacije izvođenja radova. Po pravilu negativne posljedice će se se javiti kao rezultat iskopa/deponovanja, transporta i ugrađivanja građevinskog materijala, kao i trajnog ili privremenog zauzimanja prostora i svih aktivnosti koje su u vezi sa tim. Uticaji na životnu sredinu koji se javljaju kao posljedica ko-egzistencije izgrađenih objekata i njihove eksploatacije kroz vrijeme imaju uglavnom trajni karakter, i kao takvi sigurno da predstavljaju uticaje koji su posebno interesantni sa stanovišta odnosa izgrađenih objekata i životne sredine. Identifikovani su uticaji od planiranih objekata koji treba da budu riješeni adekvatnim projektnim rješenjima za svaki pojedinačni objekat, kako pri planiranju (u svim fazama izrade projektne dokumentacije) tako i u toku samog građenja. U dokumentu se daje naglasak na uticaje i mjere tokom građenja i korišćenja objekata. Značajniji uticaji i mjere su datl za prethodno obrađene segmente životne sredine, kao i objekte većeg kapaciteta (stambene zone i saobraćajnice).

Imajući u vidu značajne uticaje planiranih objekata na životnu sredinu tokom faze pripreme, njihovog građenja i korišćenja definisane su mjere za ublažavanje tih uticaja ali i monitoring pojedinih segmenata životne sredine na koje se očekuju značajniji uticaji tokom građenja i korišćenja planiranih objekata, a koji nijesu do sada obuhvaćeni u postojećim programima monitoringa životne sredine. Predviđeno je utvrđivanje „nultog stanja u postupku Procjene uticaja na životnu sredinu za pojedinačne ili grupne objekte.

Istraživanjima u okviru izrade DUP-a, razmatrana je (i) alternativa da se Plan ne realizuje (Do nothing) i (ii) alternative sa različitim kapacitetom i distribucijom planiranih sadržaja. Izabran je konačni koncepta distribucije i kapaciteta planiranih objekata kojim se neće ugroziti prava i interesi korisnika prostora i istovremeno zaštititi najvrednija staništa sa očuvanom makijom.

Prilikom razmatranja alternativa za istovremeno definisanje distribucije i kapaciteta planiranih objekata korišćen je metod izbora najbolje opcije na osnovu ocjene a) očekivanih posljedica na staništa / biodiverzitet i životnu sredinu i b) ekspertskog znanja (best knowledge approach) očekivanih posljedica i procjene cijene koštanja, tj. očekivane dobiti i očekivanih posljedica po životnu sredinu.

Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu DUP Gradiošnica nijesu obuhvaćena pitanja i problemi vezani za prekogranični uticaj na životnu sredinu jer takvi problemi nijesu utvrđeni zbog velike udaljenost zone zahvata DUP od najbliže državne granice sa Hrvatskom.

S obzirom da će predloženi projekat imati određene posledice na životnu sredinu predloženo je da se obezbjedi:

- (i) Odgovarajući monitoring (praćenje stanja) posebno onih elemenata životne sredine koji nemaju odgovarajuću pokrivenost podacima o pojedinim segmentima životne sredine i/ili nemaju odgovarajuće referentne lokacije u nacionalnom Programu monitoringa životne sredine.

S tim u vezi predložena su poboljšanja koja treba integrisati u nacionalni Program monitoringa životne sredine kako bi se obezbjedilo proširivanje postojeće mreže mjernih mjesta i praćenje parametara / indikatora stanja za sledeće elemente životne sredine koji su u vezi sa pritiscima na životnu sredinu

- (ii) Utvrđivanje „nultog stanja“ životne sredine prije početka gradnje planiranih objekata, kao uslov u postupku obezbjeđenja ekološke saglasnosti na Elaborat Procjene uticaja zahvata na životnu sredinu

Imajući u vidu veliki značaj očuvanja zaštite svih segmenata životne sredine u okviru područja zahvata DUP-a i šire zone Tivta, veliku poteškoću predstavljao je nedostatak podataka o stanju pojedinih segmenata životne sredine (vazduh, zemljište, podzemne vode, buka, radijacija i dr) za samo područje zahvata DUP-a Gradiošnica. Zbog toga se opis postojećeg stanja pojedinih segmenata životne sredine morao dati posredno, na osnovu raspoloživih podataka najbližih lokacija u opštini Tivat za koje ti podaci postoje.

Vrednujući uticaje Plana na životnu sredinu konstatovano je da će predloženi obim zahvata i intervencija u predmetnom prostoru imati **više negativnih uticaja na životnu sredinu**, naročito na vode, vazduh, pedološke karakteristike područja koje tretira Plan, njegov biodiverzitet i pejzažne vrijednosti, kako zbog izgradnje novih objekata tako i zbog njihovog iskorišćavanja. Negativni uticaji koje je moguće očekivati realizacijom planskih rješenja su ipak ograničenog intenziteta i prostornih razmjera. To su, prije svega, planska rješenja vezana za izgradnju novih saobraćajnica i komunalnih sadržaja. Da bi se ovakvi uticaji sveli u okvire koji neće opteretiti ukupni kapacitet prostora, potrebno je sprovesti mjere za sprečavanje i ograničavanje negativnih uticaja na životnu sredinu koje su utvrđene u ovoj SPU.

U toku izrade Plana i SPU, na osnovu izvedene procjene i analize poznatih faktora značajnih za uticaj predloženog koncepta izgradnje objekata na životnu sredinu, konstatovano je da će predloženi projekat imati određene negativne uticaje na životnu sredinu radi čega se planiranim konceptom prostorne (re)distribucije tih objekata datim u Planu i kasnijim efiksnim projektovanjem pojedinačnih objekata i pravilnim iskorišćavanjem smanjuje i/ili eminišu negativni uticaji na životnu sredinu na prihvatljivi nivo. Za smanjenje i eliminisanje negativnih uticaja na životnu sredinu od izgradnje planiranih objekata i obavljanja predloženih aktivnosti primjenjivaće se (i) mjere zaštite životne sredine propisane ovom SPU DUP, zatim (ii) monitoring i utvrđivanje „nultog stanja životne sredine, kao i (iii) sprovođenje odgovarajućih procedura prije početka gradnje objekata (obezbjeđenje ekološke i drugih saglasnosti) i (iv) inspekcijaska kontrola u toku iskorišćavanja tih objekata i obavljanja planiranih aktivnosti.

## 5.5 SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE

Da bi se povredivost prostora svela na najmanju moguću mjeru, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list Crne Gore br. 13/07), pri organizaciji prostora naročita pažnja je posvećena:

- smanjenju obima i stepena razaranja uslijed elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti;
- smanjenju obima ruševina i stepenu zakrčenosti od rušenja;
- povećanju prohodnosti poslije razaranja za evakuaciju stanovništva i sl.;
- sprječavanju zagadjivanja tla, površinskih i podzemnih voda;
- izdvajanju i stavljanju izvorišta vode pod poseban režim;
- osiguranju alternativnih izvora energije;
- stavljanju pod zaštitu ugroženog poljoprivrednog zemljišta, posebno zaštita najkvalitetnijeg poljoprivrednog zemljišta i šuma;
- izbjegavanju prevelikih koncentracija stambene izgradnje;
- ravnomjernom raspoređivanju stanovništva na način da se osigura korišćenje ukupnog prostora;
- razmještanju svih funkcija u prostoru na način da se putovanje stan-objekt društvenog standarda svedu na najmanju mjeru;
- osiguranje odgovarajuće organizacije saobraćaja;
- polaganju trasa i objekata vodoprivrednih sistema (vodopsnabdijevanje i odvodnja);
- povećanju izgradnje društvenih socijalnih i zdravstvenih ustanova i snabdjevačkih centara, koji mogu preuzeti funkciju razorenih objekata;
- planiranju mreže skloništa i drugih zaštitnih objekata;
- osiguranje prilaza vatrogasnim vozilima i vozilima hitne pomoći do svakog objekta;
- osiguranje dovoljnih količina vode za zaštitu od požara.

## 5.6 SMJERNICE ZA SPRIJEČAVANJE I ZAŠTITU OD PRIRODNIH I TEHNIČKO - TEHNOLOŠKIH NESREĆA

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Smjernice za zaštitu su definisane u Nacionalnoj strategiji za vanredne situacije te nacionalnom i opštinskom planu zaštite i spašavanja.

Elementarne nepogode mogu biti:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, snježne lavine i nanosi i dr.);
- Nepogode izazvane djelovanjem čoveka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.);
- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.)

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova.

Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični.

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

Za prostor ovog Plana najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

#### Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

- Na području PUP-a Tivat, mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.
- Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl..
- Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjedjivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.
- Izbor i kvalitet materijala i način izvodjenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.  
Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:

- Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla.
- Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture.
- Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija.
- Podzemne električne instalacije treba obezbjediti uređajima za isključenje pojedinih rejona.
- Pri projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima.

- U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbjediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbjedi nesmetano odvijanje saobraćaja.

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

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke rejonizacije, (korišćenjem koeficijenata seizmičnosti  $K_s$  definisanih u elaboratu "Seizmološke podloge i seizmička mikrorejonizacija urbanog područja SO Tivat", Zavod za geološka istraživanja SR Crne Gore i Geozavod Beograd – 1981. godine) a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

#### Zaštita od požara

Širenje požarnih oluja na izgradjenim dijelovima sprječava se zaštitnim koridorima zelenila. U tu svrhu prostornim konceptom PUP-a Tivat formirani su koridori zelenila i do 150 m širine koji dijele pojedine mikrorejone na manje urbane cjeline, a ove posebnim planom na zone, blokove i gradjevinske ansamble.

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

Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.

Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Za objekte u kojima se skladište, pretaču ili koriste opasne materije treba pribaviti mišljenje nadležnog organa za vanredne situacije i civilnu bezbjednost, kako susjedni objekti i šira okolina ne bi bili ugroženi.

## **5.7 SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE**

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;

- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječni stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m<sup>2</sup> i manje.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboľšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

## 5.8 ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

**Elementi urbanističke regulacije su:**

**Urbanistička parcela** je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Sastoji se od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Na jednoj urbanističkoj parceli može se naći jedan stambeni objekat.

Za cijelu teritoriju plana definisane su i numerisane urbanističke parcele obeležene oznakom UP 01 do UP N. Zbog lakeg snalaženja saobraćajne površine su posebno označene i i numerisane brojevima UP 1000 do UP 1066. Takodje posebno su numerisane i parcele namenjene postojećim i novim trafo stanicama i obeležene UP 2000 do UP 2006.

**Parcelacija** - Prostor je Planom podijeljen na urbanističke parcele pri čemu je maksimalno uvažena postojeća katastarska parcelacija, naročito kada se radilo o već izgrađenim parcelama.



Urbanističke parcele formirane su u skladu sa preporukama iz Programskog zadatka, tj. planom je usvojena minimalna površina parcele od 300m<sup>2</sup> i minimalna širina fronta prema ulici od 15m. Veličina novoformiranih urbanističkih parcela prilagođena je planiranoj namjeni. Izuzetno, planom su formirane ukupno 4 substandardne urbanističke parcele čija je površina manja od 300m<sup>2</sup> (komentar u tabeli kapaciteta) na kojima je planirana izgradnja novih ili proširenje postojećih objekata. Razlog za to je činjenica da svaka od ovih postojećih katastarskih parcela imala površinu veću od 300m<sup>2</sup> ali je zbog potrebe proširenja saobraćajnica dio parcele morao biti oduzet za javnu namjenu.

Pri njihovom formiranju naročito se vodilo računa o postojećem katastarskom stanju, kako bi sprovođenje plana bilo olakšano. Katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti u najvećem broju slučajeva zadržane su kao urbanističke parcele, osim u slučaju potrebe trasiranja novih saobraćajnica. U slučajevima substandardnih i nepravilnih katastarskih parcela, parcele ili njihov dio, morao se pripojiti drugoj parceli kako bi ona mogla biti jedinstvena urbanistička, koja zadovoljava osnovne standarde.

UTU, kao i građevinsku dozvolu, nadležni organ će izdati nakon što je izvršena parcelacija, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu parcelacije datom u ovom DUP-u.

Imajući u vidu da je na terenu evidentiran izvjestan broj izvedenih objekata na parcelama koje imaju površinu manju od 300m<sup>2</sup> za njih su formirane substandardne urbanističke parcele sa površinom manjom od 300m<sup>2</sup>.

Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane na grafičkom prilogu. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Analitičko-geodetski elementi za obilježavanje za svaku pojedinačnu parcelu biće dati u konačnom elaboratu Plana.

**Namjena parcele** definiše namjenu i sadržaj koji se na urbanističkoj parceli mogu odvijati, a što je detaljnije opisano u tekstualnom dijelu plana, *poglavlje 4.8 „Uslovi u pogledu planiranih namjena“*.

**Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu *05 „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“*.

**Građevinska linija** je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi.

**Vertikalni gabarit**, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra.

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suteran, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: **Po** (podrum), **Su** (suteran) **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).

**Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.

**Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta** definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.

*Površinu pod objektom* čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

*Bruto građevinsku površinu parcele* čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumске i potkrovnе etaže).

U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se delovi podzemnih etaža koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

**Indeks zauzetosti zemljišta** je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

**Indeks izgrađenosti zemljišta** je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

## 5.9 URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA

### 5.9.1 URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu (čija je izgradnja započeta, čija je izgradnja u toku - u smislu dogradnje i nadogradnje, koji su potpuno završeni) u vrijeme izrade Plana, a koji su evidentirani na topografsko-katastarskoj podlozi i na grafičkim prilogima postojećeg stanja (naknadno dosnimljeni objekti u toku izrade plana).

#### USLOVI POD KOJIMA SE OBJEKTI ZADRŽAVAJU ILI RUŠE

Ovim planom zadržani su svi zatečeni objekti, nevezano za njihov legalitet, koji se prema PUP-u Tivta kao planu višeg reda nalaze u zonama planiranim za izgradnju, a u skladu sa planiranom namjenom (stanovanje, mješovite namjene...).

Postojeći objekti koji se nalaze u površinama planiranim za zelenilo mogu se kao takvi zadržati u izvedenom gabaritu i spratnosti shodno odredbama iz PUP-a, odnosno analogno odredbama iz poglavlja 8.3.3 „Postojeći objekti na prostorima sa namjenom neizgrađene (zelene) površine“.

Ovim planom za njih su formirane urbanističke parcele kako bi se objekti mogli legalizovati. Za ove objekte potrebno je dokazati njegovo postojanje prije 25.05.2009. (datum kad je završen Nacrt PUP-a). Dokaz o postojanju objekta može biti kopija katastarskog plana, list nepokretnosti, situacija terena izrađena prije navedenog datuma, fotodokumentacija koja je bila priložena uz primjedbe tokom javnog uvida ili rješenje o zaduženju plaćanja poreza na objekat. Na ovim objektima nisu dozvoljene nikakve intervencije rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje osim tekućeg održavanja, odnosno postavljanje krova, ako je zatečeni objekat bez njega.

Imajući u vidu da za veći dio naselja Gradiošnica nije postojao DUP te i da su kao posledica toga dijelovi naselja stihijski gradjeni, ovaj plan je radjen sa ciljem da postojeću izgrađenu fizičku strukturu u najvećoj mjeri uklopi u novu urbanističku i saobraćajnu matricu. Provlačenje trasa saobraćajnica adekvatnog profila obavljeno je na način da se u najvećoj meri izbjegne rušenje postojećih objekata.

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA INTERVENCIJE NA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

### Postojeći objekti koji prelaze novoplanirane regulacione linije

Ovim planom je za potrebe formiranja koridora budućih saobraćajnica predviđeno rušenje pomoćnih objekata:

- pomoćni objekat na kat. parc. br. 654 KO Mrčevac, površine 27 m<sup>2</sup>
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 810 KO Mrčevac, površine 44 m<sup>2</sup>
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 1091/1 KO Mrčevac, površine 5.6 m<sup>2</sup>
- 2 pomoćna objekta na kat. parc. br. 1077 KO Mrčevac, površine 15 m<sup>2</sup> i 12 m<sup>2</sup>
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 1005 KO Mrčevac, površine 74 m<sup>2</sup>
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 992 KO Mrčevac, površine 6.2 m<sup>2</sup>
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 898 KO Mrčevac, površine 13 m<sup>2</sup>
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 897/1 KO Mrčevac, površine 23 m<sup>2</sup>
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 895 KO Mrčevac, površine 43 m<sup>2</sup>
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 800 KO Mrčevac, površine 8.4m<sup>2</sup>
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 700 KO Mrčevac, površine 35 m<sup>2</sup>
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 802 KO Mrčevac, površine 3.5 m<sup>2</sup>
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 955 KO Mrčevac, površine 8 m<sup>2</sup>

Objekti koji su predviđeni za rušenje biće uklonjeni tek kad se steknu uslovi za privođenje prostora definisanog namjeni.

Za ove objekte važe sledeća pravila:

- objekti se ne mogu legalizovati
- dozvoljeno je tekuće održavanje i sanacija objekata, ukoliko ne postoji drugi zakonski osnov za rušenje (npr. bespravna gradnja) do privođenja zemljišta namjeni u smislu realizacije saobraćajnica.

### Postojeći objekti koji ne prelaze novoplanirane regulacione linije

Za intervencije na ovim objektima važe sledeća pravila

- objekti se mogu legalizovati u skladu sa *Smjernicama za tretman neformalnih objekata*
- objekti se mogu zamjeniti novim, prema uslovima iz ovog plana
- mogu se vršiti rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija do kapaciteta i građevinskih linija planiranih ovim Planom i u skladu sa pravilima građenja.
- postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže, organizuju parking prostor.
- u okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stanovanja u poslovanje.

#### *Uslovi za dogradnju i nadogradnju postojećih objekata*

Planom je predviđena mogućnost dogradnje i nadogradnje osnovnih i pomoćnih objekata u skladu sa smjernicama plana. Planom su za svaku urbanističku parcelu, bilo da se na njoj nalazi postojeći objekat ili je planirana za izgradnju novih objekata, definisani osnovni urbanistički parametri i maksimalni kapaciteti izgradnje. Planirani kapaciteti na parceli (BGP, indeks izgrađenosti i zauzetosti) odnose se **zbirno** na sve objekte i sadržaje na parceli (stambene objekte, pomoćne objekte, natkrivene parkinge...). Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.

- Dogradnja postojećih i završetak započetih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara i građevinskih linija, kao i ostalih UTU uslova definisanih za pojedine namjene.
- Sve postojeće objekte moguće je dograditi i nadograditi do kapaciteta definisanih ovim Planom za pojedinačne tipove stambene izgradnje (BGP, spratnost objekta, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti parcele). Ukoliko novoplanirane građevinske linije sijeku postojeći objekat, dogradnja i nadogradnja kao i sve druge intervencije se mogu vršiti samo **do** definisane građevinske linije. Sve vrste intervencija u ovom smislu moraju se vršiti u skladu sa pravilima izgradnje objekata definisanim za pojedine tipove stambene izgradnje, a koji se odnose na minimalna rastojanja, rješavanje parkiranja i ozelenjavanje parcele.
- Maksimalna planirana BRGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata, pa se urbanističko tehnički uslovi za dogradnju izdaju na osnovu tako dobijene razlike.
- Visina nadzidanog dijela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu za određeni tip izgradnje
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima
- Maksimalna visina nazitka potkrovlja iznosi 1,20 m (računajući od poda potkrovnne etaže do preloma krovne kosine).
- Maksimalna visina objekta P+1+Pk je 11m, a na terenima u nagibu, koji dozvoljavaju izgradnju suterena u kojem su garaže (etaža koja se ne računa u BGP) onda je max visina objekta 14m.

- Prije zahtjeva za izdavanje rješenja za intervenciju na postojećem objektu potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta, geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.

#### Uslovi za pomoćne objekte

- Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta na parceli samo u slučaju kada zbir postojećih i novih pomoćnih objekata ne prelazi 40% maksimalne dozvoljene zauzetosti parcele.
- Spratnost pomoćnih objekata je maksimalno P
- Nije dozvoljeno nadziđivanje pomoćnih objekata
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...) i ne zagadjuju životnu sredinu

### 5.9.2 URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

U okviru granica plana, izgradnja novih kao i rekonstrukcija i dogranja postojećih objekata vrši se u skladu sa kapacitetima i urbanističko-tehničkim uslovima gradnje koji su definisani u daljem tekstu za svaku od planiranih namena pojedinačno.

#### 5.9.2.1 URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA STANOVANJA MALIH GUSTINA

##### Urbanistički parametri

veličina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	maksimalan indeks zauzetosti	maksimalan indeks izgrađenosti	maksimalna spratnost objekta	maksimalna visina objekta	% delatnosti u odnosu na ukupnu BGP
300 - 625	40% (0.4)	0,8	P+1+Pk (3 etaže)	11m	0-30%
625 - 900	35% (0.35)	max BGP 500m <sup>2</sup>			
900 - 1200	30% (0,3)				
1200 - 1500	25% (0.25)				
1500 – 2500	20% (0.2)				
preko 2500	10% (0.10)		Su+P+1+Pk (4 etaže)	14m	

- Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte stanovanja malih gustina. Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabelama u poglavlju **6 - „Analitički podaci plana“**, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Kapaciteti dati u tabelama su određeni tako da je indeks zauzetosti definisan u odnosu na veličinu novoformirane parcele prema gornjoj tabeli, dok se planirana bruto površina za parcele do 625m<sup>2</sup> računa sa indeksom izgrađenosti od 0.8, a za sve parcele veće od 625m<sup>2</sup> bruto površina se računa u odnosu na parcelu od 625m<sup>2</sup>, tj maksimalna BGP objekta je 500m<sup>2</sup>.

- U zoni stanovanja male gustine, djelatnosti su predviđene u prizemlju i mogu zauzeti maksimalno do 100% prizemne etaže. Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju centralne i komercijalne sadržaje (djelatnosti) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije, i sl..
- U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno 4 stambene jedinice
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl), a čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.

#### *Pravila za izgradnju objekata*

- objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli i dvojni objekti (dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori - vlasnici susjednih UP, pismeno dogovore na način da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekata).
- građevinska linija predstavlja *maksimalnu liniju* do koje se može postaviti objekat
- dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smeju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1m.
- ukoliko je konfiguracija terena strma, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, sa tri strane ukopane u teren.
- podrumске i suterenske etaže u ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.
- minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je **2,5m**.
- minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je **5m**, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija
- otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od **6m**
- kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od **0 do 1,0m**, a za komercijalne sadržaje maks. **0,2 m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta
- visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše **1.20 m** računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- maksimalna visina objekata je 11m za objekte P+1+Pk i 14m za objekte Su+P+1+Pk, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do slemena krova
- ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina.
- princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima pejzažnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima

#### *Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju*

- oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim primorskim formama uz upotrebu lokalnih materijala.
- fasada se izvodi od kamena ili kao malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- krov je kos, nagiba nagiba 20° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, videnice... Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crep.
- na prozorima predvideti škure (nisu dozvoljene roletne)

- spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno ili belo
- ograde na balkonima treba da bude od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri)
- nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

#### *Pomoćni i ekonomski objekti*

- Gabariti pomoćnih i ekonomskih objekata nisu ucrtavani na grafičkim priložima, već je njihova izgradnja dozvoljena na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti.
- Na svim parcelama individualnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata i garaža, ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata. Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine ima ingerence da izdaje odobrenja za izgradnju ovakvih objekata iskazanih u namjeni kao «pomoćni objekti».
- Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl.
- Ekonomskim objektima se smatraju šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.
- Udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 3,0 m, osim ako ima pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.
- Pozicija garaže u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je građevinskom linijom;
- Pomoćni i ekonomski objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama.
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...) i ne zagaduju životnu sredinu
- Odobrenje za izgradnju (odnosno prenamjenu) garaža i svih pomoćnih objekata na parceli izdaje Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, a u skladu s odredbama plana i uvidom na licu mjesta.

#### *Parkiranje*

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

stanovanje	1 PM na 1 stan
trgovine	1 PM na 60 m <sup>2</sup> BGP
usluge	1 PM na 60 m <sup>2</sup> BGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice

*Ograđivanje urbanističke parcele*

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sledećim uslovima:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 1.0 m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od 1.80 m sa coklom od kamena ili betona visine 0.6m
- preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

### 5.9.2.2 URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA

*Urbanistički parametri*

<i>veličina urbanističke parcele (m<sup>2</sup>)</i>	<i>maksimalan indeks zauzetosti</i>	<i>maksimalan indeks izgrađenosti</i>	<i>maksimalna spratnost objekta</i>	<i>maksimalna visina objekta</i>	<i>% delatnosti u odnosu na ukupnu BGP</i>
preko 2500 m <sup>2</sup>	40% (0.4)	1,0	P+2+Pk (4 etaže)	14m	0-30%

- Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte ovog tipa stanovanja.
- Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u **poglavlju 6 - „Analitički podaci plana“**, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.
- U zoni stanovanja srednje gustine djelatnosti mogu obuhvatiti maksimalno 30% ukupne planirane BGP i poželjno je planirati ih u okviru prizemlja. Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju centralne i komercijalne sadržaje (djelatnosti) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije, i sl.

*Uslovi za rekonstrukciju postojećih objekata na UP 02 i 03 dok se investitori ne odluče za izgradnju objekata stanovanja srednje gustine.*

- UTU za rekonstrukciju predmetnih objekata se mogu izdati samo sa urbanističkim parametrima koji se odnose na parcele malih gustina stanovanja, a računaju se proporcionalno površini katastarske parcele u vlasništvu investitora.

*Pravila za izgradnju objekata*

- Građevinska dozvola, kao i UTU za izgradnju objekata srednje gustine stanovanja mogu se izdati tek kada je formirana UP, a rušenje izvršeno o trošku investitora.
- na parcelama ove namene može se graditi jedan ili više (kompleks) objekata. Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli ili objekti u smaknuom nizu.



- objekte celokupnim gabaritom graditi u okviru definisanih građevinskih linija
- dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smeju nadvisti kotu terena, trotoara više od 1m. Maksimalna zauzetost podzemnih etaža je 80%. Podrumske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.
- Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,20m. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smeju prelaziti definisane građevinske linije.
- otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od **12m**
- kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od **0 do 1,0m**, a za komercijalne sadržaje maks. **0,2m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta
- visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše **1.20m** računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima
- maksimalna visina objekata je **14m**, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do slemena krova
- ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina.
- princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima za pejzažno uređenje a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima

#### *Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju*

- oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim primorskim formama uz upotrebu lokalnih materijala.
- fasada se izvodi od kamena ili kao malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- krov je kos, nagiba 20° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, videnice... Krovni pokrivač je kanalicica ili mediteran crep.
- spoljašnja stolarija treba da bude bojena belo
- ograde na balkonima mogu biti transparentne ili pune zidane (ne preporučuju se balusteri)
- nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama

#### *Pomoćni i ekonomski objekti*

- Na parcelama stanovanja srednje gustine ne mogu se graditi pomoćni i ekonomski objekti (garaže, ostave i sl).

#### *Parkiranje*

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, ili u garaži u sklopu objekta. Preporuka je da se parkiranje rješava u okviru podzemnih garaža u sklopu objekta, kako bi što veći dio parcele ostao slobodan za parterno uređenje i ozelenjavanje prostora.

- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:
 

stanovanje	1 PM na 1 stan
trgovine	1 PM na 60 m <sup>2</sup> BGP
usluge	1 PM na 60 m <sup>2</sup> BGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice
- Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, odnosno površina poslovnog prostora, uslovljena je ostvarenim brojem parking mjesta.

#### *Ograđivanje urbanističke parcele*

- Nije predviđeno ograđivanje parcela stanovanja srednjih gustina.
- Slobodne površine parcele treba popločati, ozeleniti i urediti kao pjacete namenjene javnom korišćenju i dostupne svima.
- Princip uređenja zelenila u okviru parcela stambenih objekata i blokova je dat u uslovima za pejzažno uređenje.

#### *Posebni uslovi za UP03*

- Preko UP03 prolazi postojeća vodovodna cijev, kako je prikazano na grafičkom prilogu br. 08 „Plan hidrotehničke infrastrukture“. Izgradnji novih objekata na ovoj parceli može se pristupiti tek nakon što nadležne službe izmjeste predmetnu cijev u koridor planirane saobraćajnice S1.

### **5.9.2.3 URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA CENTRALNIH DJELATNOSTI**

Površine namenjene centralnim delatnostima u planu su zastupljene na jednoj urbanističkoj parceli UP 239 na kojoj se nalazi postojeći objekat Doma kulture.

#### *Urbanistički parametri*

<i>veličina urbanističke parcele (m<sup>2</sup>)</i>	<i>maksimalan indeks zauzetosti</i>	<i>maksimalan indeks izgrađenosti</i>	<i>maksimalna spratnost objekta</i>
2206m <sup>2</sup>	40% (0.40)	1.2	P+2+Pk

- Kapaciteti (postojeći + planirano proširenje) dati su u poglavlju 6 *Analitički podaci plana*
- Planom je predviđena rekonstrukcija i nadogradnja postojećeg objekta do maksimalne spratnosti od P+1+Pk.
- Kroz rekonstrukciju u objektu je potrebno organizovati sadržaje koji će zadovoljiti primarne socio-kulturološke potrebe lokalnog stanovništva, dok su za značajnije kulturne sadržaje stanovnici usmjereni na glavni gradski centar. Izbor budućih sadržaja u okviru lokalnog Doma kulture zavisiće od konkretnih potreba stanovnika. Sugestija planera jeste da se formiraju multifunkcionalni i fleksibilni prostori različitih veličina koji se vremenom mogu lako prilagodjavati sve promjenljivijim potrebama iz ove kategorije.
- Pored sadržaja iz oblasti kulture na ovoj parceli mogu se naći i poslovni, komercijalni, uslužni kao i rekreativni prostori.

- Postojeći boćarski tereni mogu se rekonstruisati i proširiti ili zameniti nekim drugim rekreativnim sadržajima.

#### Pravila za izgradnju objekata

- Sve intervencije na objektu vršiti u okviru definisanih građevinskih linija
- U nadograđenom delu objekta dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,20m. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani.
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.
- Maksimalna visina nadzotka potkrovnne etaže je 1,2 m, računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine
- Oblikovanje i arhitektura objekta treba da budu reprezentativni i u skladu sa namenom i funkcionalnim karakteristikama objekta
- Na parcelama ove namjene ne mogu se graditi pomoćni objekti (garaže, ostave i sl).

#### Parkiranje

- Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbedi u okviru parcele
- Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:
 

stanovanje	1PM na 1 stan
trgovine	1 PM na 60 m2 BGP
usluge	1 PM na 60 m2 BGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice
- Površina prostora koja će se graditi uslovljena je ostvarenim brojem parking mjesta.

#### 5.9.2.4 URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE

*Površine mješovite namjene* predviđene su u zoni uz objekte centralnih delatnosti i postojeći objekat škole kao područje u kome treba da se formira lokalni centar snabdevanja i usluga.

#### Urbanistički parametri

<i>veličina urbanističke parcele (m<sup>2</sup>)</i>	<i>maksimalan indeks zauzetosti</i>	<i>maksimalan indeks izgrađenosti</i>	<i>maksimalna spratnost objekta</i>	<i>% delatnosti u odnosu na ukupnu BGP</i>
veće od 300m <sup>2</sup>	40% (0.40)	1.0-1.2	P+1+Pk (3 etaže)	30%

- Na površinama ove namjene predviđena je izgradnja objekata mješovite namjene (kombinacija stanovanja i drugih namjena).
- Stanovanje je dominantna namjena dok su ostali sadržaji prateći i ne smeju biti preovlađujući.

- Ostali sadržaji koji se mogu naći pored stambenih na parcelama ove namjene su sadržaji koji koji podrazumijevaju centralne institucije privrede, uprave, kulture, zdravstvene i socijalne zaštite, sporta kao i komercijalne sadržaje tipa: zanatstvo, trgovina, poslovanje, hotelijerstvo, ugostiteljstvo, usluge.
- Stanovanje je predviđeno na višim etažama, dok se ostali sadržaji predviđaju u prizemnim etažama objekata.

#### *Pravila za izgradnju objekata*

- Objekte planirati kao slobodnostojeće na parceli.
- Objekte graditi u okviru definisanih građevinskih linija
- Dozvoljeni kapaciteti objekata su dati u tekstualnom dijelu Plana, poglavlje **6 „Analitički podaci plana“**, i to kao maksimalne vrijednosti, a mogu biti i manje.
- Objekte je moguće realizovati fazno do maksimalnih parametara.
- Dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih etaža
- Podrumске etaže ne smeju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1m. Maksimalna zauzetost podzemnih etaža je 80%.
- Podrum objekta se može koristiti kao garaža i/ili magacinski prostor. Kada se podzemne etaže koriste kao garaže tada ne ulaze u obračun BRGP.
- Ukoliko su u prizemlju predviđene djelatnosti koje zahtijevaju direktan kontakt sa posjetiocima (trgovina, ugostiteljstvo...), kota poda prizemlja može biti max 0,2m od kote terena sa kojeg se pristupa.
- Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,20m. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani.
- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m.
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv "kapa" sa prepustima.
- Maksimalna visina nadzitka potkrovnne etaže je 1,2m, računajući od kote poda potkrovlja do tačke preloma krovne kosine
- Ukoliko se pri izgradnji potkrovlja dobije odgovarajuća visina, u potkrovnom prostoru može se organizovati galerija koja je u funkciji posljednje etaže. Galerija se ne može organizovati kao nezavisna stambena površina (stambena jedinica).
- Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagodjeni savremenom izrazu i nameni objekata, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja.
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

#### *Pomoćni i ekonomski objekti*

- Na parcelama ove namjene ne mogu se graditi pomoćni objekti (garaže, ostave i sl).

#### *Parkiranje*

- Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbedi u okviru parcele, u garažama u sklopu objekta a samo manji broj u vidu parkinga na otvorenom.

- Preporuka je da se parkiranje rješava u okviru podzemnih garaža, kako bi što veći dio parcele ostao slobodan za parterno uređenje i ozelenjavanje prostora.
- Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

stanovanje	1PM na 1 stan
trgovine	1 PM na 60 m <sup>2</sup> BGP
usluge	1 PM na 60 m <sup>2</sup> BGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice
- Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, odnosno površina poslovnog prostora, uslovljena je ostvarenim brojem parking mjesta.

#### *Ogradjivanje i ozelenjavanje urbanističke parcele*

- Nije predviđeno ogradjivanje parcela mješovite namjene.
- Objekat se može ogradjivati samo u dijelu tehničkog pristupa i to transparentnom ogradom, visine do 2.0m, i to tako da se vrata i kapije na ogradi ne mogu otvarati izvan regulacione linije.
- Slobodne površine parcele treba popločati, ozeleniti i urediti kao pjacete namenjene javnom korišćenju i dostupne svima.
- Princip uređenja zelenila u okviru parcela mješovite namjene dat u uslovima za pejzažno uređenje.

#### *Posebna pravila za UP 237*

- izgradnju na up 237 neophodno je planirati kao kompleks mješovite namjene u okviru koga će se formirati lokalni centar snabdevanja, usluga i okupljanja stanovnika ovog naselja.
- Na višim etažama objekata predviđeni su stambeni, a u prizemlju obavezno ostali prateći sadržaji: trgovina, zanatstvo, ugostiteljstvo,...
- Slobodne površine parcele moraju biti uređene i namjenjene javnom korišćenju. Planirati sadržaje koje će pre svega služiti okupljanju stanovnika i igri dece kao što su: pjacete, dječja igrališta, manji sportski tereni, itd.
- Planirane kapacitete neophodno je organizovati u okviru većeg broja manjih objekata – kompleksa, a ne u okviru jednog objekta velikog gabarita.
- Za izgradnju ovog kompleksa neophodno je uraditi jedinstveno urbanističko-arhitektonsko rješenje kojim će se definisati broj i kapacitet objekta, pristupi i komunikacije unutar kompleksa, način uređenja slobodnih površina, pejzažno uređenje i uređenje partera.
- Izgradnja ovog kompleksa se može vršiti fazno, ali se faze moraju utvrditi unaprijed, kroz izradu urbanističko-arhitektonskog rješenja.

### **5.9.2.5 URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA ŠKOLSTVA I SOCIJALNE ZAŠTITE**

Površine namenjene školstvu i socijalnoj zaštiti u planu su zastupljene na jednoj urbanističkoj parceli UP 238 na kojoj se nalazi postojeći objekat Osnovne škole "Drago Milović".

*Urbanistički parametri*

<i>veličina urbanističke parcele (m<sup>2</sup>)</i>	<i>maksimalan indeks zauzetosti</i>	<i>maksimalan indeks izgrađenosti</i>	<i>maksimalna spratnost objekta</i>
4707m <sup>2</sup>	21% (0.21)	0.38	P+1

*Pravila za izgradnju objekata*

- Kapaciteti (postojeći + planirano proširenje) dati su u poglavlju 6 Analitički podaci plana
- Planom je za postojeći kompleks osnovne škole predviđeno proširenje školskog dvorišta i zadržavanje postojećeg objekta škole.
- Planom je data mogućnost, ukoliko se za tim javi potreba, da se postojeći objekat škole proširi i poveća kapacitet. Objekat je moguće nadograditi za jednu etažu - do P+1, dograditi-aneksima spratnosti P ili planirati još jedan objekat u okviru kompleksa kao dependans postojećeg. Maksimalna spratnost dependansa je P+1. Izbor buduće intervencije zavisice od konkretnih potreba škole i mogućnosti lokalne uprave da realizuje ove intervencije.
- Sve intervencije potrebno je vršiti u okviru planom definisanih građevinskih linija.
- Oblikovanje objekata treba da bude prilagođeno arhitekturi postojećeg objekta kao i namjeni.
- Ukoliko se javi potreba u okviru planiranog proširenja školskog objekta moguće je organizovati i prostor za predškolsku ustanovu - tipa vrtića. Broj grupa koje će se organizovati zavisi od broja dece predškolskog uzrasta. Maksimalan kapacitet grupe je 25 djece.
- Potrebu za novim kapacitetima dječjih ustanova moguće je pokriti i kroz privatni sektor. Ukoliko se prihvati ovakvo rješenje, preporuka je da se ove ustanove organizuju kao manje jedinice za dnevni boravak sa manjim brojem djece. Poželjno je da budu smještene u sklopu objekata individualnog stanovanja, koji moraju imati veliki slobodni prostor parcele koji bi omogućio boravak djece na otvorenom.
- U okviru dvorišta predviđeno je uređenje slobodnih površina uvođenjem dječjih igrališta, sportskih terena i organizovanje prostora kojim bi se omogućio boravak djece na otvorenom. Naročito treba voditi računa o elementima opremanja kao što su popločanje kamenim pločama, odgovarajući urbani mobilijar, osvjetljenje i parterno zelenilo.
- Kompleks, kako objekti tako i slobodne površine moraju biti realizovani u potpunosti u skladu sa propisima i normativima za tu vrstu objekata.
- Kapaciteti za ove objekte obračunavaju se prema korisniku na sljedeći način:  
min zatvorenog prostora            5,5m<sup>2</sup> po korisniku  
min otvorenog prostora            15m<sup>2</sup> po korisniku
- Principi uredjenja zelenila su dati u uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada će se uraditi projektom.

*Parkiranje*

- U okviru kompleksa potrebno je organizovati i parking prostor za potrebe zaposlenih.
- Na jednu učionicu treba obezbijediti po 1PM.

*Ogradjivanje urbanističke parcele*

- Parcele se mogu ogradjivati transparentnom ogradom, visine do 2.0 m.
- Ograda se postavlja na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ogradjuje.
- Uz ogradu moguće je planirati zasad živice (živa ograda).

### 5.9.3 URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA INFRASTRUKTURE I PROIZVODNO-KOMUNALNIH DJELATNOSTI

*Objekti infrastrukture*

Objekti infrastrukture zastupljeni su u ovom planu sa objekima trafostanica. Postojeći kompleks trafostanice 110/35kV na UP 446 se u građevinskom smislu zadržava u postojećem stanju.

Planom je predviđena i izgradnja 4 nove trafostanice 10/0.4kV. TS IV 430kVA na parceli UP 2002, TS V na parceli UP 2003, TS VI 630kVA na parceli UP 2004 (u zelenom pojasu blizu saobraćajnice) i TS VII 630kVA na parceli UP 2005. Objekte treba graditi u svemu u skladu sa propisima iz ove oblasti.

*Proizvodno-komunalne djelatnosti*

Proizvodno-komunalne djelatnosti organizovane su u sjeverozapadnom dijelu plana neposredno uz planirani privremeni priključak na ukupnoj površini od 2.35 ha. Zbog prirode budućih sadržaja u okviru zone organizovane su veće lokacije za izgradnju, i to ukupno 3 urbanističke parcele veličine od 0,5 do 1.0 ha.

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

Planom nije precizno definisano na kojoj od novoformiranih urbanističkih parcela će se naći koja od ovih službi, već je to prepušteno naknadnom dogovoru i budućim potrebama ovih JP. Ukoliko se za tim javi potreba, ova tri preduzeća mogu se organizovati kao jedinstven kompleks na sve tri ili dvije urbanističke parcele zajedno, sa zajedničkim ulazom i zajedničkim pratećim službama i upravom. Kapacitet ovakvog kompleksa jednak je zbiru planiranih kapaciteta za sve tri UP zajedno.

*Urbanistički parametri*

<i>veličina urbanističke parcele</i>	<i>maksimalan indeks zauzetosti</i>	<i>maksimalan indeks izgrađenosti</i>	<i>maksimalna spratnost objekta</i>
0.5 - 1.0 ha	60% (0.6)	1.0	P+1

### *Pravila za izgradnju objekata*

- Kapaciteti izgradnje dati su u poglavlju 6 *Analitički podaci plana*
- Objekte proizvodno-komunalnih delatnosti graditi kao slobodnostojeće objekte u okviru zadatih građevinskih linija.
- Visina spratne etaže kao ni maksimalna visina objekata nije propisana i zavisice od funkcionalnih zahtjeva službi.
- U zonama između građevinskih linija i građevinskih linija i trotoara budućih saobraćajnica obavezno formirati pojas zaštitnog zelenila
- Organizacija sadržaja unutar kompleksa, i funkcionalno-tehnološki procesi primjenjeni u ovim službama moraju biti takvi da ne utiču negativno na stanje životne sredine i njenih osnovnih činilaca vode, vazduha i zemljišta kao, niti proizvoditi buku, zagađenje ili neprijatne mirise.

### *Parkiranje*

- U okviru kompleksa potrebno je organizovati i parking prostor za potrebe zaposlenih kao i prostore za parkiranje specijalnih vozila za potrebe službe
- Broj mjesta za parkiranje vozila za zaposlene se određuje po principu:  
na 1000m<sup>2</sup>      20PM

### *Ogradjivanje i ozelenjavanje urbanističke parcele*

- Parcele se proizvodno-komunalnih delatnosti treba ogradjivati transparentnom ili punom ogradom, visine do 2.0 m.
- Ograda se postavlja na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ogradjuje.
- Uz ogradu moguće je planirati zasad živice (živa ograda).
- Princip uređenja zelenila u okviru parcela ove namjene dat u uslovima za pejzažno uređenje.

## **5.10 SMJERNICE ZA TRETMAN NEFORMALNIH OBJEKATA**

Projektnim zadatkom je predviđeno da se, bez obzira na ažurnost geodetskih podloga, uvidom na terenu provjeri postojanje novoizgrađenih objekata i parcele sa ovim objektima tretiraju kao urbanističke, a shodno urbanističko-tehničkim ili infrastrukturnim uslovima i ukoliko ne postoje smetnje, predvidi uklapanje bespravno izgrađenih objekata i razmotri mogućnost alternativnih rješenja.

Pod neformalnim objektima podrazumjevaju se svi zatečeni objekti na terenu, oni koji su potpuno završeni, oni čija je izgradnja u toku, u vrijeme izrade Plana, koji su prekoračili definisane urbanističke parametre ili nemaju građevinsku dozvolu, ili nisu evidentirani topografsko-katastarskom podlogom.

- Za objekte čija je izgradnja započeta treba primjeniti uslove za planirane objekte.
- Za sve završene postojeće objekte koji ***nisu prekoračili*** planom definisane parametre a za koje je ovim Planom formirana urbanistička parcela može se pristupiti postupku legalizacije u zatečenom gabaritu bez obzira na položaj ucrtane GL1 koja djelom prelazi preko objekta.



- Za objekte koji su **prekoračili** neki od definisanih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti ili zauzetosti zemljišta, spratnost, bgp) a koji su započeti bez građevinske dozvole ili nelegalno nadograđeni preko dozvoljenih kapaciteta, bez obzira na položaj ucrtane GL1 koja djelom prelazi preko objekta, mogu se legalizovati u skladu sa sledećim uslovima:
  - Za objekte koji su završeni bez građevinske dozvole i koji su prekoračili definisane urbanističke parametre o izgradnji objekata (indeks zauzetosti zemljišta, indeks izgrađenosti zemljišta, maksimalno dozvoljena spratnost, parkiranje), a kojima je stvarna BGP u odnosu na maksimalnu dozvoljenu BGP za predmetnu parcelu ( $i=0.8$  za parcele do 625m<sup>2</sup> ili BGP=500m<sup>2</sup> za parcele veće od 625m<sup>2</sup>) prekoračena **do 25%**, može se pristupiti postupku legalizacije u zatečenom gabaritu, uz uvećanu naplatu komunalija, prema opštinskim propisima.
  - Za objekte koji su završeni bez građevinske dozvole i kojima su prekoračeni definisani urbanistički parametri o izgradnji objekata (indeks zauzetosti zemljišta, indeks izgrađenosti zemljišta, maksimalno dozvoljena spratnost, parkiranje), kojima je stvarna BGP u odnosu na definisanu BGP prekoračena **više od 25%**, neophodno je usklađivanje prema nekom od urbanističkih parametara (u zavisnosti od objektivnih mogućnosti za redukciju gabarita – horizontalnog ili vertikalnog) do max prekoračenja koje iznosi 25% definisane BGP za predmetnu parcelu.

Pri tome potrebno je voditi računa da ukoliko se na objektu mogu izvršiti intervencije usklađivanja prema parametrima to i izvrši, prije svega u pogledu uklanjanja naknadno dograđenih dijelova objekta – npr. aneksi objekta, spoljašnjeg stepeništa, nadstrešnica, kao i u pogledu ambijentalno-arhitektonskog oblikovanja.

Za sve neformalne objekte važi i sljedeće:

- Gradjevinske linije na izgrađenim parcelama nisu prepoznate prema osnovnom gabaritu objekta.
- Građevinske linije bloka su postavljene na parcelama sa postojećim objektima i aktiviraju se samo u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog i prilikom nadogradnje i dogradnje postojećeg objekta iza preporučene linije bloka.
- Objekti koji se dijelom nalaze van zone preporučene građevinske linije se mogu nadograditi poštujući poziciju nove građevinske linije do dozvoljenih parametara i spratnosti.
- Dijelovi objekata i erkeri (koji se nalaze na višim etažama) koji prelaze planirane gradjevinske linije, prihvataju se u zatečenim gabaritima i izvedenoj formi.
- Prihvataju se i podzemne etaže koje se prostiru izvan gradjevinskih linija i u granicama parcele, s obzirom da je isto predviđeno planom i pri izgradnji novih objekata.

## **6. ANALITIČKI PODACI PLANA**

## 6.1 URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PLANA

Za teritoriju cijelog plana, ukupne površine **58.43 ha**, osnovni urbanistički pokazatelji su sljedeći:

<b>namjena</b>	<b>planirana površina pod namjenom m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
za stanovanje malih gustina - SMG	301686	48.7%
za stanovanje srednjih gustina - SSS	14835	2.3%
za centralne djelatnosti - CD	2233	3.2%
za mješovite namjene - MN	7178	
za školstvo i socijalnu zaštitu - ŠS	4707	
za infrastrukturne i proizvodno-komunalne djelatnosti - IOK	29095	5%
za pejzažno uređenje – PUJ i PUS	128360	22%
za saobraćajnu infrastrukturu - DS	100231	17%
za vodene površine - VPŠ	10810	1.8%
<b>UKUPNO</b>	<b>584300</b>	<b>100%</b>

<b>indeks zauzetosti zemljišta</b>	<b>0,20</b>
<b>indeks izgrađenosti zemljišta</b>	<b>0,40</b>
<b>ukupna planirana BGP</b>	<b>252495m<sup>2</sup></b>
<b>BGP stanovanja</b>	<b>163 672 m<sup>2</sup></b>
<b>BGP djelatnosti</b>	<b>88 823 m<sup>2</sup></b>
<b>broj stanova</b>	<b>1215</b>
<b>ukupan broj stanovnika</b>	<b>3646</b>
<b>broj zaposlenih</b>	<b>1452</b>
<b>gustina stanovanja na nivou plana</b>	<b>63 stan/ha</b>

*Napomena:*

*Za izračunavanje korišćeni su sledeći parametri :*

**Prosječan stan u individualnoj gradnji: 120 m<sup>2</sup>**  
**Prosječan broj stanovnika po stanu 3**  
**Površina djelatnosti po zaposlenom 50 m<sup>2</sup>**

## 6.2 URBANISTIČKI POKAZATELJI PO PARCELAMA

### OBJAŠNJENJA ZA SVAKI TIP PODATAKA

#### Namjena parcele

Ovaj podatak je označen šifrom i predstavlja planiranu funkciju određene parcele. U grafičkom prilogu ovaj podatak je predstavljen različitim šrafurama.

Šifre namjena su:

- površine za stanovanje (malih i srednjih gustina) SMG, SSS;
- površine za centralne djelatnosti - CD;
- površine mješovite namjene - MN;
- površine za školstvo i socijalnu zaštitu - ŠS;
- površine za pejzažno uređenje javne namjene - PUJ;
- infrastrukturne i proizvodno-komunalne djelatnosti - IOK
- površine saobraćajne infrastrukture - DS;
- vodene površine - VPŠ

#### Broj parcele

Ovaj broj označava broj urbanističke parcele i obilježen je prefiksom UP i arapskim brojevima od 1 do n, po sistemu „broj lokacije“ – „broj parcele“. Ovaj podatak je upisan u svakoj parceli.

#### Površina parcele

Ovaj broj predstavlja ukupnu površinu urbanističke parcele i izražen je u m<sup>2</sup>.

#### Indeks zauzetost zemljišta

Ovaj broj predstavlja odnos površine zauzetog dijela i čitave parcele.

#### Indeks izgrađenosti zemljišta

Podatak predstavlja odnos površine parcele i bruto-razvijene površine svih objekata na parceli.

#### Površina pod objektom

Podatak predstavlja bruto površinu pod svim objektima na parceli i izražen je u m<sup>2</sup>.

#### Spratnost

Podatak označava preporučenu spratnost objekta na parceli; prizemlje je označeno sa P, svaka etaža sa numeričkim brojem, od 1 do n, dok se potkrovlje označava sa Pk.

#### Ukupna BGP (bruto razvijena građevinska površina)

Podatak predstavlja ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu svih nadzemnih etaža objekta na parceli, izraženo u m<sup>2</sup>.

#### BGP stanovanja

Podatak predstavlja bruto površinu namijenjenu stanovanju

#### BGP djelatnosti

Podatak predstavlja maksimalnu površinu namijenjenu djelatnostima.

#### Status objekta i moguće intervencije

Podatak definiše da li je objekat postojeći ili planirani, i moguće intervencije.

#### Komentar – odnos parametara

Podatak govori o postojećim objektima za koje nije predviđena bilo kakva dogradnja ili povećanje BGP obzirom da su neki od planom predviđenih parametara - veličina parcele, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti i spratnost premašeni u odnosu na planom predviđene parametre za tu namenu.

#### NAPOMENA:

Parametri izgradnje dati u tabelama su maksimalni parametri. Planirana izgradnja može biti i manja od maksimalne ali ne sme premašiti nijedan od zadatah parametara.

**TABELE**

## 1. URBANISTIČKI POKAZATELJI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m2)
UP 1000	DS	596
UP 1001	DS	24982
UP 1002	DS	5159
UP 1003	DS	2364
UP 1004	DS	555
UP 1005	DS	672
UP 1006	DS	1076
UP 1007	DS	423
UP 1008	DS	430
UP 1009	DS	259
UP 1010	DS	1288
UP 1011	DS	199
UP 1012	DS	768
UP 1013	DS	119
UP 1014	DS	342
UP 1015	DS	113
UP 1016	DS	118
UP 1017	DS	266
UP 1018	DS	370
UP 1019	DS	1627
UP 1020	DS	3758
UP 1021	DS	174
UP 1022	DS	155
UP 1023	DS	1603
UP 1024	DS	512
UP 1025	DS	255
UP 1026	DS	153
UP 1027	DS	2274
UP 1028	DS	1617
UP 1029	DS	270
UP 1030	DS	1666
UP 1031	DS	151
UP 1032	DS	532
UP 1033	DS	1373
UP 1034	DS	2083
UP 1035	DS	1318
UP 1036	DS	962
UP 1037	DS	1571
UP 1038	DS	616
UP 1039	DS	777
UP 1040	DS	947
UP 1041	DS	735
UP 1042	DS	2424
UP 1043	DS	553
UP 1044	DS	1552
UP 1045	DS	697
UP 1046	DS	1112
UP 1047	DS	878
UP 1048	DS	1718
UP 1049	DS	1267
UP 1050	DS	222
UP 1051	DS	4395
UP 1052	DS	137
UP 1053	DS	51
UP 1054	DS	1021
UP 1055	DS	467
UP 1056	DS	1256
UP 1057	DS	15713
UP 1058	DS	53
UP 1059	DS	27
UP 1060	DS	112
UP 1061	DS	178
UP 1062	DS	256
UP 1063	DS	88
UP 1064	DS	162
UP 1065	DS	429
UP 1066	DS	338
UP 1067	DS	39
UP 1068	DS	272
UP 1069	DS	42
UP 1070	DS	188
UP 1071	DS	138
UP 1072	DS	407
UP 1073	DS	285

## 2. URBANISTIČKI POKAZATELJI ZA PARCELE OSTALE NAMJENE

BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m <sup>2</sup> )	INDEKS IZGRADJENOSTI	INDEKS ZAUZETO STI	BGP UKUPNO (m <sup>2</sup> )	BGP STANOVANJE (m <sup>2</sup> )	BGP DJELATNO STI (m <sup>2</sup> )	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP 01	SSG	3659	P+2+Pk	1463	1.00	0.40	3659	2561	1098	PLANIRANI	
UP 02	SSG	5080	P+2+Pk	2032	1.00	0.40	5080	3556	1524	PLANIRANI	
UP 03	SSG	2724	P+2+Pk	1090	1.00	0.40	2724	1907	817	PLANIRANI	
UP 04	SSG	3193	P+2+Pk	1277	1.00	0.40	3193	2235	958	PLANIRANI	
UP 05	SMG	475	P+1+Pk	190	0.80	0.40	380	266	114	PLANIRANI	
UP 06	SMG	391	P+2	82	0.63	0.21	245	172	74	POSTOJECI	PREMASENA SPRATNOST
UP 07	SMG	359	P+1+Pk	144	0.80	0.40	287	201	86	PLANIRANI	
UP 08	SMG	525	P+2	133	0.76	0.25	399	279	120	POSTOJECI	PREMASENA SPRATNOST
UP 09	SMG	169	P+1	60	0.71	0.36	121	85	36	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 10	SMG	625	P+1+Pk	219	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 11	SMG	378	P+1+Pk	151	0.80	0.40	302	211	91	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 12	SMG	272	P+1	103	0.76	0.38	206	144	62	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 13	PUJ	249									
UP 14	PUJ	424									
UP 15	SMG	595	P+2	161	0.64	0.27	383	268	115	POSTOJECI	PREMASENA SPRATNOST
UP 16	SMG	430	P+1+Pk	172	0.80	0.40	344	241	103	PLANIRANI	
UP 17	SMG	360	P+2	169	1.08	0.47	390	273	117	POSTOJECI	PREMASENA SPRATNOST, INDEKS ZAUZETOSTI I IZGRADJENOSTI
UP 18	SMG	416	P+1+Pk	166	0.80	0.40	332	233	100	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 19	SMG	465	P+1+Pk	186	0.80	0.40	372	260	112	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 20	SMG	437	P+1+Pk	175	0.80	0.40	349	245	105	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 21	SMG	385	P+1+Pk	105	0.82	0.27	316	221	95	POSTOJECI	PREMASEN INDEKS IZGRADJENOSTI
UP 22	SMG	481	P+1+Pk	192	0.80	0.40	385	269	115	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 23	SMG	392	P+1+Pk	142	0.96	0.36	377	264	113	POSTOJECI	PREMASEN INDEKS IZGRADJENOSTI
UP 24	SMG	492	P+1+Pk	197	0.80	0.40	393	275	118	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 25	PUJ	388									
UP 26	SMG	510	P+1+Pk	204	0.80	0.40	408	285	122	PLANIRANI	
UP 27	SMG	657	P+2	167	0.77	0.25	503	352	151	POSTOJECI	PREMASENA SPRATNOST
UP 28	SMG	416	P+1+Pk	166	0.80	0.40	333	233	100	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 29	SMG	488	P+2	109	0.60	0.22	294	206	88	POSTOJECI	PREMASENA SPRATNOST
UP 30	SMG	436	P+1+Pk	174	0.80	0.40	349	244	105	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 31	SMG	383	P+1+Pk	158	0.96	0.41	366	256	110	POSTOJECI	PREMASEN INDEKS ZAUZETOSTI

BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m2)	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m2)	INDEKS IZGRADJENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	BGP UKUPNO (m2)	BGP STANOVANJE (m2)	BGP DJELATNOSTI (m2)	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP 32	SMG	470	P+1+Pk	188	0.80	0.40	376	263	113	POSTOJECI, DOGRADNJA	
UP 33	SMG	409	P+1+Pk	166	0.80	0.40	327	229	98	POSTOJECI, NADOGRADNJA	
UP 34	SMG	405	P+1+Pk	162	0.80	0.40	324	227	97	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 35	SMG	494	P+1+Pk	197	0.80	0.40	395	276	118	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 36	SMG	393	P+1+Pk	144	1.01	0.37	397	278	119	POSTOJECI	PREMASEN INDEKS IZGRADJENOSTI I ZAUZETOSTI
UP 37	SMG	668	P+2+Pk	131	0.79	0.20	525	368	158	POSTOJECI	PREMASENA BGP I SPRATNOST
UP 38	SMG	850	P+1+Pk	298	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 39	PUJ	95									
UP 40	SMG	1417	P+1+Pk	354	/	0.25	500	350	150	PLANIRANI	
UP 41	SMG	395	P+1	165	0.79	0.42	310	217	93	POSTOJECI	PREMASEN INDEKS ZAUZETOSTI
UP 42	SMG	1149	P+1+Pk	345	/	0.30	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 43	SMG	448	P+1+Pk	179	0.80	0.40	359	251	108	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 44	SMG	459	Su+P+1	165	1.08	0.36	496	347	149	POSTOJECI	PREMASEN INDEKS IZGRADJENOSTI
UP 45	SMG	236	Su	68	0.29	0.29	68	48	20	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 46	SMG	275	Su+P+Pk	94	1.02	0.34	281	197	84	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 47	SMG	274	P+1	91	0.66	0.33	182	127	55	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 48	SMG	342	Su+P+1	104	0.91	0.30	312	218	94	POSTOJECI	PREMASEN INDEKS IZGRADJENOSTI
UP 49	SMG	363	P+1+Pk	145	0.80	0.40	291	203	87	PLANIRANI	
UP 50	SMG	417	P+1+Pk	133	0.95	0.32	398	279	119	POSTOJECI	PREMASEN INDEKS IZGRADJENOSTI
UP 51	SMG	1226	Su+P+1	307	/	0.25	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 52	SMG	952	P+1+Pk	286	/	0.30	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 53	SMG	779	P+1+Pk	234	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 54	SMG	461	P+1+Pk	184	0.80	0.40	369	258	111	PLANIRANI	
UP 55	SMG	432	P+1+Pk	173	0.80	0.40	345	242	104	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 56	SMG	286	Su+P+Pk	90	0.94	0.31	270	189	81	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 57	SMG	300	P+1+Pk	120	0.80	0.40	240	168	72	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 58	SMG	302	P+1+Pk	121	0.80	0.40	242	169	73	PLANIRANI	
UP 59	SMG	277	P	88	0.32	0.32	88	62	26	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 60	SMG	323	P+1+Pk	129	0.80	0.40	258	181	77	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 61	SMG	1780	P+1+Pk	356	/	0.20	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 62	PUJ	291									



BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m2)	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m2)	INDEKS IZGRADJENOSTI	INDEKS ZAUZETO STI	BGP UKUPNO (m2)	BGP STANOVANJE (m2)	BGP DJELATNO STI (m2)	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP 63	SMG	400	P+1+Pk	160	0.80	0.40	320	224	96	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 64	SMG	301	P+1+Pk	120	0.80	0.40	241	169	72	PLANIRANI	
UP 65	SMG	323	P+1+Pk	129	0.80	0.40	259	181	78	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 66	SMG	806	P+1+Pk	282	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 68	SMG	633	P+1+Pk	253	/	0.40	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 69	SMG	245	P+Pk	67	0.47	0.27	116	82	35	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 70	SMG	433	P+1+Pk	173	0.80	0.40	346	242	104	PLANIRANI	
UP 71	SMG	1772	P+1+Pk	215	0.33	0.12	579	405	174	POSTOJECI	PREMAŠENA BRGP
UP 72	SMG	423	P+1+Pk	169	0.80	0.40	338	237	102	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 73	SMG	517	P+1+Pk	207	0.80	0.40	414	290	124	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 74	SMG	409	P+1+Pk	164	0.80	0.40	327	229	98	PLANIRANI	
UP 75	SMG	758	P+1+Pk	265	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 76	SMG	819	Su+P+1	287	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 77	SMG	470	P+1+Pk	188	0.80	0.40	376	263	113	PLANIRANI	
UP 78	SMG	472	P+1+Pk	189	0.80	0.40	378	265	113	PLANIRANI	
UP 79	SMG	528	P+1+Pk	211	0.80	0.40	423	296	127	PLANIRANI	
UP 80	SMG	428	P+1+Pk	171	0.80	0.40	342	239	103	PLANIRANI	
UP 81	SMG	303	P+1	126	0.80	0.42	242	169	73	POSTOJECI	PREMAŠEN INDEKS ZAUZETOSTI
UP 82	SMG	338	P+1+Pk	135	0.80	0.40	270	189	81	PLANIRANI	
UP 83	SMG	308	P+1+PK	123	0.80	0.40	246	172	74	PLANIRANI	
UP 84	SMG	178	P+2	36	0.60	0.20	107	75	32	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 85	SMG	175	Su+P	63	0.72	0.36	126	88	38	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 86	SMG	157	P+2	38	0.72	0.24	113	79	34	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 87	SMG	147	Su+P	47	0.60	0.32	89	62	27	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 88	SMG	439	P+2	71	0.48	0.16	212	148	63	POSTOJECI	PREMAŠENA SPRATNOST
UP 89	SMG	348	P+1+Pk	99	0.86	0.29	298	209	89	POSTOJECI	PREMAŠEN INDEKS IZGRADJENOSTI
UP 90	SMG	408	P	171	0.42	0.42	171	120	51	POSTOJECI	PREMAŠEN INDEKS ZAUZETOSTI
UP 91	SMG	300	P+1+Pk	153	1.53	0.51	459	321	138	POSTOJECI	PREMAŠEN INDEKS IZGRADJENOSTI I ZAUZETOSTI
UP 92	SMG	432	Su+P+1+Pk	132	1.23	0.31	530	371	159	POSTOJECI	PREMAŠENA BRGP
UP 93	SMG	296	P+1+Pk	118	0.80	0.40	237	166	71	POSTOJECI	KAO IZUZETAK, FORMIRANA JE SUBSTANDARDNA PARCELA ZA OBJEKAT OBZIROM DA JE POSTOJEĆA KAT. PARCELA 637 POVRŠINE 302M2 A DA SE ZBOG TRASIRANJA PUTA OD NJE ODUZIMA DEO.
UP 94	SMG	362	P+1+Pk	145	0.80	0.40	290	203	87	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	

BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m2)	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m2)	INDEKS IZGRADJ ENOSTI	INDEKS ZAUZETO STI	BGP UKUPNO (m2)	BGP STANOVAN JE (m2)	BGP DJELATNO STI (m2)	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP 95	SMG	383	P+1+Pk	153	0.80	0.40	307	215	92	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 96	SMG	314	P+1+Pk	86	0.82	0.27	258	181	77	POSTOJECI	PREMASENA BRGP
UP 97	SMG	358	P+1+Pk	143	0.80	0.40	286	200	86	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 98	SMG	410	P+1+Pk	164	0.80	0.40	328	229	98	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 99	SMG	388	P+1+Pk	155	0.80	0.40	310	217	93	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 100	SMG	405	P+1+Pk	162	0.80	0.40	324	227	97	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 101	SMG	334	P+1+Pk	134	0.80	0.40	267	187	80	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 102	SMG	396	P+1+Pk	158	0.80	0.40	317	222	95	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 103	SMG	321	P+1+Pk	102	0.94	0.32	302	211	91	POSTOJECI	PREMASENA BRGP
UP 104	SMG	340	P+1+Pk	136	0.80	0.40	272	190	82	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 105	SMG	499	P+1+Pk	200	0.80	0.40	400	280	120	PLANIRANI	
UP 106	SMG	375	P+1+Pk	150	0.80	0.40	300	210	90	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 107	SMG	377	P+1+Pk	151	0.80	0.40	302	211	90	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 108	SMG	482	P+1+Pk	193	0.80	0.40	386	270	116	PLANIRANI	
UP 109	SMG	200	P+1+Pk	80	0.80	0.40	160	112	48	POSTOJECI	
UP 110	SMG	149	P+1	65	0.88	0.44	131	92	39	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 111	SMG	328	P+1+Pk	131	0.80	0.40	262	184	79	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 112	SMG	728	P+1+Pk	255	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 113	SMG	251	P+1	69	0.55	0.27	137	96	41	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 114	SMG	955	P+1+Pk	286	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 115	SMG	743	P+1+Pk	260	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 116	SMG	749	P+1+Pk	262	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 117	SMG	496	P+1+Pk	199	0.80	0.40	397	278	119	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 118	SMG	696	P+1+Pk	244	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 119	SMG	558	P+1+Pk	223	0.80	0.40	447	313	134	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 120	SMG	262	P	38	0.14	0.14	38	26	11	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 121	SMG	619	P+1+Pk	217	0.80	0.35	495	347	149	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 122	SMG	276	P	105	0.38	0.38	105	74	32	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 123	SMG	519	P+1+Pk	208	0.80	0.40	415	291	125	PLANIRANI	
UP 124	SMG	272	P	105	0.39	0.39	105	74	32	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 125	SMG	932	P+1+Pk	279	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 126	SMG	552	P+1+Pk	221	0.80	0.40	442	309	133	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 127	SMG	315	P+1+Pk	126	0.80	0.40	252	176	76	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	

BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m <sup>2</sup> )	INDEKS IZGRADJENOSTI	INDEKS ZAUZETO STI	BGP UKUPNO (m <sup>2</sup> )	BGP STANOVANJE (m <sup>2</sup> )	BGP DJELATNO STI (m <sup>2</sup> )	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP 128	SMG	365	P+1+Pk	146	0.80	0.40	292	204	88	PLANIRANI	
UP 129	SMG	335	P+1+Pk	134	0.80	0.40	268	187	80	PLANIRANI	
UP 130	SMG	486	P+1+Pk	194	0.80	0.40	389	272	117	PLANIRANI	
UP 131	SMG	542	P+1+Pk	217	0.80	0.40	433	303	130	PLANIRANI	
UP 132	SMG	797	P+1+Pk	279	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 133	SMG	259	P+Pk	71	0.55	0.28	143	100	43	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 134	SMG	754	P+1+Pk	264	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 135	IOK	5078	P+1	3047	1.00	0.60	5078	0	5111	PLANIRANI	
UP 136	IOK	8771	P+1	5263	1.00	0.60	8771	0	8771	PLANIRANI	
UP 137	IOK	9841	P+1	5905	1.00	0.60	9841	0	9841	PLANIRANI	
UP 138	SMG	517	P+1+Pk	207	0.80	0.40	414	290	124	PLANIRANI	
UP 139	SMG	395	P+1+Pk	158	0.80	0.40	316	221	95	PLANIRANI	
UP 140	PUJ	1097									
UP 141	SMG	326	P+1+Pk	130	0.80	0.40	261	183	78	PLANIRANI	
UP 142	SMG	334	P+1+Pk	134	0.80	0.40	267	187	80	PLANIRANI	
UP 144	SMG	516	P+1+PK	206	0.80	0.40	413	289	124	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 145	SMG	434	P+1+Pk	174	0.80	0.40	347	243	104	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 146	SMG	529	P+1+Pk	212	0.80	0.40	423	296	127	PLANIRANI	
UP 147	SMG	396	P+1+Pk	158	0.80	0.40	317	222	95	PLANIRANI	
UP 148	SMG	324	P+1+Pk	129	0.80	0.40	259	181	78	PLANIRANI	
UP 149	SMG	344	P+1+Pk	137	0.80	0.40	275	192	82	PLANIRANI	
UP 150	SMG	315	P+1+Pk	126	0.86	0.40	272	190	82	POSTOJECI	PREMASEN INDEKS IZGRADJENOSTI
UP 151	SMG	308	P+1+Pk	123	0.80	0.40	246	172	74	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 152	SMG	273	P+1	129	0.81	0.47	221	154	66	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 153	SMG	867	P+1+Pk	303	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 154	PUJ	17580									
UP 155	SMG	1321	P+1+Pk	330	/	0.25	500	350	150	PLANIRANI	
UP 156	SMG	745	P+1+Pk	261	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 157	SMG	663	P+1+Pk	232	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 158	SMG	487	P+1+Pk	195	0.80	0.40	390	273	117	PLANIRANI	
UP 159	SMG	649	P+1+Pk	227	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 160	SMG	685	P+1+Pk	240	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 161	SMG	837	P+1+Pk	293	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 162	SMG	377	P+1+Pk	151	0.80	0.40	302	211	91	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 163	SMG	348	P	205	0.59	0.59	205	144	62	POSTOJECI	PREMASEN INDEKS ZAUZETOSTI
UP 164	SMG	303	P+1+PK	121	0.80	0.40	242	170	73	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 165	SMG	150	P+1	68	0.91	0.45	136	95	41	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 166	SMG	240	P	58	0.24	0.24	58	41	17	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 167	SMG	423	P+1+Pk	169	0.80	0.40	338	237	102	PLANIRANI	
UP 168	SMG	274	P+1	111	0.81	0.40	222	155	67	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 169	SMG	271	P+1	111	0.82	0.41	222	155	67	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA

BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m <sup>2</sup> )	INDEKS IZGRADJENOSTI	INDEKS ZAUZETO STI	BGP UKUPNO (m <sup>2</sup> )	BGP STANOVANJE (m <sup>2</sup> )	BGP DJELATNO STI (m <sup>2</sup> )	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP 171	SMG	540	P+1+PK	216	0.80	0.40	432	302	130	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 172	SMG	281	P+1	65	0.46	0.23	130	91	39	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 173	SMG	568	P+1+Pk	227	0.80	0.40	454	318	136	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 174	SMG	327	P+1+Pk	131	0.80	0.40	261	183	78	PLANIRANI	
UP 175	SMG	606	P+1+Pk	212	0.80	0.35	485	339	145	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 176	SMG	557	S+P+2	175	0.89	0.31	497	348	149	POSTOJECI	PREMAŠEN INDEKS IZGRADJENOSTI
UP 177	SMG	168	P+1	60	0.71	0.36	120	84	36	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 178	SMG	146	P+1+Pk	62	1.27	0.42	186	130	56	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 179	SMG	954	P+1+Pk	286	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 180	SMG	249	P+1	71	0.57	0.28	141	99	42	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 181	SMG	473	P+1+Pk	189	0.80	0.40	379	265	114	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 182	SMG	524	P+1+Pk	210	0.80	0.40	419	293	126	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 183	SMG	589	P+1+Pk	235	0.80	0.40	471	330	141	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 184	SMG	799	P+1+Pk	280	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 185	SMG	641	P+1+Pk	198	0.93	0.31	594	416	178	POSTOJECI	PREMAŠENA BRGP
UP 186	SMG	619	P+1+Pk	217	0.80	0.35	495	347	149	PLANIRANI	
UP 187	SMG	841	P+1+Pk	294	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 188	SMG	434	P+1+Pk	174	0.80	0.40	347	243	104	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 189	SMG	571	P+1+Pk	229	0.80	0.40	457	320	137	PLANIRANI	
UP 190	SMG	684	P+1+Pk	239	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 191	SMG	152	P+1+Pk	65	1.29	0.43	195	137	59	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 192	SMG	155	P+1+Pk	65	1.25	0.42	195	137	59	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 193	SMG	287	P	85	0.30	0.30	85	60	26	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 194	SMG	664	P+1+Pk	232	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 195	SMG	1286	P+1+Pk	322	/	0.25	500	350	150	PLANIRANI	
UP 196	SMG	1894	P+1+Pk	379	/	0.20	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 197	SMG	716	P+1+Pk	250	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 198	SMG	1040	P+1+Pk	312	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 199	SMG	779	P+1+Pk	272	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 200	SMG	1587	P+1+Pk	317	/	0.20	500	350	150	PLANIRANI	
UP 201	SMG	684	P+1+Pk	240	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 202	SMG	763	P+1+Pk	267	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 203	SMG	888	P+1+Pk	311	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 204	SMG	677	P+1+Pk	237	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 205	SMG	1013	P+1+Pk	304	/	0.30	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 206	SMG	745	P+1+Pk	261	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 207	SMG	826	P+1+Pk	289	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 208	SMG	625	P+1+Pk	219	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	

BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m2)	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m2)	INDEKS IZGRADJ ENOSTI	INDEKS ZAUZETO STI	BGP UKUPNO (m2)	BGP STANOVAN JE (m2)	BGP DJELATNO STI (m2)	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP 209	SMG	748	P+1+Pk	262	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 210	SMG	654	P+1+Pk	229	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 211	SMG	633	P+1+Pk	222	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 212	SMG	593	P+1+Pk	237	0.80	0.40	474	332	142	PLANIRANI	
UP 213	SMG	485	P+1+Pk	194	0.80	0.40	388	272	116	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 214	SMG	486	P+1+Pk	194	0.80	0.40	389	272	117	PLANIRANI	
UP 215	SMG	451	P+1+Pk	180	0.80	0.40	361	252	108	PLANIRANI	
UP 216	SMG	502	P+1+Pk	201	0.80	0.40	402	281	121	PLANIRANI	
UP 217	SMG	347	P+1+Pk	139	0.80	0.40	278	194	83	PLANIRANI	
UP 218	MN	608	P+1+Pk	243	1.00	0.40	608	425	182	PLANIRANI	
UP 219	SMG	534	P+1+Pk	214	0.80	0.40	427	299	128	PLANIRANI	
UP 220	SMG	487	P+1+Pk	174	1.07	0.36	521	365	156	POSTOJECI	PREMAŠENA BRGP
UP 221	SMG	540	P+1+Pk	216	0.80	0.40	432	302	130	PLANIRANI	
UP 222	SMG	829	P+1+Pk	290	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 223	SMG	660	P+1+Pk	264	/	0.40	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 224	SMG	400	P+1+Pk	160	0.80	0.40	320	224	96	PLANIRANI	
UP 225	SMG	539	P+1+Pk	215	0.80	0.40	431	302	129	PLANIRANI	
UP 226	SMG	502	P+1+Pk	201	0.80	0.40	401	281	120	PLANIRANI	
UP 227	SMG	305	P+1+Pk	122	0.80	0.40	244	171	73	PLANIRANI	
UP 228	SMG	511	P+1+Pk	204	0.80	0.40	409	286	123	PLANIRANI	
UP 229	MN	619	P+1+Pk	248	1.00	0.40	619	433	186	PLANIRANI	
UP 230	SMG	843	P+1+Pk	295	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 231	SMG	965	P+1+Pk	290	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 232	SMG	584	P+1+Pk	234	0.80	0.40	467	327	140	PLANIRANI	
UP 233	SMG	458	P+1+Pk	183	0.80	0.40	366	256	110	PLANIRANI	
UP 234	SMG	534	P+1+Pk	214	0.80	0.40	427	299	128	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 235	SMG	811	P+1+Pk	284	0.64	0.35	516	361	155	POSTOJECI	PREMAŠENA BRGP
UP 236	MN	349	P+1+Pk	140	1.00	0.40	349	244	105	PLANIRANI	
UP 237	MN	5275	P+1+Pk	2110	1.20	0.40	6330	4431	1899	PLANIRANI	
UP 238	ŠS	4814	P+1	1000	0.38	0.21	1800	0	0	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 239	CD	2206	P+2+Pk	882	1.20	0.40	2647	0	2647	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 240	PUJ	9661									
UP 241	VPS	809									
UP 242	SMG	601	P+1+Pk	210	0.80	0.35	481	337	144	PLANIRANI	
UP 243	SMG	583	P+1+Pk	233	0.80	0.40	466	327	140	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 244	SMG	203	P	75	0.37	0.37	75	52	22	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 245	SMG	203	P	78	0.38	0.38	78	55	23	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 246	SMG	225	P	84	0.37	0.37	84	59	25	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 247	SMG	187	P	59	0.32	0.32	59	41	18	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 248	SMG	159	P	78	0.49	0.49	78	55	23	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 249	SMG	222	P	75	0.34	0.34	75	53	23	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA

BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m <sup>2</sup> )	INDEKS IZGRADJENOSTI	INDEKS ZAUZETO STI	BGP UKUPNO (m <sup>2</sup> )	BGP STANOVANJE (m <sup>2</sup> )	BGP DJELATNO STI (m <sup>2</sup> )	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP 250	SMG	357	P+1+Pk	143	0.80	0.40	286	200	86	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 251	SMG	456	P+1+Pk	182	0.80	0.40	365	255	109	PLANIRANI	
UP 252	SMG	618	P+1+Pk	216	0.80	0.35	495	346	148	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 253	SMG	530	P+1+Pk	212	0.80	0.40	424	297	127	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 254	PUJ	392									
UP 255	VPS	355									
UP 256	SMG	1597	P+2	167	0.26	0.10	412	288	124	POSTOJECI	PREMAŠENA SPRATNOST
UP 257	PUJ	2344									
UP 258	SMG	704	P+1+Pk	246	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 259	SMG	809	P+1+Pk	243	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 260	SMG	1775	P+1+Pk	326	0.42	0.18	749	524	225	POSTOJECI	PREMAŠENA BRGP
UP 261	SMG	880	P+1+Pk	308	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 262	SMG	1109	P+1+Pk	333	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 263	SMG	1185	P+1+Pk	356	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 264	SMG	2007	P+1+Pk	401	/	0.20	500	350	150	PLANIRANI	
UP 265	SMG	548	P+1+Pk	219	0.80	0.40	438	307	132	PLANIRANI	
UP 266	SMG	5277	P+1+Pk	500	/	0.10	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 269	SMG	288	P+1	80	0.56	0.28	161	113	48	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 270	SMG	252	P	69	0.28	0.28	69	49	21	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 271	SMG	255	P	40	0.16	0.16	40	28	12	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 272	SMG	690	P+1+Pk	242	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 273	SMG	797	P+1+Pk	279	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 274	SMG	332	P+1+Pk	133	0.80	0.40	265	186	80	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 275	SMG	349	P+1+Pk	140	0.80	0.40	279	196	84	PLANIRANI	
UP 276	SMG	112	P	42	0.38	0.38	42	29	13	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 277	SMG	179	P+1	80	0.89	0.45	160	112	48	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 278	SMG	158	P+1	102	1.29	0.65	204	143	61	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 279	SMG	368	P+1+Pk	147	0.80	0.40	294	206	88	PLANIRANI	
UP 280	SMG	460	P+1+Pk	184	0.80	0.40	368	258	110	PLANIRANI	
UP 281	SMG	391	P+1+Pk	157	0.80	0.40	313	219	94	PLANIRANI	
UP 282	SMG	463	P+1+Pk	185	0.80	0.40	370	259	111	PLANIRANI	
UP 283	SMG	380	P+1+Pk	152	0.80	0.40	304	213	91	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 284	SMG	320	P+2	108	0.83	0.34	266	186	80	POSTOJECI	PREMAŠEN INDEKS IZGRADJENOSTI
UP 285	SMG	839	P+1+Pk	294	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 286	SMG	1035	P+1+Pk	311	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 287	SMG	2001	P+1+Pk	400	/	0.20	500	350	150	PLANIRANI	
UP 288	SMG	788	P+1+Pk	276	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 289	SMG	652	P+1+Pk	228	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 290	VPS	644									

BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m2)	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m2)	INDEKS IZGRADJENOSTI	INDEKS ZAUZETO STI	BGP UKUPNO (m2)	BGP STANOVANJE (m2)	BGP DJELATNO STI (m2)	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP 291	SMG	591	P+1+Pk	236	0.80	0.40	473	331	142	PLANIRANI	
UP 292	SMG	601	P+1+Pk	210	0.80	0.35	481	336	144	PLANIRANI	
UP 293	SMG	942	P+1+Pk	283	/	0.30	500	350	150	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 294	SMG	1700	P+1+Pk	340	/	0.20	500	350	150	PLANIRANI	
UP 295	SMG	350	P+1+Pk	140	0.80	0.40	280	196	84	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 296	SMG	515	P+1+Pk	206	0.80	0.40	412	288	124	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 297	SMG	476	P+1+Pk	190	0.80	0.40	381	266	114	PLANIRANI	
UP 298	SMG	442	P+1+Pk	177	0.80	0.40	353	247	106	PLANIRANI	
UP 299	SMG	406	P+1+Pk	162	0.80	0.40	325	227	97	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 300	SMG	1147	P+1+Pk	344	/	0.30	500	350	150	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	NA KP 694/2 KOJA JE U SKLOPU OVE UP, MOGUĆE JE NA POSTOJEĆIM TEMELJIMA PODIĆI OBJEKAT P+1
UP 301	SMG	355	P+1+Pk	142	0.80	0.40	336	235	101	POSTOJEĆI	
UP 302	SMG	261	P+1	123	0.95	0.47	247	173	74	POSTOJEĆI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 303	SMG	344	P+1+Pk	137	0.80	0.40	275	192	82	PLANIRANI	
UP 304	SMG	376	P+1+Pk	150	0.80	0.40	300	210	90	PLANIRANI	
UP 305	SMG	757	P+1+Pk	265	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 306	SMG	396	P+1+Pk	158	0.80	0.40	317	222	95	PLANIRANI	
UP 307	SMG	306	P+1+Pk	122	0.80	0.40	245	171	73	PLANIRANI	
UP 308	SMG	397	P+1+Pk	159	0.80	0.40	317	222	95	PLANIRANI	
UP 309	SMG	582	P+1+Pk	233	0.80	0.40	466	326	140	PLANIRANI	
UP 310	SMG	476	P+1+Pk	190	0.80	0.40	381	267	114	PLANIRANI	
UP 311	SMG	447	P+1+Pk	179	0.80	0.40	358	250	107	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 312	SMG	602	P+1+Pk	211	0.80	0.35	482	337	145	PLANIRANI	
UP 313	SMG	591	P+1+Pk	236	0.80	0.40	473	331	142	PLANIRANI	
UP 314	SMG	448	P+1+Pk	179	0.80	0.40	358	251	107	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 315	SMG	477	P+1+Pk	191	0.80	0.40	382	267	115	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 316	SMG	637	P+1+Pk	223	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 317	SMG	583	P+1+Pk	233	0.80	0.40	466	326	140	PLANIRANI	
UP 318	SMG	664	P+1+Pk	232	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 319	SMG	710	P+1+Pk	249	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 320	SMG	895	P+1+Pk	313	/	0.35	500	350	150	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 321	SMG	195	P+1	64	0.65	0.33	127	89	38	POSTOJEĆI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 322	SMG	449	P+1+Pk	151	0.80	0.40	359	251	108	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 323	SMG	425	P+1+Pk	141	0.80	0.40	391	274	117	POSTOJEĆI	
UP 324	SMG	354	P+1+Pk	142	0.80	0.40	283	198	85	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 325	SMG	1156	P+1+Pk	347	/	0.30	500	350	150	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	

BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m2)	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m2)	INDEKS IZGRADJENOSTI	INDEKS ZAUZETO STI	BGP UKUPNO (m2)	BGP STANOVANJE (m2)	BGP DJELATNO STI (m2)	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP 326	SMG	586	P+1+Pk	235	0.80	0.40	469	328	141	PLANIRANI	
UP 327	PUJ	11567									
UP 328	SMG	793	P+1+Pk	278	/	0.35	500	350	150	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 329	VPS	1247									
UP 330	VPS	566									
UP 331	VPS	2183									
UP 332	VPS	808									
UP 333	VPS	1106									
UP 334	VPS	3093									
UP 336	SMG	1499	P+1+Pk	375	/	0.25	500	350	150	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 337	SMG	1517	P+1+Pk	303	/	0.20	500	350	150	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 338	SMG	1293	P+1+Pk	323	/	0.25	500	350	150	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 339	SMG	1079	P+1+Pk	324	/	0.30	500	350	150	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 340	SMG	568	P+1+Pk	227	0.80	0.40	454	318	136	PLANIRANI	
UP 341	SMG	609	P+1+Pk	213	0.80	0.35	487	341	146	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 342	SMG	567	P+1+Pk	227	0.80	0.40	454	318	136	PLANIRANI	
UP 343	SMG	781	P+1+Pk	274	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 344	SMG	787	P+1+Pk	276	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 345	SMG	490	P+1+Pk	196	0.80	0.40	392	274	118	PLANIRANI	
UP 346	SMG	633	P+1+Pk	222	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 347	SMG	799	P+1+Pk	280	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 348	SMG	1033	P+1+Pk	310	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 349	SMG	561	P+1+Pk	224	0.80	0.40	449	314	135	PLANIRANI	
UP 350	SMG	1134	P+1+Pk	340	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 351	SMG	552	P+1+Pk	221	0.80	0.40	442	309	133	PLANIRANI	
UP 352	SMG	606	P+1+Pk	212	0.80	0.35	485	339	145	PLANIRANI	
UP 353	SMG	366	P+1+Pk	146	0.80	0.40	293	205	88	PLANIRANI	
UP 354	SMG	420	P+1+Pk	168	0.80	0.40	336	235	101	PLANIRANI	
UP 355	SMG	3747	P+1+Pk	375	/	0.10	500	350	150	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 356	SMG	412	P+1+Pk	165	0.80	0.40	330	231	99	PLANIRANI	
UP 357	SMG	201	P+1+Pk	80	0.80	0.40	161	113	48	POSTOJEĆI	
UP 358	SMG	326	P+2	57	0.80	0.17	260	182	78	POSTOJEĆI	PREMASENA SPRATNOST
UP 359	SMG	313	P+1+Pk	125	0.80	0.40	251	175	75	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 360	SMG	339	P+1+Pk	136	0.80	0.40	272	190	81	PLANIRANI	
UP 361	SMG	748	P+1+Pk	262	/	0.35	500	350	150	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 362	SMG	457	P+1+Pk	183	0.80	0.40	365	256	110	POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 363	SMG	889	P+1+Pk	311	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 364	SMG	605	P+1+Pk	212	0.80	0.35	484	339	145	PLANIRANI	



BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m <sup>2</sup> )	INDEKS IZGRADJENOSTI	INDEKS ZAUZETO STI	BGP UKUPNO (m <sup>2</sup> )	BGP STANOVANJE (m <sup>2</sup> )	BGP DJELATNO STI (m <sup>2</sup> )	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP 365	SMG	793	P+1+Pk	278	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 366	SMG	517	P+1+Pk	207	0.80	0.40	413	289	124	PLANIRANI	
UP 367	SMG	644	P+1+Pk	226	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 368	SMG	585	P+1+Pk	234	0.80	0.40	468	328	140	PLANIRANI	
UP 369	SMG	696	P+1+Pk	244	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 370	SMG	719	P+1+Pk	252	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 371	SMG	718	P+1+Pk	251	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 372	SMG	889	P+1+Pk	311	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 373	SMG	533	P+1+Pk	213	0.80	0.40	426	298	128	PLANIRANI	
UP 374	SMG	545	P+1+Pk	218	0.80	0.40	436	305	131	PLANIRANI	
UP 375	SMG	612	P+1+Pk	214	0.80	0.35	490	343	147	PLANIRANI	
UP 376	SMG	431	P+1+Pk	172	0.80	0.40	345	241	103	PLANIRANI	
UP 377	SMG	373	P+1+Pk	149	0.80	0.40	298	209	90	PLANIRANI	
UP 378	SMG	333	P+1+Pk	133	0.80	0.40	266	186	80	PLANIRANI	
UP 379	SMG	431	P+1+Pk	172	0.80	0.40	345	241	103	PLANIRANI	
UP 380	SMG	1717	P+1+Pk	343	0.36	0.20	610	427	183	POSTOJECI	PREMASENA BRGP
UP 381	SMG	189	P+1	84	0.88	0.44	167	117	50	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 382	SMG	312	P+1+Pk	91	0.87	0.29	272	190	82	POSTOJECI	PREMASEN INDEKS IZGRADJENOSTI
UP 383	SMG	472	P+1+Pk	189	0.80	0.40	378	264	113	PLANIRANI	
UP 384	SMG	628	P+1+Pk	220	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 385	SMG	672	P+1+Pk	235	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 386	SMG	689	P+1+Pk	241	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 387	SMG	1206	P+1+Pk	302	/	0.25	500	350	150	PLANIRANI	
UP 388	SMG	609	P+1+Pk	213	0.80	0.35	487	341	146	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 389	SMG	502	P+1+Pk	201	0.80	0.40	402	281	120	PLANIRANI	
UP 390	SMG	628	P+1+Pk	220	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 391	SMG	347	P+1+Pk	139	0.80	0.40	278	194	83	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 392	SMG	175	P+1	77	0.88	0.44	154	108	46	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 393	SMG	747	P+1+Pk	261	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 394	SMG	1153	P+1+Pk	346	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 395	SMG	629	P+1+Pk	220	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 396	SMG	689	P+1+Pk	241	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 397	SMG	645	P+1+Pk	226	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 398	SMG	591	P+1+Pk	236	0.80	0.40	473	331	142	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 399	SMG	312	P+1+Pk	125	0.80	0.40	250	175	75	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 400	SMG	233	P+1+Pk	43	0.34	0.18	80	56	24	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 401	SMG	175	P	72	0.41	0.41	72	50	22	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 402	SMG	469	P+1+Pk	187	0.80	0.40	375	262	112	PLANIRANI	

BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m <sup>2</sup> )	INDEKS IZGRADJENOSTI	INDEKS ZAUZETO STI	BGP UKUPNO (m <sup>2</sup> )	BGP STANOVANJE (m <sup>2</sup> )	BGP DJELATNO STI (m <sup>2</sup> )	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP 403	SMG	424	P+1+Pk	170	0.80	0.40	339	237	102	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 404	SMG	936	P+1+Pk	281	/	0.30	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 405	SMG	409	P+1+Pk	164	0.80	0.40	327	229	98	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 406	SMG	614	P+1+Pk	215	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 407	SMG	1071	P+2	346	0.65	0.32	698	489	209	POSTOJECI	PREMAŠENA BGP i SPRATNOST
UP 408	SMG	585	P+1+Pk	234	0.80	0.40	468	328	140	PLANIRANI	
UP 409	SMG	1048	P+1+Pk	314	/	0.30	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 410	SMG	864	P+1+Pk	303	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 411	SMG	856	P+1+Pk	299	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 412	SMG	1508	P+1+Pk	302	/	0.20	500	350	150	PLANIRANI	
UP 413	SMG	407	P+1+Pk	163	0.80	0.40	326	228	98	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 414	SMG	300	P+1+Pk	120	0.85	0.40	255	179	77	POSTOJECI	PREMAŠENA BRGP
UP 415	SMG	206	P+1	67	0.65	0.32	134	94	40	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 416	SMG	2329	P+1	366	0.27	0.16	624	437	187	POSTOJECI	PREMAŠENA BRGP
UP 417	SMG	502	P+1+Pk	201	0.80	0.40	402	281	120	PLANIRANI	
UP 418	SMG	806	P+1+Pk	282	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 419	SMG	509	P+1+Pk	204	0.80	0.40	407	285	122	PLANIRANI	
UP 420	SMG	420	P+1+Pk	168	0.80	0.40	336	235	101	PLANIRANI	
UP 421	SMG	440	P+1+Pk	176	0.80	0.40	352	246	106	PLANIRANI	
UP 422	SMG	326	P+1+Pk	130	0.80	0.40	261	183	78	PLANIRANI	
UP 423	SMG	189	P+1	52	0.56	0.28	105	74	32	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 424	SMG	102	P+1	34	0.66	0.33	67	47	20	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 425	SMG	120	P+Pk	49	0.81	0.41	98	69	29	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 426	SMG	271	P+1	82	0.57	0.30	154	108	46	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 427	SMG	216	P	95	0.44	0.44	95	66	28	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 428	SMG	427	P	210	0.49	0.49	210	147	63	POSTOJECI	PREMAŠEN INDEKS ZAUZETOSTI
UP 429	SMG	164	P	69	0.42	0.42	69	48	21	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 430	SMG	297	P+2+Pk	94	1.27	0.32	376	263	113	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 431	SMG	264	P+Pk	39	0.30	0.15	78	55	24	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 432	SMG	374	P+1+Pk	150	0.80	0.40	300	210	90	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 433	SMG	307	P+1+Pk	123	0.80	0.40	245	172	74	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 434	SMG	196	P+1+Pk	39	0.59	0.20	116	81	35	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 435	SMG	213	P+1	206	1.58	0.97	338	237	101	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 436	SMG	340	P+1+Pk	136	0.80	0.40	272	190	82	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 437	SMG	282	P+1	96	0.64	0.34	181	127	54	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 438	SMG	348	P+1+Pk	139	0.80	0.40	278	195	84	PLANIRANI	

BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m <sup>2</sup> )	INDEKS IZGRADJENOSTI	INDEKS ZAUZETO STI	BGP UKUPNO (m <sup>2</sup> )	BGP STANOVANJE (m <sup>2</sup> )	BGP DJELATNO STI (m <sup>2</sup> )	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP 439	SMG	392	P+1+Pk	157	0.80	0.40	313	219	94	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 440	SMG	558	P+1+Pk	223	0.80	0.40	447	313	134	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 441	SMG	411	P+1+Pk	164	0.80	0.40	329	230	99	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 442	SMG	397	P+1+Pk	159	0.80	0.40	317	222	95	PLANIRANI	
UP 443	SMG	399	P+1+Pk	160	0.80	0.40	319	223	96	PLANIRANI	
UP 444	SMG	341	P+1+Pk	136	0.80	0.40	273	191	82	PLANIRANI	
UP 445	SMG	302	P+1+Pk	121	0.80	0.40	242	169	72	PLANIRANI	
UP 446	IOK (TS)	5213	P	800	0.15	0.15	800	0	800	POSTOJECI	
UP 448	SMG	475	P+1+Pk	190	0.80	0.40	380	266	114	PLANIRANI	
UP 449	SMG	483	P+1+Pk	193	0.80	0.40	386	271	116	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 450	SMG	1886	P+1+Pk	377	/	0.20	500	350	150	PLANIRANI	
UP 451	SMG	857	P+1+Pk	300	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 452	SMG	674	P+1+Pk	236	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 453	SMG	732	P+1+Pk	256	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 454	MN	454	P+1+Pk	182	1.00	0.40	454	318	136	PLANIRANI	
UP 455	PUJ	92									
UP 456	SMG	300	P+1+Pk	120	0.80	0.40	240	168	72	PLANIRANI	
UP 457	SMG	759	P+1+Pk	266	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 458	SMG	875	P+1+Pk	306	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 459	SMG	180	P	80	0.44	0.44	80	56	24	POSTOJECI	
UP 460	SMG	278	P+1+Pk	111	0.80	0.40	222	156	67	PLANIRANI	KAO IZUZETAK, FORMIRANA JE SUBSTANDARDNA PARCELA ZA PLANIRANI OBJEKAT OBZIROM DA JE POSTOJECA KAT. PARCELA 974/4 POVRŠINE 300M <sup>2</sup> A DA SE ZBOG TRASIRANJA PUTA OD NJE ODUZIMA DEO.
UP 461	SMG	823	P+1+Pk	288	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 462	SMG	472	P+1+Pk	189	0.80	0.40	378	264	113	PLANIRANI	
UP 463	SMG	241	P+1	77	0.56	0.32	135	95	41	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 465	SMG	645	P+1+Pk	226	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 466	SMG	794	P+1+Pk	278	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 468	SMG	1326	P+1+Pk	331	/	0.25	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 469	SMG	806	P+1+Pk	282	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 470	SMG	1176	P+1+Pk	353	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 471	SMG	990	P+1+Pk	297	/	0.30	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 472	SMG	908	P+1+Pk	272	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 473	SMG	333	P+1+Pk	133	0.80	0.40	266	186	80	PLANIRANI	
UP 474	SMG	583	P+1+Pk	233	0.80	0.40	466	326	140	PLANIRANI	
UP 475	SMG	442	P+1+Pk	177	0.80	0.40	354	248	106	PLANIRANI	

BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m <sup>2</sup> )	INDEKS IZGRADJENOSTI	INDEKS ZAUZETO STI	BGP UKUPNO (m <sup>2</sup> )	BGP STANOVANJE (m <sup>2</sup> )	BGP DJELATNO STI (m <sup>2</sup> )	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP 476	SMG	541	P+1+Pk	216	0.80	0.40	433	303	130	PLANIRANI	
UP 477	SMG	625	P+1+Pk	219	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 478	SMG	338	P+1+Pk	135	0.80	0.40	270	189	81	POSTOJECI	
UP 479	SMG	593	P+1+Pk	237	0.80	0.40	474	332	142	PLANIRANI	
UP 480	SMG	340	P+1+Pk	136	0.80	0.40	272	190	82	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 481	SMG	322	P+1+Pk	129	0.80	0.40	258	180	77	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 482	SMG	729	Su+P+Pk	255	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 483	SMG	441	P+1+Pk	176	0.80	0.40	352	247	106	PLANIRANI	
UP 484	SMG	1425	P+1+Pk	356	/	0.25	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 485	SMG	329	P+1+Pk	122	0.94	0.37	309	216	93	POSTOJECI	PREMASEN INDEKS IZGRADJENOSTI
UP 486	SMG	1439	P+1+Pk	360	/	0.25	500	350	150	PLANIRANI	
UP 487	SMG	329	P+1+Pk	132	0.80	0.40	263	184	79	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 488	SMG	385	P+1+Pk	154	0.80	0.40	308	215	92	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 489	SMG	1272	P+1+Pk	318	/	0.25	500	350	150	PLANIRANI	
UP 490	SMG	853	P+1+Pk	299	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 491	SMG	862	P+1+Pk	302	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 492	SMG	457	P+1+Pk	183	0.80	0.40	365	256	110	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 493	SMG	474	P+1+Pk	190	0.80	0.40	379	266	114	PLANIRANI	
UP 494	PUJ	149									
UP 495	SMG	836	P+1+Pk	293	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 496	SMG	417	P+1+Pk	167	0.80	0.40	333	233	100	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 497	SMG	309	P+1+Pk	135	0.81	0.44	250	175	75	POSTOJECI	PREMASEN INDEKS IZGRADJENOSTI I ZAUZETOSTI
UP 498	SMG	970	P+1+Pk	291	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 499	SMG	635	P+1+Pk	222	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 500	SMG	473	P+1+Pk	189	0.80	0.40	379	265	114	PLANIRANI	
UP 501	SMG	768	P+1+Pk	269	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 502	SMG	784	P+1+Pk	274	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 503	SMG	759	P+1+Pk	266	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 504	SMG	815	P+1+Pk	285	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 505	SMG	319	P+1+Pk	127	0.80	0.40	255	178	76	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 506	SMG	496	P+1+Pk	198	0.80	0.40	397	278	119	PLANIRANI	
UP 507	SMG	462	P+1+Pk	185	0.80	0.40	370	259	111	PLANIRANI	
UP 508	SMG	436	P+1+Pk	175	0.80	0.40	349	244	105	PLANIRANI	
UP 509	SMG	1688	P+1+Pk	338	/	0.20	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP 510	SMG	460	P+1+Pk	184	0.80	0.40	368	257	110	PLANIRANI	
UP 511	SMG	614	P+1+Pk	215	0.80	0.35	491	344	147	PLANIRANI	

BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m <sup>2</sup> )	INDEKS IZGRADJENOSTI	INDEKS ZAUZETO STI	BGP UKUPNO (m <sup>2</sup> )	BGP STANOVANJE (m <sup>2</sup> )	BGP DJELATNO STI (m <sup>2</sup> )	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP 512	SMG	577	P+1+Pk	231	0.80	0.40	461	323	138	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 513	SMG	225	P	94	0.42	0.42	94	66	28	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 514	SMG	413	P+2	98	0.72	0.24	296	207	89	POSTOJECI	PREMASENA SPRATNOST
UP 515	SMG	714	P+1+Pk	250	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 516	SMG	1708	P+1+Pk	342	/	0.20	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 517	SMG	764	P+1+Pk	267	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 518	PUJ	252									
UP 519	SMG	608	P+1+Pk	213	0.80	0.35	486	340	146	PLANIRANI	
UP 520	SMG	657	P+1+Pk	230	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 521	SMG	732	P+1+Pk	256	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 522	SMG	809	P+1+Pk	283	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 523	SMG	576	P+1+Pk	231	0.80	0.40	461	323	138	PLANIRANI	
UP 524	SMG	572	P+1+Pk	229	0.80	0.40	458	321	137	PLANIRANI	
UP 525	SMG	795	P+1+Pk	278	/	0.35	500	350	150	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 526	SMG	587	P+1+Pk	235	0.80	0.40	470	329	141	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 527	SMG	526	P+1+Pk	210	0.80	0.40	421	295	126	PLANIRANI	
UP 528	SMG	528	P+1+Pk	211	0.80	0.40	423	296	127	PLANIRANI	
UP 529	SMG	540	P+1+Pk	216	0.80	0.40	432	302	130	PLANIRANI	
UP 530	SMG	596	P+1+Pk	239	0.80	0.40	477	334	143	PLANIRANI	
UP 531	SMG	514	P+1+Pk	206	0.80	0.40	411	288	123	PLANIRANI	
UP 532	SMG	505	P+1+Pk	202	0.80	0.40	404	283	121	PLANIRANI	
UP 533	SMG	502	P+1+Pk	201	0.80	0.40	402	281	121	PLANIRANI	
UP 534	SMG	481	P+1+Pk	192	0.80	0.40	385	269	115	PLANIRANI	
UP 535	SMG	490	P+1+Pk	196	0.80	0.40	392	275	118	PLANIRANI	
UP 536	SMG	425	P+1+Pk	170	0.80	0.40	340	238	102	PLANIRANI	
UP 537	SMG	656	P+1+Pk	230	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 538	PUJ	394									
UP 539	PUJ	100									
UP 540	SMG	344	P+1+Pk	138	0.80	0.40	275	193	83	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGRADNJA	
UP 542	PUJ	230									
UP 543	SMG	362	P+1+Pk	145	0.80	0.40	290	203	87	PLANIRANI	
UP 544	SMG	454	P+1+Pk	182	0.80	0.40	363	254	109	PLANIRANI	
UP 545	SMG	469	P+1+Pk	188	0.80	0.40	375	263	113	PLANIRANI	
UP 546	SMG	365	P+1+Pk	146	0.80	0.40	292	204	88	PLANIRANI	
UP 547	SMG	340	P+1+Pk	136	0.80	0.40	272	190	82	PLANIRANI	
UP 548	SMG	301	P+1+Pk	120	0.80	0.40	241	169	72	PLANIRANI	
UP 549	SMG	354	P+1+Pk	142	0.80	0.40	283	198	85	PLANIRANI	
UP 550	SMG	413	P+1+Pk	165	0.80	0.40	330	231	99	PLANIRANI	
UP 551	SMG	671	P+1+Pk	235	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 552	PUJ	718									
UP 553	SMG	593	P+1+Pk	237	0.80	0.40	474	332	142	PLANIRANI	
UP 554	SMG	563	P+1+Pk	225	0.80	0.40	450	315	135	PLANIRANI	
UP 555	SMG	528	P+1+Pk	211	0.80	0.40	422	296	127	PLANIRANI	
UP 556	SMG	614	P+1+Pk	215	0.80	0.35	491	344	147	PLANIRANI	

BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m2)	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m2)	INDEKS IZGRADJENOSTI	INDEKS ZAUZETO STI	BGP UKUPNO (m2)	BGP STANOVANJE (m2)	BGP DJELATNO STI (m2)	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP 557	SMG	504	P+1+Pk	202	0.80	0.40	403	282	121	PLANIRANI	
UP 558	SMG	902	P+1+Pk	271	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 559	SMG	868	P+1+Pk	304	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 560	SMG	479	P+1+Pk	192	0.80	0.40	383	268	115	PLANIRANI	
UP 561	BUNAR	42									
UP 562	SMG	1026	P+1+Pk	308	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 563	SMG	406	P+1+Pk	162	0.80	0.40	325	227	97	PLANIRANI	
UP 564	SMG	1037	P+1+Pk	311	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 565	SMG	494	P+1+Pk	198	0.80	0.40	395	277	119	PLANIRANI	
UP 566	SMG	284	P+1+Pk	114	0.80	0.40	227	159	68	PLANIRANI	KAO IZUZETAK, FORMIRANA JE SUBSTANDARDNA PARCELA ZA PLANIRANI OBJEKAT OBZIROM DA JE POSTOJEĆA KAT. PARCELA 1058 POVRŠINE 319 M2 A DA SE ZBOG TRASIRANJA PUTA OD NJE ODUZIMA DEO.
UP 567	SMG	562	P+1+Pk	225	0.80	0.40	450	315	135	PLANIRANI	
UP 568	PUJ	150									
UP 569	SMG	544	P+1+Pk	218	0.80	0.40	435	305	131	PLANIRANI	
UP 570	SMG	295	P+1+Pk	118	0.80	0.40	236	165	71	PLANIRANI	KAO IZUZETAK, FORMIRANA JE SUBSTANDARDNA PARCELA ZA PLANIRANI OBJEKAT OBZIROM DA JE POSTOJEĆA KAT. PARCELA 1917 POVRŠINE 311 M2 A DA SE ZBOG TRASIRANJA PUTA OD NJE ODUZIMA DEO.
UP 571	SMG	467	P+1+Pk	187	0.80	0.40	374	262	112	PLANIRANI	
UP 572	SMG	514	P+1+Pk	206	0.80	0.40	411	288	123	PLANIRANI	
UP 573	SMG	610	P+1+Pk	214	0.80	0.35	488	342	146	PLANIRANI	
UP 574	SMG	312	P+1+Pk	125	0.80	0.40	250	175	75	PLANIRANI	
UP 575	PUJ	293	P	65	0.22	0.22	65	65	0	STANOVANJE U ZELENILU PREMA USLOVIMA IZ PUP-a	
UP 576	PUJ	275	P+1	83	0.30	0.30	83	83	0	STANOVANJE U ZELENILU PREMA USLOVIMA IZ PUP-a	
UP 577	SMG	332	P+1+Pk	133	0.80	0.40	266	186	80	PLANIRANI	
UP 578	SMG	823	P+1+Pk	288	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 579	PUJ	538	P+1	51	0.19	0.09	102	102	0	STANOVANJE U ZELENILU PREMA USLOVIMA IZ PUP-a	
UP 580	SMG	1019	P+1+Pk	306	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 581	PUS	299	P+1	80	0.43	0.27	130	130	0	STANOVANJE U ZELENILU PREMA USLOVIMA IZ PUP-a	
UP 582	PUS	249	P	76	0.31	0.31	76	76	0	STANOVANJE U ZELENILU PREMA USLOVIMA IZ PUP-a	
UP 583	PUJ	131									
UP 584	PUJ	2336	P	90	0.04	0.04	90	90	0	STANOVANJE U ZELENILU PREMA USLOVIMA IZ PUP-a	
UP 585	SMG	156	P+1	60	0.77	0.38	120	84	36	POSTOJEĆI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP 586	SMG	148	P+1+Pk	62	1.26	0.42	186	130	56	POSTOJEĆI	SUBSTANDARDNA PARCELA

BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m2)	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m2)	INDEKS IZGRADJENOSTI	INDEKS ZAUZETO STI	BGP UKUPNO (m2)	BGP STANOVANJE (m2)	BGP DJELATNO STI (m2)	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP 587	SMG	1079	P+1+Pk	324	/	0.30	500	350	150	PLANIRANI	
UP 588	SMG	500	P+1+Pk	200	0.80	0.40	400	280	120	PLANIRANI	
UP 589	SMG	428	P+1+Pk	171	0.80	0.40	342	240	103	PLANIRANI	
UP 590	SMG	474	P+1+Pk	190	0.80	0.40	379	265	114	PLANIRANI	
UP 591	SMG	506	P+1+Pk	202	0.80	0.40	405	283	121	PLANIRANI	
UP 592	SMG	648	P+1+Pk	227	/	0.35	500	350	150	PLANIRANI	
UP 593	SMG	417	P+1+Pk	167	0.80	0.40	334	234	100	PLANIRANI	

## 7. PRILOZI