

Državna Studija lokacije - dio Sektora 27 i Sektor 28

Naručilac plana:
MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

Radni tim:

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

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

Planeri za faze:

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

Konsultacije i podaci:

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

Tehnička obrada i koordinacija :

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

Podgorica – Zagreb, avgust 2009. god.

Državna studija lokacije „DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28“:

sadržaj dokumenta:

Tekstualni dio Plana (sadrži i Ekonomsku analizu sa tržišnom projekcijom)

Grafički dio Plana

Izveštaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu

Izveštaj sa javne rasprave o Nacrtu Državne studije lokacije „DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28“

prilog- aneks dokumenta:

Model urbanističko tehničkih uslova za sve namjene

Urbanistički projekat oživljavanja seoskih naselja tivatskog zaliva „Kakrc Bjelila“ (1985 god.)

SADRŽAJ TEKSTUALNOG DIJELA

OPŠTA DOKUMENTACIJA

Licence i potvrde o registraciji
Odluka i programski zadatak

UVODNI DIO

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

I OCJENA STANJA

1. ANALIZA I OCJENE POSTOJEĆE RELEVANTNE DOKUMENTACIJE

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

2. PRIRODNI USLOVI I POTENCIJALI

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

3. STVORENI USLOVI I POTENCIJALI

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

4. SINTEZNA OCJENA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA

II PLAN

1. GENERALNI KONCEPT

2. PLANSKO RJEŠENJE

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

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

- 3.1. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređenje prostora
 - 3.1.1. Uslovi u pogledu planiranih namjena
 - 3.1.2. Uslovi za regulaciju i nivelaciju
 - 3.1.3. Uslovi za parcelaciju
 - 3.1.4. Opšti uslovi izgradnje i uređenja prostora
 - 3.1.5. Uslovi za postojeće objekte
 - 3.1.6. Uslovi za pojedine namjene
 - 3.1.6.1. Uslovi za parcele s objektima individualnog stanovanja s djelatnostima – postojeće i planirano (S)

- 3.1.6.2. Uslovi za ambijentalnu cjelinu Bjelila – Kakrc (ZA)
- 3.1.6.3. Uslovi za parcele u zoni M3, mješovite namjene pretežno stanovanje, usluge, turističko-ugostiteljske djelatnosti
- 3.1.6.4. Uslovi za izgradnju objekata namijenjenih hotelsko-turističkoj djelatnosti (T1, T2,T3 ,T4 ,T4' i Tw)
- 3.1.6.5. Uslovi za izgradnju objekata namijenjenih uslužnim turističko-ugostiteljskim djelatnostima (US)
- 3.1.7. Uslovi za kupališta
- 3.1.8. Uslovi za obalno šetalište
- 3.1.9. Uslovi za pristaništa
- 3.1.10. Uslovi za parcele sa namjenom zelenilo
- 3.1.10.1. Uslovi za parcele sa namjenom : Š,P,P1,P2,R1
- 3.1.10.2. Uslovi za parcele sa namjenom zaštitno zelenilo javnog korišćenja (Z)
- 3.1.10.3. Uslovi za parcele sa namjenom parkovsko i linearno zelenilo (Z')
- 3.1.10.4. Uslovi za parcele sa namjenom zaštitno zelenilo u sklopu urbanističkih parcela (Z1)
- 3.1.10.5. Uslovi za zelenilo u okviru drugih namjena (turističkih i stambenih)

- 3.2. Mjere zaštite kulturne baštine
- 3.3. Uslovi u pogledu ostalih mjera zaštite
- 3.4. Mjere odbrane zemlje na predmetnom području
- 3.5. Ostali uslovi
- 3.6. Smjernice za etapnu realizaciju planskog dokumenta

- 4. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA**
- 4.1. Saobraćaj
- 4.2. Hidrotehnički sistemi
- 4.3. Elektroenergetska infrastruktura
- 4.4. Telekomunikaciona infrastruktura
- 4.5. Pejzažno uređenje
- 4.6. Upravljanje čvrstim otpadom

- 5. ANALITIČKI PODACI**
- 5.1. Pregled ostvarenih kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji na nivou zahvata
- 5.2. Struktura površina u postojećem korišćenju prostora
- 5.3. Struktura površina izgrađenog prostora
- 5.4. Struktura površina neizgrađenog prostora
- 5.5. Tabela prikaz planiranih kapaciteta i postojećeg stanja po zonama
- 5.6. Tabela prikaz ostvarenog broja smještajnih jedinica / kreveta / korisnika
- 5.7. Tabela prikaz površina pristaništa i kupališta
- 5.8. Usporedni tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih kapaciteta i urbanistički pokazatelji po zonama i urbanističkim parcelama

- 6. PREPORUKE ZA DALJU RAZRADU PROSTORA U ZAHVATU STUDIJE**
- 6.1. Moguća rješenja obalnog šetališta i urbane opreme
- 6.2. Zaštita graditeljske baštine – primjeri u praksi
- 6.3. Objekti – primjeri
- 6.4. Prijedlog biljnih vrsta za ozelenjavanje

- 7. EKONOMSKA ANALIZA SA TRŽIŠNOM PROJEKCIJOM DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE ZA DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28**

- 8. POPIS LITERATURE**

SADRŽAJ GRAFIČKIH PRILOGA

Broj i naziv grafičkog priloga	Razmjera	
01 a	OVJERENA TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA	1:2000
01 b	TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA	1:2000
02a	IZVOD IZ PPPPN MORSKO DOBRO	1:10000
02b	GENERALNI KONCEPT SOLILA	1:10000
03	IZVOD IZ PPO-a TIVAT (NAMJENA POVRŠINA)	1:25000
04	IZVOD IZ GUP-a TIVAT (NAMJENA POVRŠINA)	1:5000
05	KONTAKTNE ZONE	1:2000
06	POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA	1:2500
07	POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA - HIDROTEHNIKA	1:2000
08	POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA - ELEKTROENERGETIKA	1:2000
09	POSTOJEĆE ZELENILLO	1:2000
10	GENERALNI KONCEPT	1:5000
11	PLAN NAMJENE POVRŠINA	1:1000
12	PLAN SAOBRAĆAJA	1:2000
13	PLAN PARCELACIJE, RAGULACIJE I NIVELACIJE	1:1000
14	PLAN MJERA ZA SPROVOĐENJE	1:1000
15	PLANIRANO ZELENILLO	1:2000
16	PČAN OBLIKA	1:2000
17	PLANIRANA INFRASTRUKTURA - HIDROTEHNIKA	1:2000
18	PLANIRANA INFRASTRUKTURA - ELEKTROENERGETIKA	1:2000
19	POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA - TELEKOMUNIKACIJE	1:2000
20	PLANIRANA INFRASTRUKTURA - TELEKOMUNIKACIJE	1:2000
21	FAZNOST REALIZACIJE	1:2000

OPŠTA DOKUMENTACIJA

Odluka o izradi studije lokacije „Dio sektora 27 i sektor 28“

24. децембар 2007.

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ЦРНЕ ГОРЕ

Страна 19 - Број 15

објеката и саобраћајница;

- 11. Трасе и објекти инфраструктурних мрежа;
- 12. План озелењавања.

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

Б. Текстуални дио

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

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

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

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

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

VI ИСКАЗАНИ ЗАХТЈЕВИ И НАМЈЕРЕ ИНВЕСТИТОРА И КОРИСНИКА ПРОСТОРА

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

Исказани захтјеви у захвату овог сектора су:

- на Острву је потребно планирати објекте и садржаје који би били у служби високог, ексклузивног туризма са најквалитетнијим садржајима, што подразумева рушење свих постојећих објеката;
- поред смјештених капацитета треба плани-

рати пратеће објекте и садржаје: услужни центар са продавницама, специјализованим бутицима, wellness центар, спа центар, кафе-бар, ресторан, заједнички базен за дјецу и одрасле, спортски клуб, спортске терене, трг и површине за посебне догађаје на отвореном (концерти, позоришне представе и сл.);

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

188.

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

**О Д Л У К У
О ИЗРАДИ СТУДИЈЕ ЛОКАЦИЈЕ "ДИО СЕКТОРА
27 И СЕКТОР 28"**

Члан 1

Приступа се изради Студије локације "Дио Сектора 27 и Сектор 28" (у даљем тексту: студија локације) која се налази у захвату Просторног плана подручја посебне намјене за морско добро (у даљем тексту: ППППН МД), а која није детаљно разрађена планом.

Члан 2

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

Члан 3

Студија локације се ради за простор у захвату сектора 27 и 28 ППППН МД и обухвата туристички комплекс на локацији старе циглане, насељску структуру у оквиру сектора 27 и 28, изграђену обалу са пристаништима и туристички комплекс "Крицковина".

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

Обухват на мору је до средишње линије пловног пута.

Члан 4

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

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

Члан 5

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

Члан 6

Студија локације доноси се за период до 2020. године.

Члан 7

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

Члан 8

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

Члан 9

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

Број: 03-10928
Подгорица, 6. децембра 2007. године

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

ПРОГРАМСКИ ЗАДАТАК

ЗА ИЗРАДУ СТУДИЈЕ ЛОКАЦИЈЕ "ДИО СЕКТОРА 27 И СЕКТОР 28"

ПОДГОРИЦА, новембар 2007. године

I ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење Програмског задатка за израду Студије локације "ДИО СЕКТОРА 27 И СЕКТОР 28" (у даљем тексту: студија локације) која се налази у захвату Просторног плана подручја посебне намјене за морско добро (у даљем тексту: ППППН МД) садржан је у члану 22 Закона о планирању и уређењу простора ("Службени лист РЦГ", број 28/05).

Програмски задатак је саставни дио Одлуке о изради студије локације.

II ОБУХВАТ И ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Студија локације се ради за простор у захвату сектора 27 и 28 ППППН МД и обухвата туристички комплекс на локацији старе циглане, насељску структуру у оквиру сектора 27 и 28, изграђену обалу са пристаништима и туристички комплекс "Крицковина". Оријентациони обухват студије локације је дат на посебном графичком прилогу.

Обухват на мору је до средишње линије пловног пута.

III МЕТОДОЛОГИЈА

У поступку израде студије локације треба обезбиједити следећи плански приступ:

- Сагледавање улазних података из Просторног плана подручја посебне намјене за Морско добро и Генералног концепта Солила (који је саставни дио ППППН МД) те декларисаних развојних одређења са државног и локалног нивоа (развојна документа),
- Анализа и оцјена постојеће документације (релевантни планови - ГУП, ДУП, стратегије и пројекти),
- Анализа утицаја контактних зона на овај простор и обрнуто,
- Анализа и оцјена постојећег стања (плански, створени и природни услови),
- Сагледавање могућности реализације инвестиционих идеја власника и корисника простора у односу на одређења планова вишег реда и потенцијале и ограничења конкретне локације.

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

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

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

Предмет детаљне разраде је простор у захвату Сектора 27 и 28 ППППН МД.

IV ПРОСТОРНИ МОДЕЛ

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

- A. САДРЖАЈИ У ПРОСТОРУ И МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ
- B. САОБРАЂАЈНА И ТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
- Ц. ПЕЈЗАЖНА АРХИТЕКТУРА
- Д. НИВЕЛАЦИЈА, РЕГУЛАЦИЈА И ПАРЦЕЛАЦИЈА
- Е. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ
- Ф. ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

A. САДРЖАЈИ У ПРОСТОРУ И МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ

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

- за туристички комплекс на локацији старе циглане и туристички комплекс "Крицковина", поред смјештајних капацитета, планирати припадајуће купалишне и рекреативне садржаје, зеленило и интерне комуникације у зависности од категорије комплекса; капацитете максимално прилагодити конфигурацији терена и слободним визурама ка мору; објекте је потребно уклопити у окружење како изграђено тако и природно; то значи да планска рјешења не смију деградирати изузетно вриједну природну околину Солила и планирану зону марикултуре (комплекс на локацији старе циглане), односно амбијенталну цјелину Бјелила-Какрц (комплекс Крицковина);
- за насељску структуру у мјери колико је то могуће, предвидјети површине за стамбене, туристичке, услужне и пословне садржаје, те разне облике урбаног зеленила; нова грађана објеката могућа је у виду ограниченог погушћавања уз обезбијеђивање слободних и зелених површина; није предвиђена грађана викенд објеката и станова за тржиште; сагледати већ усвојена планска рјешења за насеље Ђурашевићи изнад пута, како би се постигла функционална цјелина;
- размотрити могућност формирања континуалне шеталишне стазе уз море;
- изграђену обалу плански уредити, дефинисати везу насеља са обалом и размотрити могућност и потребу изградње привезишта;
- унутар предметног простора планирати уређене терене са цјешачким и бициклистичким стазама и сл., као и паркинг просторе одговарајућих капацитета а у складу са потребама;
- предвидјети очување аутентичног пејзажа, пажљив однос према постојећој вегетацији и њено уклапање у рјешења комплекса;

PROGRAMSKI ZADATAK

**za izradu studije lokacije
"Dio sektora 27 i sektor 28"
PODGORICA, novembar 2007. godine**

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Studije lokacije "DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28" (u daljem tekstu studija lokacije) koja se nalazi u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro (u daljem tekstu PPPPN MD) sadržan je u članu 22 Zakona o planiranju i uređenju prostora (Službeni list RCG, br. 28/05).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi studije lokacije.

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Studija lokacije se radi za prostor u zahvatu sektora 27 i 28 PPPPN MD i obuhvata turistički kompleks na lokaciji stare ciglane, naseljsku strukturu u okviru sektora 27 i 28, izgrađenu obalu sa pristaništima i turistički kompleks "Kričkovina". Orijentacioni obuhvat studije lokacije je dat na posebnom grafičkom prilogu.

Obuhvat na moru je do središnje linije plovnog puta.

III METODOLOGIJA

U postupku izrade studije lokacije treba obezbijediti sljedeći planski pristup:

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

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

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

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

Predmet detaljne razrade je prostor u zahvatu sektora 27 i 28 PPPPN MD.

IV PROSTORNI MODEL

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

- A. SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE
- B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- C. PEJZAŽNA ARHITEKTURA
- D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA
- E. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU
- F. FAZE REALIZACIJE

A. SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE

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

- za turistički kompleks na lokaciji stare ciglane i turistički kompleks "Kričkovina", pored smještajnih kapaciteta, planirati pripadajuće kupališne i rekreativne sadržaje, zelenilo i interne komunikacije u zavisnosti od kategorije kompleksa; kapacitete maksimalno prilagoditi konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru; objekte je potrebno uklopiti u okruženje kako izgrađeno tako i prirodno; to znači da planska rješenja ne smiju degradirati izuzetno vrijednu prirodnu okolinu Solila i planiranu zonu marikulture (kompleks na lokaciji stare ciglane), odnosno ambijentalnu cjelinu Bjelila – Kakrc (kompleks Kričkovina);

- za naseljsku strukturu u mjeri koliko je to moguće, predvidjeti površine za stambene, turističke, uslužne i poslovne sadržaje te razne oblike urbanog zelenila; nova gradnja objekata moguća je u vidu ograničenog pugušćavanja uz obezbjeđivanje slobodnih i zelenih površina; nije predviđena gradnja vikend objekata i stanova za tržište; sagledati već usvojena planska rješenja za naselje Đuraševići iznad puta, kako bi se postigla funkcionalna cjelina;

- razmotriti mogućnost formiranja kontinualne šetališne staze uz more;

- izgrađenu obalu planski urediti, definisati vezu naselja sa obalom i razmotriti mogućnost i potrebu izgradnje pristaništa;

- unutar predmetnog prostora planirati uređene terene sa pješačkim i biciklističkim stazama i sl., kao i parking prostore odgovarajućih kapaciteta, a u skladu sa potrebama;

- predvidjeti očuvanje autentičnog pejzaža, pažljiv odnos prema postojećoj vegetaciji i njeno uklapanje u rješenja kompleksa;

- eventualne sadržaje u akvatorijumu i na samoj obali (kupališta, pristaništa – ponte, mandraći i druge javne površine) urbanistički riješiti tako da se obezbijedi nesmetan pristup i očuva njihov javni karakter dobra u opštoj upotrebi.

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

B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

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

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

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

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

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

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

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem te javnu rasvjetu.

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

C. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

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

Studijom lokacije treba predvidjeti:

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

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

D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

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

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

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

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

E. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Studija lokacije, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenja prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele);
- indekse izgrađenosti i zauzetosti;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- građevinske i regulacione linije;

- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora i sl.

F. FAZE REALIZACIJE

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

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

V SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

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

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

- a) Nacrt studije lokacije
- b) Predlog studije lokacije

A. Grafički dio

1. Izvod iz PPPPN Morsko dobro (1:25000) 1:10000;
2. Izvod iz GUP-a u razmjeri 1:10000 (1:5000) - namjena površina i infrastruktura;

I Generalni koncept – šira provjera urbanizacije područja (razmjera 1:5000)

3. Generalni koncept namjene površina;
4. Primarni i sekundarni infrastrukturni sistemi i veze sa okruženjem:
 - saobraćaj,
 - hidrotehnička infrastruktura,
 - elektroenergetski sistem – infrastruktura,
 - komunalni servisi – sadržaji,
 - telekomunikacioni sistem,
 - koncept zaštite prirodne sredine i kulturno-istorijskog nasleđa,
 - zone za koje će se raditi detaljna razrada i smjernice za njihovu razradu.

II Grafički prilozi za dio plana koji ima elemente detaljne razrade u razmjeri 1:1000 (1:2500):

5. Geodetska podloga sa granicom zahvata;
6. Analiza i ocjena postojećeg stanja sa planom oblika intervencija;
7. Detaljna namjena površina;
8. Spratnost i namjena objekata;
9. Građevinske i regulacione linije;
10. Nivelaciona i regulaciona rješenja objekata i saobraćajnica;
11. Trase i objekti infrastrukturnih mreža;
12. Plan ozelenjavanja.

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

B. Tekstualni dio

- izvod iz PPPPN Morsko dobro;

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

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

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

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

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

VI ISKAZANI ZAHTJEVI I NAMJERE INVESTITORA I KORISNIKA PROSTORA

Kroz planski postupak neophodno je provjeriti mogućnost realizacije namjera investitora i korisnika prostora.

Iskazani zahtjevi u zahvatu ovog sektora su:

za turističku zonu stare ciglane

- rekonstrukcija ili izgradnja novog pristaništa;
- izgradnja turističkog kompleksa sa hotelom, vilama i smještajnim kapacitetima u objektima na vodi tipa "sojenice".

za kompleks naseljske strukture

- sagledavanje mogućnosti i regulacija postojeće bespravne izgradnje;
- planiranje individualne izgradnje sa centralnim i smještajnim sadržajima na privatnim parcelama;

za turistički kompleks "Kričkovina"

- planiranje turističkog kompleksa visoke kategorije sa svim pratećim sadržajima;

Sa aspekta gazdovanja morskim dobrom, neophodno je iznaći urbanističko rješenje koje će obezbijediti nesmetan pristup obali, uređenje obale prvenstveno kao kupališta naročito u zoni naseljske strukture.

U početnoj fazi će se precizirati zahtjevi i namjere korisnika prostora, a kroz planski postupak sagledati mogućnost i način njihove realizacije.

UVODNI DIO

UVODNI DIO

Pravni i planski osnov

Na osnovu člana 22. i 31. Stav 1. Zakona o planiranju i uređenju prostora (Službeni list Republike Crne Gore, broj 28/05.) Vlada Crne Gore na sjednici od 6 decembra 2007. godine donijela je Odluku o izradi Studije lokacije "Dio Sektora 27 i Sektor 28" koji se nalaze u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro (PPPPNMD). Studija lokacije se radi za prostor u zahvatu sektora 27 i 28 PPPPN MD i obuhvata turistički kompleks na lokaciji stare ciglane, naseljsku strukturu u okviru dijela sektora 27 i sektora 28, izgrađenu obalu sa pristaništima i turistički kompleks "Kričkovina".

Zahvat na moru je do središnje linije plovnog puta.

Zahvat se nalazi u cjelini na području opštine Tivat.

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

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

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

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

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

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

Drugi Izvještaj predat je 15. juna 2008. godine, a pripremljen je u skladu sa sadržajem dokumentacije koja je utvrđena Odlukom o izradi Studije lokacije i Programskim zadatkom. Taj Izvještaj sadržao je kratki prikaz postojećeg stanja po osnovu obrađene dokumentacije te izvod iz grafičkih prikaza dovršenih do roka izrade drugog izvještaja.

Treći Izvještaj dovršen je i predat 15. jula 2008. godine, a isti je prezentiran u Ministarstvu za ekonomski razvoj (sada Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine).

Svi Izvještaji prihvaćeni su i nakon toga dovršena je izrada ove Studije. Nacrt Studije je predat Savjetu avgusta 2008 nakon čega je, poslije ispravki shodno izvještaju Savjeta Nacrt upućen na Javanu raspravu.

Studija je poslije Javne rasprave korigovana prema primjedbama koje su sastavni dio Izvještaja sa Javne rasprave.

Planski osnov su Prostorni plan područja posebne namjene Morsko dobro i programski zadatak za izradu Studije lokacije.

Povod i cilj izrade studije lokacije

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

Cilj izrade ove studije je utvrditi pravila uređenja korišćenja i zaštite prostora koji je Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro predviđen za područje Solila (turistički kompleks na lokaciji stare ciglane), naseljsku strukturu Đuraševići, ambijentalnu cjelinu Bijelila-Kakrc i izgrađenu obalu sa pristaništima i turistički kompleks "Kričkovina".

Obuhvat studije lokacije

Studija lokacije se radi za prostor u zahvatu dijela sektora 27 i sektora 28 PPPPN MD i obuhvata turistički kompleks na lokaciji stare ciglane, naseljsku strukturu u okviru sektora 27 i 28, izgrađenu obalu sa pristaništima i turistički kompleks "Kričkovina".

U obuhvatu plana je 53.74 ha na kopnu i 76.12 ha u moru.

Obuhvat na moru je na udaljenosti 200m od obale .

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

SEKTOR 27

86	6558537.37	4694495.82	97	6558348.58	4694458.96	108	6558104.51	4694723.73
87	6558527.57	4694451.62	98	6558318.48	4694456.47	109	6558076.40	4694743.65
88	6558535.20	4694415.14	99	6558304.01	4694459.14	110	6558059.00	4694751.86
89	6558521.86	4694424.22	100	6558290.23	4694465.94	111	6558009.00	4694785.21
90	6558513.77	4694428.42	101	6558273.27	4694479.56	112	6557996.03	4694818.84
91	6558497.87	4694440.06	102	6558253.58	4694510.37	113	6557992.70	4694829.56
92	6558473.98	4694453.07	103	6558220.21	4694577.98	114	6557988.25	4694836.71
93	6558457.63	4694462.88	104	6558199.19	4694613.11	115	6557977.38	4694849.70
94	6558428.41	4694470.90	105	6558189.12	4694623.84	116	6557971.12	4694855.25
95	6558410.03	4694471.33	106	6558178.85	4694642.89	117	6557984.85	4694867.84
96	6558370.54	4694464.40	107	6558135.99	4694693.91	118	6558095.93	4694969.61

SEKTOR 28

1	6557984.85	4694867.84	38	6557842.94	4695121.52	75	6557593.88	4695381.72
2	6557971.12	4694855.25	39	6557833.57	4695135.73	76	6557589.34	4695385.17
3	6557966.94	4694858.95	40	6557826.36	4695144.04	77	6557585.25	4695387.28
4	6557965.62	4694861.79	41	6557818.20	4695153.44	78	6557580.75	4695390.19
5	6557960.91	4694866.18	42	6557810.48	4695167.03	79	6557577.97	4695391.98
6	6557955.70	4694877.09	43	6557804.84	4695174.23	80	6557572.88	4695395.72
7	6557954.09	4694883.25	44	6557796.02	4695184.80	81	6557570.23	4695397.67
8	6557952.43	4694889.34	45	6557784.10	4695203.30	82	6557562.88	4695400.01
9	6557950.93	4694896.67	46	6557773.12	4695219.73	83	6557555.88	4695405.08
10	6557951.10	4694901.89	47	6557765.57	4695228.80	84	6557549.75	4695408.99
11	6557950.59	4694904.21	48	6557754.12	4695245.09	85	6557539.53	4695417.24
12	6557949.69	4694916.05	49	6557752.82	4695247.44	86	6557527.91	4695423.66
13	6557948.15	4694925.73	50	6557748.41	4695251.09	87	6557526.18	4695425.49
14	6557949.49	4694926.23	51	6557736.51	4695259.29	88	6557522.81	4695427.97
15	6557947.72	4694938.86	52	6557731.45	4695263.09	89	6557509.05	4695437.95
16	6557945.46	4694957.97	53	6557730.19	4695263.71	90	6557504.10	4695438.86
17	6557943.31	4694960.85	54	6557724.30	4695268.52	91	6557489.38	4695452.31
18	6557940.14	4694972.55	55	6557717.38	4695273.91	92	6557483.95	4695458.49
19	6557935.58	4694982.88	56	6557710.85	4695276.47	93	6557467.75	4695467.51
20	6557927.72	4694997.02	57	6557704.05	4695280.30	94	6557460.28	4695474.75
21	6557923.56	4695003.34	58	6557702.06	4695281.70	95	6557452.73	4695481.61
22	6557918.43	4695010.96	59	6557699.42	4695283.92	96	6557448.11	4695484.88
23	6557914.90	4695017.35	60	6557690.76	4695289.06	97	6557443.51	4695488.86
24	6557899.05	4695037.49	61	6557686.87	4695294.36	98	6557436.91	4695494.49
25	6557893.27	4695047.26	62	6557679.96	4695301.25	99	6557435.14	4695497.59
26	6557886.72	4695056.06	63	6557680.22	4695301.52	100	6557423.97	4695506.70
27	6557877.35	4695070.96	64	6557674.23	4695308.01	101	6557413.76	4695513.41
28	6557876.56	4695072.18	65	6557667.95	4695314.17	102	6557402.66	4695524.60
29	6557870.49	4695080.46	66	6557662.49	4695321.36	103	6557394.83	4695531.87
30	6557869.31	4695082.40	67	6557656.00	4695328.10	104	6557386.02	4695539.91
31	6557868.44	4695083.34	68	6557647.19	4695336.53	105	6557380.55	4695543.65
32	6557864.29	4695089.40	69	6557638.62	4695345.97	106	6557370.50	4695554.81
33	6557863.58	4695090.53	70	6557629.30	4695354.41	107	6557362.96	4695563.19
34	6557859.94	4695096.10	71	6557621.41	4695360.86	108	6557357.06	4695567.54
35	6557856.44	4695100.79	72	6557618.04	4695364.22	109	6557354.46	4695569.45
36	6557845.95	4695116.03	73	6557616.89	4695366.44	110	6557350.12	4695573.49
37	6557845.51	4695118.45	74	6557608.31	4695372.47	111	6557348.05	4695575.05

112	6557341.08	4695580.27	168	6556825.86	4695731.51	224	6556111.49	4695648.63
113	6557337.82	4695582.72	169	6556810.84	4695730.15	225	6556087.38	4695638.57
114	6557332.90	4695585.91	170	6556805.48	4695729.44	226	6556078.41	4695635.23
115	6557324.71	4695591.23	171	6556799.15	4695727.95	227	6556063.83	4695630.23
116	6557315.23	4695596.53	172	6556789.38	4695725.38	228	6556049.69	4695624.68
117	6557312.13	4695598.17	173	6556773.07	4695721.77	229	6556036.67	4695619.73
118	6557299.54	4695604.02	174	6556755.02	4695718.59	230	6556025.43	4695612.85
119	6557289.70	4695608.71	175	6556749.24	4695720.17	231	6556006.47	4695603.85
120	6557285.55	4695610.69	176	6556737.28	4695720.45	232	6555998.89	4695599.58
121	6557277.65	4695614.93	177	6556733.53	4695722.27	233	6555984.02	4695593.85
122	6557269.43	4695620.98	178	6556722.11	4695722.24	234	6555971.34	4695586.97
123	6557266.85	4695622.40	179	6556709.90	4695721.47	235	6555965.79	4695583.35
124	6557254.51	4695627.67	180	6556708.41	4695721.45	236	6555959.08	4695578.84
125	6557249.99	4695629.87	181	6556696.04	4695722.74	237	6555952.28	4695575.09
126	6557236.32	4695636.40	182	6556692.60	4695723.50	238	6555937.37	4695577.88
127	6557230.33	4695639.08	183	6556685.43	4695721.10	239	6555939.12	4695581.67
128	6557215.80	4695645.59	184	6556681.74	4695721.66	240	6555934.33	4695587.92
129	6557196.26	4695653.38	185	6556672.51	4695721.53	241	6555913.44	4695598.27
130	6557186.29	4695655.80	186	6556659.63	4695720.60	242	6555903.42	4695605.22
131	6557184.15	4695656.11	187	6556656.27	4695720.05	243	6555888.23	4695615.96
132	6557176.65	4695657.39	188	6556653.30	4695720.03	244	6555876.05	4695622.42
133	6557171.51	4695657.91	189	6556649.45	4695720.63	245	6555859.26	4695631.71
134	6557154.17	4695656.63	190	6556634.69	4695718.73	246	6555842.05	4695644.24
135	6557144.59	4695658.02	191	6556620.55	4695717.54	247	6555827.21	4695652.26
136	6557142.95	4695658.46	192	6556614.58	4695716.08	248	6555815.33	4695658.37
137	6557133.78	4695659.60	193	6556606.00	4695715.40	249	6555779.78	4695681.20
138	6557121.37	4695662.33	194	6556595.35	4695714.91	250	6555761.25	4695691.62
139	6557108.58	4695666.19	195	6556583.66	4695713.92	251	6555742.84	4695702.08
140	6557097.70	4695666.72	196	6556566.58	4695711.81	252	6555722.25	4695714.57
141	6557094.20	4695669.13	197	6556555.91	4695710.18	253	6555703.61	4695723.41
142	6557078.35	4695673.85	198	6556546.95	4695709.95	254	6555684.49	4695732.14
143	6557065.33	4695677.17	199	6556535.87	4695708.70	255	6555665.79	4695744.23
144	6557054.51	4695679.77	200	6556530.03	4695707.18	256	6555645.70	4695757.72
145	6557035.74	4695685.27	201	6556520.53	4695704.16	257	6555633.18	4695766.08
146	6557032.64	4695685.89	202	6556513.70	4695703.35	258	6555628.47	4695767.90
147	6557014.65	4695686.67	203	6556505.92	4695701.06	259	6555622.70	4695770.53
148	6557003.35	4695688.00	204	6556491.07	4695698.14	260	6555615.40	4695773.95
149	6556997.85	4695689.17	205	6556485.75	4695697.69	261	6555609.05	4695779.42
150	6556991.83	4695689.83	206	6556467.57	4695694.94	262	6555586.72	4695787.91
151	6556978.84	4695691.24	207	6556460.66	4695694.62	263	6555564.15	4695798.29
152	6556978.25	4695690.38	208	6556451.68	4695693.47	264	6555544.72	4695806.47
153	6556974.22	4695691.07	209	6556446.47	4695692.81	265	6555534.03	4695810.92
154	6556969.78	4695692.36	210	6556434.95	4695689.90	266	6555527.43	4695811.27
155	6556965.99	4695692.10	211	6556405.82	4695686.96	267	6555519.37	4695814.43
156	6556956.00	4695696.23	212	6556391.58	4695685.27	268	6555512.87	4695816.89
157	6556950.19	4695697.23	213	6556368.42	4695682.46	269	6555494.00	4695826.84
158	6556941.11	4695703.05	214	6556330.37	4695677.85	270	6555485.94	4695831.22
159	6556934.47	4695703.77	215	6556301.75	4695674.04	271	6555473.78	4695834.06
160	6556918.97	4695712.34	216	6556272.31	4695670.65	272	6555464.41	4695835.70
161	6556895.57	4695720.82	217	6556237.89	4695666.73	273	6555459.80	4695836.06
162	6556884.21	4695723.80	218	6556218.88	4695667.33	274	6555442.57	4695838.02
163	6556877.98	4695726.83	219	6556200.37	4695668.64	275	6555432.99	4695837.66
164	6556867.46	4695727.55	220	6556195.94	4695668.51	276	6555421.62	4695837.72
165	6556860.37	4695728.63	221	6556177.66	4695666.18	277	6555404.54	4695840.05
166	6556850.76	4695728.35	222	6556156.46	4695661.07	278	6555392.29	4695839.16
167	6556843.06	4695728.82	223	6556129.85	4695654.36	279	6555375.97	4695841.34

280	6555363.63	4695841.21	336	6554888.52	4695922.52
281	6555351.81	4695843.02	337	6554879.19	4695926.87
282	6555314.79	4695855.93	338	6554878.93	4695924.76
283	6555300.27	4695862.21	339	6554876.34	4695925.36
284	6555283.55	4695867.62	340	6554859.20	4695925.70
285	6555275.56	4695870.24	341	6554833.09	4695917.90
286	6555272.90	4695871.12	342	6554819.88	4695904.29
287	6555253.73	4695879.11	343	6554808.22	4695900.62
288	6555240.71	4695891.25	344	6554803.28	4695895.42
289	6555229.97	4695901.70	345	6554783.83	4695883.63
290	6555224.91	4695905.46	346	6554761.42	4695870.42
291	6555217.59	4695905.39	347	6554752.92	4695865.12
292	6555207.69	4695902.16	348	6554746.80	4695861.55
293	6555203.23	4695900.15	349	6554737.12	4695858.06
294	6555193.54	4695895.68	350	6554716.97	4695853.06
295	6555189.52	4695892.31	351	6554680.70	4695844.06
296	6555173.34	4695883.25	352	6554659.90	4695839.36
297	6555172.59	4695882.83	353	6554637.95	4695837.92
298	6555161.11	4695882.16	354	6554619.99	4695839.21
299	6555159.40	4695881.60	355	6554593.61	4695845.38
300	6555151.00	4695883.20	356	6554588.47	4695847.03
301	6555147.80	4695885.81	357	6554582.47	4695848.12
302	6555140.82	4695886.61	358	6554578.23	4695852.78
303	6555133.35	4695886.17	359	6554569.69	4695858.14
304	6555120.81	4695884.98	360	6554561.81	4695863.98
305	6555111.63	4695883.44	361	6554554.62	4695870.02
306	6555098.67	4695878.89	362	6554547.46	4695875.35
307	6555078.17	4695868.82	363	6554535.83	4695886.23
308	6555069.11	4695862.10	364	6554516.60	4695900.24
309	6555065.63	4695863.00	365	6554507.94	4695908.29
310	6555063.13	4695864.69	366	6554497.96	4695920.98
311	6555047.56	4695859.95	367	6554489.13	4695942.87
312	6555034.63	4695856.80	368	6554479.94	4695957.06
313	6555024.86	4695856.68	369	6554473.41	4695963.77
314	6555020.19	4695861.30	370	6554465.38	4695970.76
315	6555015.56	4695865.04	371	6554457.42	4695974.70
316	6555006.81	4695873.96	372	6554442.16	4695984.91
317	6554996.00	4695883.39	373	6554425.28	4695994.79
318	6554984.14	4695893.04	374	6554408.01	4696005.12
319	6554976.86	4695898.22	375	6554404.41	4696007.34
320	6554971.14	4695902.29	376	6554395.04	4696009.88
321	6554962.00	4695906.07	377	6554387.07	4696020.15
322	6554955.79	4695910.75	378	6554363.33	4696031.07
323	6554947.28	4695914.95	379	6554350.34	4696046.82
324	6554938.12	4695919.01	380	6554343.71	4696053.58
325	6554937.54	4695917.86	381	6554343.88	4696053.88
326	6554933.25	4695919.51	382	6554335.22	4696065.05
327	6554928.48	4695919.93	383	6554345.05	4696080.62
328	6554923.62	4695921.43	384	6554405.13	4696265.89
329	6554921.43	4695922.82			
330	6554913.37	4695923.40			
331	6554913.71	4695924.19			
332	6554903.75	4695925.05			
333	6554896.05	4695925.85			
334	6554888.27	4695926.85			
335	6554887.84	4695926.28			

Ortografski snimak lokacije sa granicom zahvata :



Osvrt na sprovedenu javnu raspravu o Nacrtu Studije lokacije

Javna rasprava o Nacrtu prijedloga Studije lokacije "Dio Sektora 27 i Sektor 28" objavljena je u javnim medijima (Vjesti) i na web stranici Ministarstva za ekonomski razvoj od 12. Decembra 2008.god..

Obavijesti o objavi Javne rasprave dostavljene su svim predstavnicima lokalne samouprave. Javna rasprava trajala je u vremenu od 12 decembra 2008. do 20 januara 2009.

Nacrt Studije lokacije bio je izložen za vrijeme trajanja javne rasprave u Tivtu, svakog radnog dana od 12⁰⁰ – 15⁰⁰ u sali za sastanke zgrade opštine Tivat.

Primjedbe, prijedlozi i mišljenja na nacrt Studije lokacije dostavljani su lično i poštom u opštini i nadležnom ministarstvu te na okruglom stolu.

Za vrijeme Javne rasprave u Tivtu je 15. januara 2009. održan okrugli sto u Sali doma kulture u Tivtu.

Ranije, 30. decembra 2008. održan je sastanak sa predstavnicima obrađivača i zainteresovanih građana u sali zgrade opštine s ciljem prezentacije planskog rješenja i detaljnim upoznavanjem svih pojedinačnih situacija.

Za vrijeme javne rasprave primjedbe, mišljenja i prijedloge dostavilo je ukupno: 11 nadležnih institucija, od toga: 1 Savjet za prostorno uređenje, 6 organa državne uprave, 1 organ lokalne samouprave, 1 javno preduzeće, 1 naučna državna institucija i 3 nevladine organizacije i udruženja, kao i 117 subjekata, od toga: 102 građana, 9 pravnih lica, i 6 grupa građana.

Ukupan broj pojedinačnih primjedbi, mišljenja i prijedloga na pojedine tačke ili teme je: ukupno 128 , a sveukupno 226 (primjedbe uključuju podpitanja unutar jedne primjedbe).

Zbog različitih stavova prema Nacrtu studije, Nosilac izrade i Obrađivač studije dali su slijedeće oblike odgovora:

- prihvata se i navodi dio Plana u koji se mijenja ili dopunjava (60)
- ne prihvata se s obrazloženjem razloga neprihvatanja (58)
- prihvata se djelimično (48)
- prima se na znanje, ali nije relevantno za Plan (3)
- daje se tumačenje, a po potrebi i izmjena i dopuna Odredbi (57).

Sveukupno: 226 (128)

Prispjele primjedbe i prijedlozi ne dovode u pitanje koncepciju već Studija lokacije dobija na kvalitetu te su primjedbe uglavnom prihvaćene ili djelimično prihvaćene i ugrađene u prijedlog Plana.

I OCJENA STANJA

1. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆE RELEVANTNE DOKUMENTACIJE

Za potrebe izrade ove studije lokacije prikupljena je i detaljno analizirana opsežna prostorno planska i druga dokumentacija .

1.1. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA CRNE GORE

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

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

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

Nivo razvoja po privrednim granama i glavni problemi

Turizam

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

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

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

I pored vrlo uspješnih rezultata na modernizaciji/izgradnji turističke suprastrukture posljednjih godina, funkcionalno i tehničko stanje najvećeg broja hotela i drugih smještajnih kapaciteta i dalje je nepovoljno. Postojeća struktura smještajnih kapaciteta protivna je strateškim ciljevima razvoja turizma u Crnoj Gori, naročito u odnosu na planirani porast učešća osnovnih smještajnih kapaciteta (na oko 40%). Vikend kuće i stanovi, kao svojevrsan vid neoptimalnog korišćenja turističkih resursa, učestvuju sa čak 44% u ukupnim smještajnim kapacitetima, a osnovni smještajni kapaciteti sa svega 13.62% (hoteli sa samo 9.68%).

Kod razvoja turističkog smještaja mora se prvenstveno shvatiti da je neophodno sprovesti postojeću plansku dokumentaciju (PPPND i GUPovi nekoliko opština) i ubrzati izradu dokumentacije nižeg nivoa. **Obim kapaciteta po opštinama definiše se inoviranim Master planom razvoja turizma, a raspored i ostali elementi definišu se planskom dokumentacijom.**

Projekcija stanovništva i njegovog razmještaja u prostoru

Tabela 2 –projekcija prisutnog stanovništva - II scenario

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

Vodni resursi

Korišćenje voda za vodosnabdijevanje

Regionalni vodovod Primorja, zasnovan na zahvatanju voda iz bazena Skadarskog jezera, nije završen ni doveden u funkciju i pored već izvedenog niza objekata za njegove potrebe (hidrotehnički tunel L=4.2 km, raspodjelna komora „Đurmani”, V=10 000 m³, komore od po 1 000 m³ iznad Petrovca, Svetog Stefana i Radanovića, pumpna stanica „Bijeli Do” sa rezervoarom od 1 000 m³ te cjevovod 500 mm od Budve do Tivta dužine oko 30 km i cjevovod 450 mm od Radanovića do tunela Vrmac).

Zaštita voda od zagađivanja

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

Upravljanje otpadom

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

Tabela 2 - Količina otpada po vrsti nastanka – izvod

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

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

Sintezna ocjena stanja po regionima

Primorski region

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

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

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

Projekcija razvoja

Opšti ciljevi razvoja

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

- Ublažavanje regionalnih nejednakosti u ekonomskom i društvenom razvoju
- Obezbeđenje kvaliteta života u svim djelovima Crne Gore
- Razvoj urbanih i ruralnih područja u skladu sa njihovim potencijalima i ograničenjima
- Racionalno korišćenje prirodnih resursa kroz:
 - Ograničenje proširivanja građevinskog zemljišta na najmanju moguću mjeru

- Racionalna upotreba prostora za urbanizaciju i kontrola i ograničavanje intenzivnijeg širenja urbanih područja
- Održivi razvoj obalnog područja primjenom principa održivog razvoja i instrumenata integralnog upravljanja obalnim područjem kao opšteg interesa Crne Gore, uključujući i prioritarno rješavanje najvažnijih, brojnih problema i protivrječnosti, naročito u dijelu prostornog i planskog usmjeravanja razvoja morskog akvatorijuma i bolje valorizovanje i upotrebu posebno vrijednih resursa i potencijala
- Implementiranje postojećih zakonskih rješenja i prostornoplanskih dokumenata, kao i međunarodnih konvencija koje se odnose na prostorni razvoj u širem smislu, a koje je Crna Gora potpisala ili usvojila.

Smjernice i mjere za realizacije Prostornog plana

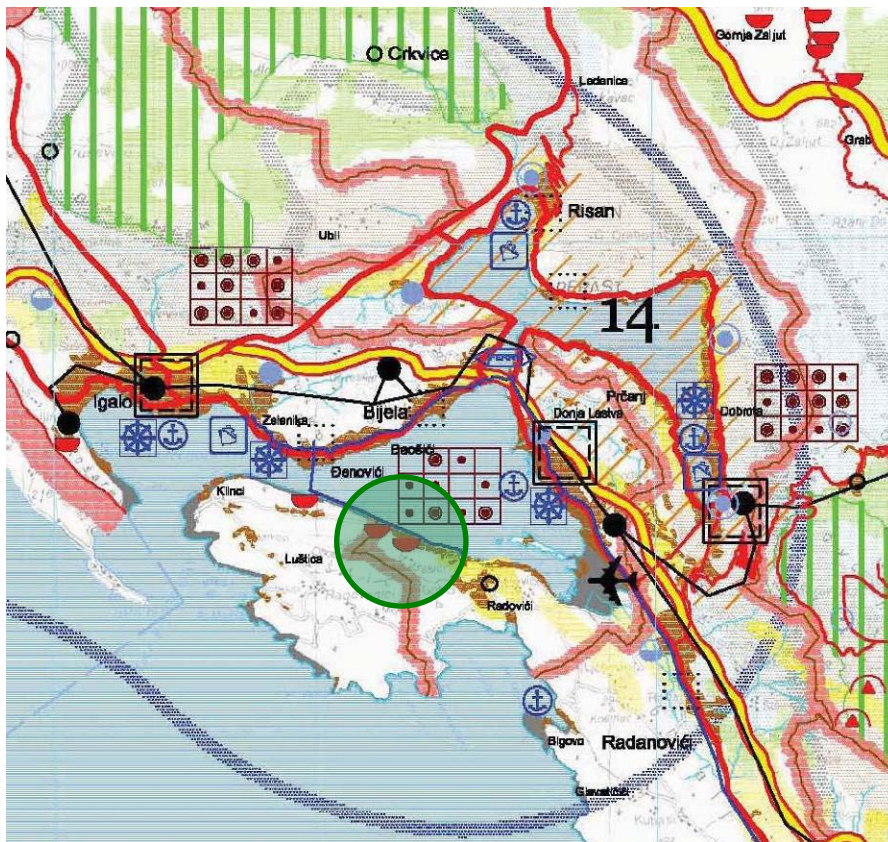
Razvojna zona: BOKA KOTORSKA

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

Podzona TIVAT

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

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



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

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

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

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

Prema dugoročnoj projekciji iz Master plana turizma za Crnu Goru predviđeno je 111 100 kreveta u hotelima i 188 900 kreveta u ostalim smjestajima, sto ukupno iznosi 300 000 kreveta.

Za opštinu Tivat revidovani Master plan ne precizira turističke kapacitete.U ranijoj verziji Master plana koja je korišćena pri izradi PPPNMD predviđeno je za opštinu Tivat 6 500 kreveta u hotelima, 200 u odmaralištima, 500 u kampovima i 10 000 u privatnom smještaju,što ukupno iznosi 17200 ./str 91. PPPNMD/.

Crna Gora ima obalu, koja je dugačka 293,5 km, u to se ubraja i 117 plaža za kupanje, koje su zajedno dugačke 73 km. Master plan koristi podatke Vodoprivredne osnove Crne Gore gdje se ističe da potencijal plaža iznosi maksimalno 270.000 gostiju, koji se u isto vrijeme nalaze na plaži, pri tom nisu uzete u obzir samo trenutno raspoložive plaže, već mogućnosti njihovih proširivanja i mogućnost pravljenja vještačkih plaža. Standard koji se koristi je: po gostu 10 m2 plaže - površine za ležanje, igranje i sport, za prolaze isl. Takođe se navodi,da u strategiji integralnog upravljanja Morskim dobrom maksimalan broj kupaca iznosi 300 000.Zaključak Masterplana je da ako se kriterijum spusti na 8m2 plaže/kupaču onda plaže pružaju mjesta eventualno za 330 000 korisnika.Za broj od 300 000 kreveta je pretpostavljen broj zaposlenih u turizmu oko 65700(direktna i indirektna radna mjesta).

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

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

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

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

Polazne postavke

Principi

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

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

Projekcije djelatnosti na području Primorja

Turizam i komplementarne djelatnosti

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

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

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

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

Namjena prostora Morskog dobra

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

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

Turistički objekti i kompleksi

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

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

Naseljska struktura

podrazumijeva veće zahvate Morskog dobra na kopnu koji pored izgradjene obale pokrivaju i površine za stambene, turističke privredne i javne sadržaje, te razne oblike urbanog zelenila.

Vegetacija na slabim tlima

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

Urbano izgradjena obala

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

Lučko-operativna obala

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

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

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

Kupališta

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

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

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

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

Hotelsko kupalište, predstavlja sastavni dio turističkog (hotelsko-smještajnog) kompleksa. Ono je dimenzionisano prema njegovom kapacitetu, jer je pristup gostima van hotela uglavnom ograničen. To su uredjena kupališta po najvišim standardima, male gustine i velikom komforu. Kupalište može biti

produženi lobi hotela i na njemu mogu biti organizovani bazeni, sportski i rekreativni sadržaji sa animatorskom službom i ugostiteljskim uslugama.

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

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

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

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

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

Smjernice za primjenu Plana

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

Tivatski zaliv – Krtoljski arhipelag i Krtole

Broj sektora:	27	Solila
Osnovne namjene		rezervat prirode Solila - centar za posmatranje ptica makija komunalno-servisna zona uz put zona marikulture ispred (i eventualno unutar) Solila "wellness" centar na lokaciji stare ciglane
Smjernice za kupališta		hotelsko - uredjeno kupalište na prostoru stare ciglane
Smjernice za zaštitu		režim rezervata prirode Solila - Soliotsko polje očuvanje autentičnog pejzaža, pažljiv odnos prema postojećoj vegetaciji i njeno uklapanje u rješenje turističkog kompleksa
Smjernice za sprovođenje		generalni koncept za Solila (sastavni dio PPPNMD) studija lokacije za turistički kompleks uslovi PPPNMD za kupališta, šetališta i marikulturu (direktno sprovođenje)

Broj sektora:	28	Đuraševići – Kaluđerovina - Kričkovina
Osnovne namjene		naseljska struktura (stanovanje, turistički i uslužni sadržaji, slobodne i zelene površine) izgradjena obala sa pristaništima turistički kompleks Kričkovina
Napomena		omogućiti pristup moru na uzurpiranom dijelu obale – povlačenje privatnih ograda i izlaza na obalu – formiranje šetališta
Smjernice za kupališta		javna - djelimično uredjena kupališta (lungo mare) hotelsko - uredjeno kupalište (Kričkovina)
Smjernice za zaštitu		pažljiv odnos prema postojećoj vegetaciji i njeno uklapanje u naseljsku strukturu ambijentalna cjelina Bjelila – Kakrc crkva Gospe od Ostrva i podvodni arheološki lokalitet
Smjernice za sprovođenje		studije lokacije za dijelove naselja Đuraševići, Kaluđerovina i novi turistički kompleks Kričkovina uslovi PPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Urbanističko tehnički uslovi i normativi za izgradnju i druge regulacione mjere

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

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

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

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

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

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

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

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

Stanovništvo-stanje

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

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

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

Ocjena kapaciteta za nastanjivanje u Tivtu na osnovu razvojnih namjera

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

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

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

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

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

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

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

2. PRIRODNI USLOVI I POTENCIJALI

Geološke i geoseizmičke karakteristike

Litostratigrafski sastav i tektonika terena

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

Seizmičnost

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

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

Klima i njene specifičnosti

Kopno

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

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul, avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar, februar) iznosi od 11°C – 13°C. Oscilacije srednje vrijednosti su slabo izražene, što je posljedica stabilnih vrijednosti maksimalnih dnevnih temperatura. Nešto su izraženije oscilacije u zimskom periodu. Koncentracija najviših dnevnih temperatura (29.3°C do 32.8°C) je tokom avgusta.

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

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

Vjetar

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

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

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

Oblačnost i osunčanje

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

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

More

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

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

Srednje dnevne temperature mora pokazuju stabilne vrijednosti, tako da 40 % dana ima temperaturu između 17.9°C i 20.1°C. Smjer kretanja talasa definisan je na ovom području na osnovu registrovane učestalosti na pojedinim stanicama, uz izdvajanje pojava kada je more bez talasa (tiho). Iz raspoloživih

podataka, more bez talasa je registrovano na stanici Herceg Novi u trajanju 59.1 %, dok na stanici Bar ovakve situacije ne postoje. Na stanici Herceg Novi kretanje talasa ima izraženi učestali južni smjer (17.7 %, odnosno 27.8 %). Stanje površine mora opisano je međunarodnom gradacijom od 0 do 9, gdje je 0- mirno glatko more, a 9-izvanredno jako uzburkano. Učestalost stanja površine mora 4 – 7 je slabo izražena, dok su ekstremne situacije, kada je more vrlo jako uzburkano (8) i vanredno jako uzburkano (9) vrlo rijetke.

Hidrogeološke karakteristike

Kopno

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

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

More

Jadranski akvatorij širok je oko 200 km te čini dio južno-jadranske kotline u kojoj su izmjerene i najveće dubine Jadrana (1 340 m). Odlikuje se najvećom masom vode i jačom izmjenom vode s Mediteranom. Dužina obalne linije s ostrvima iznosi oko 311 km, s koeficijentom razvedenosti oko 2.9.

Vrijednost saliniteta morske vode jako varira kroz godinu, posebno vertikalno. More obrubljuje uglavnom stjenovita obala, s dobro formiranim klifovima. Strukturu morskog dna čine hridinasto, pjeskovito i muljevito dno, čije čestice su terigenog i pelagičnog morskog porijekla.

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

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

Pedološke karakteristike

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

Karakteristike flore, vegetacije i faune

Flora

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

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

Vegetacija

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

- Vegetacija listopadnih šuma submediteranskog, brdskog, gorskog i subalpskog pojasa (QUERCO – FAGETEA Br.-Bl. et Vlieger).
- Šume i šikare zimzelenog pojasa česvine (QUERCETEA ILICIS Br.- Bl.).
- Vegetacija planinskih rudina na krečnjacima (ELYNO – SESLERIETEA Br.-Bl.).
- Vegetacija sipara (THLASPEETEA ROTUNDIFOLII Br.-Bl.).
- Vegetacija u pukotinama stijena (ASPLENIETEA RUPESTRIS Br.-Bl.).
- Vegetacija mezofilnih livada (ARRHENATHERETEA Br.-Bl.).

- Vegetacija primorskih kamenjarskih pašnjaka i suvih livada (THERO-BRACHYPODIETEA Br.-Bl.).
- Vegetacija vlažnih primorskih stijena (ADIANTHETEA Br.-Bl.).
- Vegetacija primorskih hridina (CRITHMOSTATICETEA Br.-Bl.).
- Vegetacija nitrofilnih primorskih pijeskova (CAKILETEA MARITIMAE Tx et Preg.).
- Vegetacija nitrofilnih zajednica (CHENOPODIETEA Br.-Bl.).
- Vegetacija suvih smetlišta (ARTEMISIETEA Lohm., Prsg., Tx.).
- Vegetacija slatkih voda (POTAMETEA Tx. et Prsg.).
- Vegetacija brakičnih voda (RUPPIETEA MARITIMAE J. Tx.).
- Vegetacija mora i okeana (ZOSTERETEA Pignatti).
- Vegetacija slanih staništa (SALICORNIETEA Br.-Bl.).

Karakteristike faune

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

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

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

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

Bioekološke karakteristike morskog akvatorijuma

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

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

Pejzažne i ambijentalne specifičnosti

Crnogorsko primorje se ističe velikom pejzažnom raznolikošću i atraktivnošću. U formiranju karakteristične slike predjela najveći značaj imaju klimatske, geomorfološke, hidrografske i vegetacijske karakteristike. Prema jedinstvenoj klasifikaciji tipova pejzaža Crne Gore, primorje pripada eumediteranskom tipu kojeg sačinjavaju tri glavne komponente: plava površina mora, zimzelene šume i ogoljelih krečnjačkih vrhova sivih tonova. Na posmatranom prostoru izdvojeno je nekoliko tipova pejzaža. Pejzaž Bokotorskog zaliva čini cjelokupni prostor morskog dobra s neposrednim zaleđem. To je pejzaž vrlo izraženih strukturnih elemenata, prirodnih (orografske karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) te kulturnih (vrijedno graditeljsko naslijeđe) koji se međusobno se prožimaju. Prednji dio zaliva (Tivatski) je otvorenih, širokih vizura, omeđen blagim padinama pod bujnom, zimzelenom vegetacijom tipa makije, s prostranim Tivatskim poljem i dva "zelena" (polu)ostrva (Ostrvo cvijeća-Miholjska prevlaka i Sveti Marko). Sjeverna obala poluostrva Lušćice je niska, stjenovita i manje više pristupačna.

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

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

Plaže Crnogorskog primorja – Tivatski zaliv

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

Na području obuhvata ove Studije nema pjeskovito-šljunkovitih plaža.

3. STVORENI USLOVI I POTENCIJALI

3.1. GRAĐENA SREDINA

Naseljska struktura Đuraševići djelimično je izgrađena objektima različitog kvaliteta, starosti i oblikovanja. Zona obuhvata prostire se ispod saobraćajnice Luštica-Put Đuraševići do mora. Na tom, većim dijelom uskom pojasu nastale su pojedine grupacije objekata različitih bonitetnih vrijednosti i neujednačenih formi. Na objektima novijeg datuma posebno je vidljiva povećana spratnost i oblikovanje objekata za tzv. apartmansku uslugu (neprijmjereni balkoni, otvori, boje i sl.).

Poznata i izuzetno vrijedna ambijentalna cjelina Bjelila – Kakrc većim je djelom izgrađena u skladu s urbanističkim projektom starijeg datuma. Za zonu je neophodno ažurirati stanje s aspekta graditeljske baštine, a u kontekstu novih savremenih htjenja i turističke ponude ovog prostora.

Zona Kričkovina je planirana turistička zona koja se graniči s naseljskom strukturom Krašića. Zona je većim djelom neizgrađena i pokrivena vegetacijom. Izgrađeni dio koji se graniči s Krašićima karakteriše individualno stanovanje koje je većinom u funkciji turizma-apartmanska i sl. ponuda. Teren je načelno u padu prema moru.

Zona Solila, izuzetno značajan prirodni rezervat ,za koji je izrađen Generalni koncept čije smjernice su korišćene u ovoj Studiji lokacije ,velik je potencijal specifične turističke ponude. Za zonu je osim zaštite prirode nadležno i Ministarstvo kulture kako zbog pojedinačnih i potencijalnih arheoloških lokaliteta tako i zbog kulturnog pejzaža. U akvatorijumu zone postoji pristanište na kojem su danas vezani brodovi-restorani. S obzirom na neposrednu blizinu marikulture potrebno je odrediti posebne uslove za privez – interventni ili stacionarni s ciljem zaštite mora. Cijeli je akvatorij zona marikulture.

Detaljnijom anketom i obilaskom terena s kopna i mora, na lokaciji je utvrđeno slijedeće:

- Izgrađenost na predmetnoj lokaciji: struktura naselja je vidljivo preizgrađena, bez posebnih mogućnosti pristupa obali kao javnom dobru, uz vidljiv nedostatak parkirališta/garaža na parceli
- Saobraćajni problemi: cesta je substandardna te je potrebno iznaći kvalitetnije saobraćajno rješenje. Nedostaju pješački koridori i poprečne veze prema plaži
- Stanje same morske obale:plaža je većim dijelom omeđena privatnim parcelama i porodičnim kućama/povremenim stanovanjem. Vidljive su intervencije u moru prema željama i potrebama stanovnika. Pristanište je potrebno rekonstruisati.

Prikaz naseljske strukture za Studiju lokacije "Dio Sektora 27 i Sektor 28":



Nesumnjivo, još uvijek očuvane prirodne vrijednosti na izrazito uskom obalnom području mora omogućuju plansku intervenciju. Individualna stihijska gradnja nepoznatog legaliteta s neadekvatnim pristupnim cestama i čvorovima te nedostatkom parkirališta/garaža traži ozbiljniju intervenciju. U zoni turizma očuvana je vegetacija, a s obzirom na konfiguraciju terena za smještaj građevina potrebno je obzirno planersko rješenje. Posebno je važno valorizovati i očuvati vrijedan pejzaž.

3.2 KULTURNA BAŠTINA

Kulturno-istorijske cjeline i građevine

Iako na području obuhvata sektora nisu utvrđeni Zakonom zaštićeni spomenici kulture, evidentiran je objekat – dio industrijskog kompleksa - *Dimnjak – stara fabrika crijepa "Račica"*, za koji se osnovano pretpostavlja da ima svojstvo spomenika kulture i kao takav po osnovu člana 6. Zakona o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94), uživa prethodnu zaštitu.



Dimnjak – stara ciglana

Ruralno nasljeđe

Nakon utvrđivanja postojećeg stanja, unutar obuhvata sektora, utvrđeno je postojanje ruralne cjeline vrijednog ambijentalnog značaja - *Ambijentalna cjelina Bjelila – Kakrc*

Ambijentalna cjelina Bjelila – Kakrc predstavlja primjer tradicionalnog graditeljstva tipičnog za krtoljsko područje. Nastala u XIX. st. kao komunikacija prema moru i dopuna krtoljskim selima, namjenski drugačijeg sadržaja, građena je sa izvjesnim odstupanjem od klasične matrice matičnih sela.



Ambijentalna cjelina Bjelila – Kakrc

Prirodne i pejzažne vrijednosti

Solila

Područje Tivatskih solila se nalazi u močvarnom dijelu priobalnog pojasa Tivatskog zaliva i omeđeno je dvjema rijekama: Odoljenšticom i Koložunjom.

Ovaj prostor predstavlja jedinstveno područje slanih močvara sa građevinskim ostacima, rasterom i planimetrijom prvobitnih solana i njihovih višeslojnih pregradnji. U tom smislu Solila predstavljaju jedan od najljepših sačuvanih primjera kulturnog pejzaža na istočnoj obali Jadranskog mora.

Solila takođe predstavljaju i jedinstveno područje prirode na kome je još uvijek obezbijeden opstanak izvorne halofitno-močvarne vegetacije kao cjeline, a rasprostranjenje pojedinih biljnih vrsta (halofitne vrste) koje učestvuju u izgradnji ove vegetacije ograničeno jecnogorskim okvirima samo na ovo područje.

Izvorna obala

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



Netaknuti obalni pojas



Solila

3.3. ANALIZA UTICAJA KONTAKTNIH ZONA NA OVAJ PROSTOR I OBRNUTO

Kontaktno područje

Sektor 27 i 28 Morskog dobra nalazi se u Tivatskom zalivu na poluostrvu Luštica i orijentisan je prema aerodromu, Miholjskoj prevlaci i gradu Tivtu. Najvećim se svojim delom nalazi u prirodnom okruženju mora, a započinje s rezervatom Solila. Teren varira od blago strmog do izrazito strmog. Cijelom uzdužnom površinom plana eksponiran je prema moru.

Uz južnu obalu Solila između postojeće ceste koja vodi uz Tivatski aerodrom nalazi se područje stare ciglane i rijetko izgrađeni obalni pojas koji s južne strane nema izgrađenu strukturu kao kontaktno područje. Na kraju sektora 27 i početka sektora 28, na području naselja Đuraševići i Bogišići, naseljska struktura prati obalnu liniju ispod postojeće ceste preko koje se kao kontaktna zona pojavljuje fragmentarno skupina kuća u manjim grupama uz zasebne prilaze vertikalno na saobraćajnicu. Na lokaciji Milovići postojeća saobraćajnica skreće prema jugu, a ogranak prema Radovićima i Kakrcu. Ispod ukrštanja puteva prema moru nalazi se rjeđe naseljeni lokalitet Kaluđerovina, čije kontaktno područje su Milovići i Radovići na jugu. Kaluđerovina je potencijalni prostor za uređenje novih plažnih sadržaja, dok ambijentalna cjelina Bijelila – Kakrc u nastavku predstavlja zanimljivi etno ambijent i traži posebnu pažnju i posebne uslove resora kulturne baštine pri daljnjoj provedbi.

Na kraju sektora je veliko područje Kričkovina koje graniči s uvalom uz naseljsku strukturu Bjelila – Kakrc na istoku i gusto izgrađenom strukturom Krašića na zapadu. S juga uz cestu je postojeća izgrađena struktura manjih porodičnih kuća i vikendica, koje nisu dovoljno respektovale rastojanje od postojeće saobraćajnice čime je onemogućena njena kvalitetnija rekonstrukcija i proširenje. Granica obuhvata ide rubom saobraćajnice što zahtijeva intervencije s obje strane kao i sanacijske zahvate. Potrebno je osigurati nove parkirališne površine i pristupe obali.

Kontaktno područje čvrsto je podijeljeno saobraćajnicom i aspirira na uski obalni prostor zone naseljske strukture, njene obalne crte i planirane zone turističkog kompleksa Petrovići te planirane turističke zone Solila. Na turističku zonu Petrovići nastavlja se turistička zona i zaštitno zelenilo.

Područje iznad ceste koje gravitira obalnom području, posebno plaži, na pojedinim dijelovima je gusto izgrađeno (premda je bio izrađen detaljni urbanistički plan, on se nije u cjelosti provodio zbog čega postoje izgrađene strukture mimo plana) i substandardne je infrastrukture. Nesumnjivo prostor zahtjeva cjelovito infrastrukturno rješenje uvažavajući ekonomske i zaštitne elemente.

Rubno područje prema Krašićima s planiranom naseljskom strukturom ima već danas izgrađenu stambeno-turističku vikend zonu i nezadovoljavajuću infrastrukturu.

Za razvoj turizma na sektoru 27 i 28 veoma utiče blizina Tivta najjačeg urbanog centra celog područja. Turistički sadržaji, planirani na teritoriji Studije, povoljno utiču na razvoj i značaj Đuraševića u širem okruženju i dugoročno posmatrano provodeći mjere zaštite, uticati će na aktivnosti poboljšanja uslova Tivatskog zaliva.

Grad Tivat kao administrativno, privredno i kulturno središte, omogućuje kopnenim putem i posebno morskim putem bolju saobraćajnu povezanost cjelokupnog prostora.

Neposredno kontaktno područje iznad naselja je u pojedinim dijelovima gusto izgrađeno i zahtjeva sanaciju u dijelu infrastrukture i oblikovanja. Posebno važna je realizacija obilazne saobraćajnice koja bi bitno rasteretila samo naselje i omogućila mu kvalitet koji je Studijom i planiran. Uz saobraćajnicu važna je realizacija pristaništa koja bi služila za morski saobraćaj i rekreaciju te ekonomske aktivnosti, a ujedno bitno rasteretila sadašnju saobraćajnicu Put Radovića. Morski saobraćaj omogućio bi povezivanje zone s Tivtom i cjelim dužobalnim pojasom.

Turistička zona Kričkovina s pretežno hotelskom izgradnjom čije srce je zelena rekreativna zona i prateći sadržaji koji opslužuju cjeli dužobalni prostor, pa i Tivat čime cjelina u zahvatu Studije dobija na kvalitetu posebno rekreativnih i savremenih Wellness sadržaja.

Studijom su osigurane, osim obalnog šetališta i neophodne poprečne veze – pješačke i kolske s koridorima zelenila.

Prostor predmetnih studija povezuje glavna saobraćajna infrastruktura od magistrale do saobraćajnice uključujući planiranu obilaznicu Krašići-Put Luštica, planirana i formirana pristaništa i pristaništa s ciljem protočnosti morskog saobraćaja i ostvarenja kvalitetne veze i bolje usluge stanovništva i turista. U neposrednoj blizini predmetnih studija kao izraziti potencijal prostora, smješten je međunarodni aerodrom te su na taj način lokacije dostupne i vazdušnom linijom.

Planska dokumentacija

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

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

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

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

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

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

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

	DSL dio sektora 22 i sektor 23○	DSL dio sektora 27 i sektor 28 „Djurasevići“ *	DSL sektor 29 „Krašići“ *	DSL Arsenal**	DSL Sv. Marko○	DSL Ostrvo cvijeća○	ukupno ***
	67.34ha	53.75 ha	14.168 ha	168.52ha	179.6ha	200.74ha	678.40ha
Ukupan broj turista	5308	2898	538	810	860	661	11075
Ukupan broj stanovnika	3444	205	991	4460	/	/	9100
UKUPNO KORISNIKA	8752	3103	1529	5270	860	661	20175

○ podaci za predmetnu studiju iz faze Nacrta

* podaci za predmetnu studiju iz faze Predloga

** usvojen Planski dokument (dec.2007.)

*** u zahvatu Morskog dobra je 746.3 ha teritorije tivatske opštine

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

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

4. SINTEZNA OCJENA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA

Ocjena prirodnih uslova

Prostor stare ciglane podoban je za izgradnju sadržaja vezanih za specifičnost lokaliteta Solila, predviđenih komunikacija po nasipima i marikulturu, tipa istraživački centar sa smještajem i pristaništem. Postojeću neizgrađenu prirodnu obalu Đuraševića treba sačuvati i ozeleniti. Postojeću izgradnju prema Bogišićima, Milovićima i Radovićima treba sanirati i preoblikovati na način da se omogući prolaz šetališta uz more.

Kaluđerovina je prostor koji može prihvatiti dio parkiranja za posjetioce i kupače te plažne i ugostiteljske sadržaje.

Vrijednu etno ambijentalnu izgradnju Bijelila – Kakrc treba zaštititi i prilagoditi korištenju. Obalu sanirati na način da ne izgubi izvornu namjenu i oblikovanje. Uvalu uz Kričkovinu sačuvati, ali omogućiti šetalište uz more i dio priveza za lokalne potrebe. Na Kričkovini je moguć smještaj značajnijeg turističkog kapaciteta više kategorije s pratećim sportskim, ugostiteljskim i rekreacijskim sadržajima (bazeni) te većim pristaništem za goste.

Stanje obala i plaža

Veći je dio obale direktno izložen djelovanju talasa pa je obala uglavnom stjenovita s izraženim klifovima na dijelovima izloženim talasima velikih visina (obala Luštice). Stjenovita obala je uglavnom stabilna. Nasuprot tome, pješčane i šljunkovite plaže posljednjih godina obilježavaju velik problemi nestabilnosti koji se odražavaju u smanjenju širine i količine materijala. Kako na području obuhvata Studije nemamo takvih plaža, ovdje ti problemi nisu prisutni.

Ugroženost faune

Na području crnogorskog primorja ima više uticaja koji ugrožavaju faunu:

- Uticaji na brojnost faune – posljedica neorganizovanog lova
- Zagađivanje prostora morskog dobra iz zaleđa – naselja, turističkih objekata, poljoprivrednih površina
- Uticaj saobraćajnica – zagađivanje i uznemiravanje faune
- Izgradnja infrastrukture, turističkih i drugih sadržaja – naročito su ugrožene plaže
- Zagađivanje u turističkim centrima za vrijeme turističke sezone. Više je ugrožena voda nego kopno.
- Uznemiravanje – posebno u turističkim centrima u vrijeme sezone.

Stvoreni uslovi

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

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

- Dalje degradiranje akvatorijuma i dijelova obale u Boki Kotorskoj, kao posljedica ulivanja netretiranih komunalnih otpadnih voda, industrijskih otpadnih voda i otpadnih voda iz hotelskih kompleksa, ekološki štetnih postupaka (na primjer, u Bijeloj i Tivtu), havarija tankera nafte i drugih saobraćajnih sredstava, nekontrolisanog bacanja čvrstog otpada, neizgrađenosti lučke infrastrukture (međunarodnih luka, marina i brodogradilišta) za prihvat balastnih i ostalih otpadnih voda i čvrstog otpada i roba u transportu sa brodova koje mogu ugroziti životnu sredinu itd
- Opasnost od izlivanja naftnih derivata u akvatorij i opasnost od eksplozija i požara (skladište naftnih derivata Lipci u Boki Kotorskoj)
- Neprilagođenost izgradnje seizmičkom riziku.
- Prekapacitiranost

II PLAN

1. GENERALNI KONCEPT

Ovom studijom lokacije se, na osnovu Zakona o planiranju i uređenju prostora, Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro i neposrednog okruženja, na površini od oko 53,745 ha utvrđuje novi generalni koncept namjene površina i funkcionalnih veza .

analiza planova, strategija i inicijativa

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

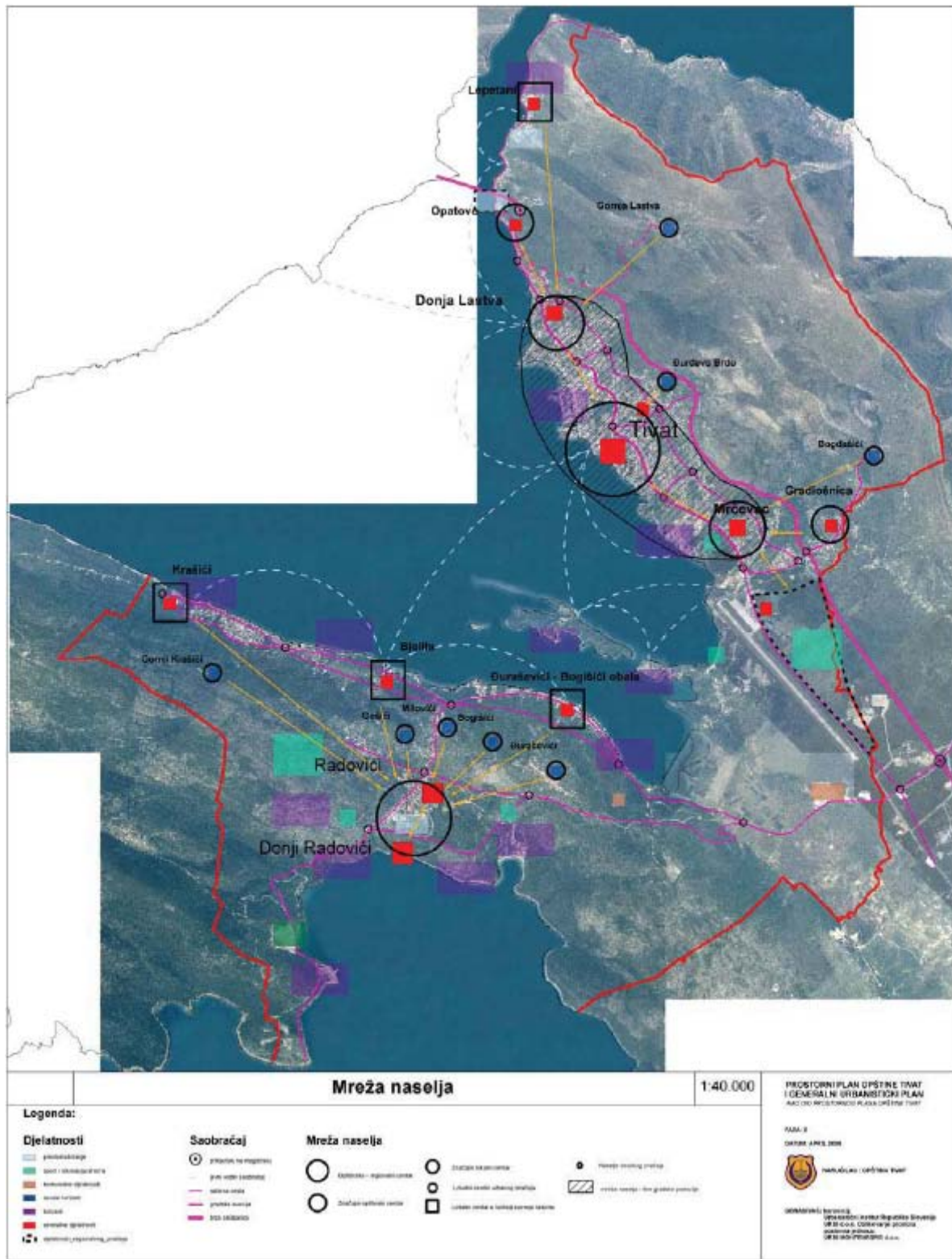
Za zaposlene u turizmu dio smještaja pripast će samim vlasnicima koji imaju porodične hotele ili turističke obrte. Za zaposlene u hotelu do 3% zaposlenih smjestit će se unutar hotelskog kompleksa, a preostali dio izvan same zone u izgrađenom naselju na višim kotama koje nisu toliko turistički atraktivne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

Neposredno zaleđe predmetnog plana u obuhvatu je riješeno DUP-om Đuraševići .

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

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

- saobraćajno povezati (drumski i morski saobraćaj) predmetni prostor sa okruženjem, neposrednim i širim, rekonstrukcijom postojeće saobraćajnice i realizovanjem obilaznice te rekonstrukcijom postojećih ili izgradnjom novih pristaništa.
- pješački povezati obalu i uspostaviti režim obalne komunikacije - lungo mare i na taj način obezbijediti nesmetani pristup obali. U sklopu šetališta riješiti javne plaže.
- obezbijediti potrebnu komunalnu opremljenost u skladu sa savremenim principima održivog razvoja i dr.
- obezbijediti dovoljan broj parking mjesta (privatno i javno parkiranje)
- obezbijediti dovoljno zelenih površina
- planirati javne i prateće uslužne sadržaje
- zaštititi kulturna i prirodna dobra
- omogućiti kvalitetno formirane turističke zone visoke kategorije (Kričkovina) kao i kvalitetne ponude u okviru naseljske strukture
- za zonu Solila usvojiti preporuke iz PPPNMD (Generalni koncept za Solila)



Mreža naselja tivatske opštine (izvod iz Nacrta PUP Tivat)

Održivi razvoj i racionalizacija korišćenja prostora

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

Koncepcijsko rješenje podrazumijeva dugoročno aktiviranje obale u dubinu, čuvanjem preostalih nedirnutih obalnih prostora što održava sliku pejzaža ali i upozorava na sve prisutne klimatske promjene. Na Jadranu su određena praćenja ukazala na to da ovaj dio Jadranske obale "tone" (arheološki nalazi i dr.).

Smjernice za detalju razradu

Preporuke iz planova višeg reda, opredjeljenja sa državnog i lokalnog nivoa te razvojni projekti, usmjeravaju rješenje ka formiranju kvalitetnog savremenog turističkog naselja visoke kategorije sa svim potrebnim pratećim funkcijama. Naselje treba organizovati u skladu sa principima organizacije tradicionalnih naseljskih struktura u primorskom dijelu uz potencijal izuzetnih prirodnih i stvorenih vrijednosti - jedinstveni florističko-faunistički rezervat prirode Solila te poznata ambijentalna cjelina Bjelila-Kakrc. Naselje i buduća gradnja trebaju poštovati načela kao što su grupisanje objekata, prilagođavanje terenu, organizacija slobodnih i zelenih površina, veličina i tipologija objekata, pažljivo planiranje obalnog područja, šetališta, plaža, javnih, prirodnih, pristaništa i očuvanje mora uz marikulturu dr.

Rješenjem treba predvidjeti formiranje hotela, turističkih naselja objekata i luksuznog turističkog stanovanja a koristeći pogodnosti terena sa jedne strane ali istovremeno vodeći računa o efektu ekspaniranosti tj. sagledivosti predmetne lokacije u širem prostoru. Novi objekti treba da budu pažljivo pozicionirani, međusobno povezani pješačkom komunikacijom paralelnom s morem i poprečnim prolazima.

U procesu definisanja strategije razvoja naselja valja prepoznati javni interes, na nivou obalnog šetališta, središnje rekreacione zone- zelena jezgra naselja i pristaništa. Pri tom valja uzeti u obzir interese vlasnika zemljišta, kao i aktuelne ekonomske trendove odnosno ekspanziju tržišta nekretnina (koja prati povećanje zahtjeva privatnih vlasnika zemljišta i investitora - developera). Ove, na prvi pogled, protivrječne faktore neophodno treba uskladiti i balansirati kroz proces planiranja i kompozicije budućih namjena i sadržaja, u daljim fazama izrade planske dokumentacije (kroz smjernice za realizaciju plana, preporuke o ostvarivanju privatno-javnog partnerstva, faznost realizacije).

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

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

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

Područje obuhvata Studije lokacije je u svom najvećem dijelu devastirano neplanskom izgradnjom uglavnom individualnih stambeno-turističkih objekata, koji se pretežno koriste tokom ljetnjeg perioda. U većem je dijelu područja uzurpirana i sama obala izgradnjom stambenih objekata, privatnih pristana, plaža i ograda, tako da do morske obale nije moguć slobodan pristup, niti je moguć dužobalni prolaz. U dijelu područja su narušene tradicionalne ambijentalne cjeline.

Izgradnju stambenih objekata nije pratila izgradnja potrebne komunalne infrastrukture, u prvom redu sistema za adekvatno zbrinjavanje komunalnih otpadnih voda i saobraćajnice. U području ne postoji sistem za odvodnju otpadnih voda. Komunalne vode se u pravilu nepročišćene odlažu u propusne septičke jame iz kojih se procjeđuju u more. Saobraćajnica duž obale je uska i ne zadovoljava potrebe, posebno tokom ljetne sezone. Nedostaju mjesta za parkiranje vozila. Cijelo je područje spojeno na sistem

javnog vodovoda, međutim tokom ljetne sezone količine vode u sistemu ne zadovoljavaju potrebe potrošača.

Tendencija neplanske i nedozvoljene izgradnje u području je značajno izražena i može dovesti do daljnje značajne devastacije područja, i to kroz:

- narušavanje pejzaža
- uticaj na bioraznolikost
- smanjenje prirodnih zelenih površina
- povećanje zagađenja mora komunalnim otpadnim vodama
- povećanje zagađenja tla čvrstim otpadom
- uzurpaciju obale
- uticaj na kvalitet života lokalnog stanovništva.

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

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

U sklopu infrastrukturnog rješenja imperativno se postavlja i rješavanje kanaliziranja atmosfernih voda koje oticanjem spiraju sa gradskih površina (saobraćajnice i trgovi) nečistoću i naftu i odnose ih u more.

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

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

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

Rezultati uporedne analize mogućih uticaja na životnu sredinu uslijed primjene Studije lokacije u odnosu na neprimjenu su nesumnjivo na strani primjene Studije lokacije. Ocjena održivosti pokazuje da kod izrade Studije lokacije nije uzet u obzir značajan broj elemenata s kojima bi se mogla poboljšati održivost. Značajno je istaknuti da Studija lokacije nije razmatrala alternativna rješenja.

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

2. PLANSKO RJEŠENJE

2.1. OBRAZLOŽENJE ODABRANOG PROSTORNOG RJEŠENJA

Izradom predmetne Studije omogućena je sistemska obrada problematike prostora "Dio Sektora 27 i Sektor 28" stvaranjem preduslova za pokretanje procesa urbanizacije, skladnog, humanog i održivog razvoja dijela naseljske strukture, planirane turističke zone i funkcionalnog zaleđa turističkog kompleksa i revitalizacije ambijentalne cjeline kao nosioca identiteta ovog prostora i zaštićenog prirodnog rezervata Solila.

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

Odabir prostornog rješenja zasniva se kako na zakonodavnom dijelu (propisi i dokumenti šireg područja) tako i na načelima održivog razvoja, pomirenja različitih interesa korisnika, saradnji s lokalnim stanovništvom i jedinicom lokalne uprave, unapređenjem ekonomije i očuvanjem okruženja, prirodne i kulturne baštine. U okviru zaštite prostora posebno pažljivo treba vrednovati pejzaž očuvanjem postojećih valorizovanih vrijednosti i njihovim oplemenjivanjem. Nesumnjivo, blizina Tivatskog aerodroma dodatno pojačava pritisak na ovaj prostor ali i nudi visoki nivo usluga.

Prihvatajući turizam kao jednu od glavnih ekonomskih aktivnosti, moramo prihvatiti i promjene u prostoru, ali istovremeno donijeti odgovarajuće odluke o osnovnim resursima koji i nadalje moraju zadržati vrijednosti i prepoznatljiva obilježja šireg prostora (obala, vegetacija, kulturni krajolik, zaštićene prirodne vrijednosti Solila i pojedini objekti prirode, vrijedna i atraktivna ambijentalna cjelina Bjelila – Kakrc). Odnosi u prostoru izuzetno su složeni, opterećeni sukobima interesa, pritiscima, a istovremeno i sve strožim kriterijumima zaštite prostora i okoline. Stoga je ovim predloženim konceptom, izuzetno zahtjevnim, razvoj turizma prikazan na prihvatljiv i održiv način. Predloženim konceptom obuhvaćeno je niz aktivnosti u smislu pripreme i programiranja turizma i pratećih aktivnosti na predmetnom području. Osnovni zadatak u dijelu naseljske strukture je sanacija, osiguranje kvalitetnije infrastrukture, povećanje volumena zelenila, stvaranje uslova za dodatne sadržaje (prema grafičkom prikazu) i posebno osiguranje javnog šetališta uz more te poprečnih veza saobraćajnice Luštica-Put Radovići s obalom, kupalištima, pristaništima, marikulturom i drugim namjenama mora. Predloženim rješenjem prikazano područje odnosno dužobalni pojas od lokaliteta Kričkovine do Solila ima jedinstveno konceptijsko rješenje.

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

Studijom ostvareno prostorno rješenje osigurava javni interes u pogledu dostupnosti obalne zone svim stanovnicima i turistima i to kroz prijedlog konsekventno provedenog obalnog šetališta i osiguranja pristaništa za plovila kao i osiguranje preduslova za morski javni prevoz. Saobraćajni sistem predložen je na način da se poboljša dostupnost svih parcela i osigura adekvatni parkirališni prostor. Zelene površine kao i zaštićene prirodne cjeline florističko-faunistički rezervat Solila i ambijentalna cjelina Bjelila – Kakrc kao i pojedinačni objekti zaštite prirode ovim planskim rješenjima dobile su poseban tretman. Kapaciteti korisnika unutar hotelskih zona izbalansirani su u odnosu na održivost i prostorne potencijale obalnog područja, a predviđeni su svi potrebni komunalni sistemi.

Valorizujući ovaj veoma uzak i osjetljiv prostor obuhvata u sklopu šire prostorne cjeline područje zahvata podijeljeno je načelno na 4 karakteristične zone kopnenog predjela i pripadajući akvatorijum:

1. Zona postojeće naseljske strukture (urbanistička zona 8, 9, 10, 11, 12, i dio urbanističke zone 13), izgrađena stanovanjem, vikend stanovanjem i turističko-ugostiteljskim sadržajima koji se vezuju za iste sadržaje u zoni iznad ceste koji su planirani DUP-om. U ovoj zoni je planirana sanacija postojeće gradnje i infrastrukture, interpolacija i nova gradnja, obalno šetalište i javna uređena plaža (označena do dubine 100 m u moru (na grafičkom prilogu br. 11. Plan namjene površina), prirodne plaže te javno pristanište i

prostor za marikulturu. Osigurane su poprečne pješačke, kolske, kolsko pješačke veze s obalom kao javnim prostorom. Značajni su koridori zelenila koji povezuju obalu sa zaledjem i doprinose boljoj vizuri zaledja ka moru. Uz saobraćajnice su osigurana parkirališta, a u kontinuitetu drvored zelenila kojeg je obavezno izvesti prije ili pri realizaciji svake buduće gradnje. Obzirom na konfiguraciju terena potrebno je pažljivo graditi da se ne naruše ionako osjetljive vizure. Ovom Studijom limitirana je visina gradnje prema ulici a s ciljem formiranja uličnog reda i osiguranja što kvalitetnije vizure prema moru. Grupacija gusto izgrađenih objekata uz obalu s apartmanima, ugostiteljsko-turističkim sadržajima upućuje da svaka daljnja gradnja/ adaptacija podliježe urbanističkim parametrima iz ovog plana a sve sa ciljem očuvanja ambijenta, prepoznatljivosti prostora kroz tradicionalnu gradnju (neki primjeri tradicionalne gradnje u kamenu nalaze se u prilogu ove Studije) ili tipologiju tradicionalne gradnje uvažavajući savremene potrebe i materijale. Uz ovu strukturu nalaze se pristaništa sa uslužnim i ugostiteljsko-turističkim djelatnostima. Uz pristaništa su zaštitne zelene površine i javne i prirodne plaže.

2. Planirana turistička zona Kričkovina (urbanistička zona 1, 2, 3, 4, 5 i 6) koja je manjim dijelom izgrađena individualnim stanovanjem, apartmanima i povremenim stanovanjem obiluje vegetacijom koja je ovom Studijom određena za zaštitu ili u funkciji rekreacije. Šumovito područje sačuvano je na neizgrađenom većem dijelu obalnog područja zone i ne planira se nikakva gradnja osim šetališta i pristaništa ukoliko to posebni maritimni uslovi dozvole. Turistička je zona koncipirana sa tzv. "zelenim srcem" – jezgrom sportsko - rekreativnih aktivnosti u funkciji cjelokupnog prostora Krtola i Tivta u cjelini. Uz hotele su planirane vile, a zadržano je postojeće stanovanje koje se treba prilagoditi uslovima ove Studije. Uz glavnu saobraćajnicu osigurana su parkirališta i zelenilo-koridor drvoreda koji definiše lokalitet.

3. Uz zonu planiranog turizma na lokalitetu Kričkovina nadovezuje se registrovana poznata ambijentalna cjelina Bjelila – Kakrc koja obilježava ovaj prostor kao kulturno značajan (urbanistička zona 7). Za nju je izrađen Urbanistički projekt koji nije usvojen, ali je ovom Studijom prihvaćen kao osnova za razradu ambijentalne cjeline. Namjena objekata je turizam. Planirana gradnja treba se odvijati prema posebnim uslovima resora graditeljske baštine, te je istovremeno potrebno odrediti i kontaktno područje s ambijentalnom cjelinom koje podliježe zaštiti izradom novelirane konervatorske podloge. Na zonu se nastavlja planirano zelenilo - eko/park kao potencijalni prirodni rezervat gdje bi trebao razvijati specifičan oblik turističke ponude na otvorenom prostoru u skladu s uslovima zaštite prirode. Rješenje tog prostora potrebno je izraditi u saradnji s resorom zaštite prirode, formirajući sistem posjećivanja i prateće sadržaje koji proizilaze iz posebnog propisa.

4. Zona Solila, izuzetan prirodni fenomen, značajna je na nacionalnom i međunarodnom nivou, a posebno karakteriše ulazni dio Đuraševića. Solila su planirana u funkciji specifične turističke ponude. Studija u cjelosti preuzima rješenje nadređenog PPPPNamjene za Morsko dobro - Generalni koncept Solila, 2007. Ograničenje ove zone, s aspekta zaštićene prirodne vrijednosti, je Tivatski aerodrom te se mora uspostaviti sistem praćenja buke i zraka – monitoring (dio urbanističke zone 13).

2.2. PROGRAMSKO OPREDJELJENJE

Osnovno načelo cjelovitog pristupa planiranju i uređenju prostora, sadrži zaštitu okoline koja će se sprovesti u skladu s propisima šireg područja i u okviru pojedinih cjelina.

Programsko opredjeljenje uključuje pomirenje različitih interesa korisnika, saradnju s lokalnim stanovništvom i jedinicom lokalne uprave, unapređenje ekonomije i očuvanje okoliša, prirodne i kulturne baštine. U okviru zaštite prostora posebno pažljivo treba vrednovati pejzaž i ambijentalne vrijednosti očuvanjem postojećih valorizovanih vrijednosti i njihovim oplemenjivanjem.

Prihvatajući turizam kao jednu od glavnih ekonomskih aktivnosti, moramo prihvatiti i promjene u prostoru, ali istovremeno donijeti odgovarajuće odluke o osnovnim resursima koji i nadalje moraju zadržati vrijednosti i prepoznatljiva obilježja šireg prostora (obala, vegetacija, kulturni pejzaž). Odnosi u prostoru izuzetno su složeni, opterećeni sukobima interesa, pritiscima, a istovremeno i sve strožim kriterijima zaštite prostora i okruženja. Stoga je ovim rješenjem, izuzetno zahtjevnim, razvoj turizma prikazan na prihvatljiv i održiv način. Studijom je obuhvaćeno niz aktivnosti u smislu pripreme i programiranja turizma i pratećih aktivnosti na predmetnom području.

3. USLOVI ZA IZGRADNJU, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA

3.1. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređenje prostora

3.1.1. Uslovi u pogledu planiranih namjena

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene urbanističkih zona unutar obuhvata date su kroz posebne urbanističko-tehničke uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u grafičkom prilogu *br 11. Plan namjene površina*.

Planirane namjene u zoni stanovanja su pretežne, a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena tipa turističko-ugostiteljske usluge i turističko stanovanje i sl. Tako imamo mješovitu namjenu pretežno stanovanje i mješovitu namjenu pretežno ugostiteljsko-turistički sadržaji. U ovoj zoni planiraju se centralni sadržaji mješovite namjene (ispostave banke, pošte, trgovine i niz drugih sadržaja).

U zoni planiranog turizma Kričkovina planirana je izgradnja hotela, turističko-ugostiteljskih sadržaja i smještajnih objekata vila ili depadansa hotela s pripadajućim sadržajima i rekreacijom, bazenom i prirodnom i uređenom plažom. U toj zoni locirana je centralna rekreativna namjena. U sklopu zone osigurane su potrebne parkirališne površine i zelenilo te pristanište za hotelski kompleks. Za zonu obalnog šetališta, pristaništa i plaže planirana je izrada idejnog rješenja kojem prethodi topografsko-katastarski snimak u R 1:500 s detaljnim visinskim kotama za obalno područje do prvog reda objekata uključujući i snimak vegetacije.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

Individualno i turističko stanovanje:

- (S) postojeća naseljska struktura– zona individualnog stanovanja postojeći i interpolacija novih objekata. Moguće je organizovati uslužne djelatnosti u prizemljima objekata.
- (M3) postojeća i nova naseljska struktura – mješovita namjena, turističko stanovanje uz mogućnost namjene za turizam – porodični hoteli, uslužne djelatnosti, centralni sadržaji i sl.

Turističko-ugostiteljski sadržaji

- (T1) namjena hotel sa min 4*
- (T2) zone turističkih smještajnih kapaciteta (vila i depadansa) sastavni dio hotela
- (T3) zone ekskluzivnih turističkih smještajnih kapaciteta - vila , turističko naselje
- (T4) zone mješovite izgradnje pretežno turističko- ugostiteljski sadržaji – apartmanski objekat, privatni smještaj, porodični hoteli
- (T4') zone interpolacije postojeće gradnje, pretežno turističko- ugostiteljski sadržaji – apartmanski objekat, privatni smještaj, porodični hoteli
- (Tw) zona turističkog kompleksa- wellness centar Solila u svemu prema generalnom konceptu za Solila(urađen u sklopu PPPNMD)
- (US) uslužne djelatnosti osigurane su kao kvalitativna nadogradnja usluga plaže.

Zaštita graditeljske baštine i prirodnog okruženja

- (ZA) zaštita kulturne baštine – očuvanje postojeće matrice cjeline Bjelila- Kakrc i gradnja prema uslovima resora nadležnog za zaštitu graditeljske baštine, te gradnja po uslovima iz Studije a prema UP Bjelila-Kakrc.Namjena objekata je stanovanje sa djelatnostima u prizemlju ili turizam sa djelatnostima u prizemlju.
- (P2) zelenilo u okviru ambijentalne cjeline
- (P1) potencijalni prirodni rezervat – eko park (područje između Kričkovine i Kakrc).
- (PA) spomenik parkovne arhitekture-prema službenim podacima Opštinske odluke.

Otvorene javne i zelene površine

- Obalno šetalište i prateći sadržaji. Trasa dužine oko 5.5 km se planira duž cijele obale u koridoru od 3,0 m i na nju se nadovezuju mali pješački trgovci uz obalu (zajedno sa obalnim šetalištem oko 2ha površine), te parkovne i rekreacijske površine, poprečne i longitudinalne komunikacije, pristaništa i plaže.

- (Š, Z, Z1, Z□; P, R1) zelene i rekreativne površine: zaštitno zelenilo, šuma i makija, parkovi uz more i u postojećoj stambenoj zoni, te površine za rekreaciju smještene neposredno uz more, u mješovitoj pretežno stambenoj zoni i u zoni turizma
- Saobraćajne površine, kolske i pješačke saobraćajne površine, kolske saobraćajnice su planirane za rekonstrukciju (Luštica Put Radovići), planirano otvaranje novih poprečnih i longitudinalnih pješačkih veza (staza, stepeništa i dr.), obezbjeđivanje javnih parkirališnih mjesta i obaveznog koridora zaštitnog zelenila-drvoreda.
- Pristaništa – 5 javnih pristaništa, daju novu posebnost zoni Studije jer je omogućena saobraćajna povezanost preko mora s Tivtom i duž obalnim naseljima i lokalitetima. Morski saobraćaj do realizacije rekonstrukcije postojeće i planirane obilazne saobraćajnice daje dodatni kvalitet prostoru obzirom na ograničenje postojećih saobraćajnica.
- (UK) djelimično uređeno kupalište
- (PK) prirodna zaštićeno kupalište
- (K) zona za razvoj kupališta, postojeće ponte u funkciji javnog kupališta

LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNJU
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
	GRANICA KASTARSKIH OPŠTINA
	GRANICA URBANISTIČKIH ZONA

IDIVIDUALNO I TURISTIČKO STANOVANJE

	STANOVANJE
	MUEŠOVITA NAMJENA, TURISTIČKO STANOVANJE, TURIZAM

TURISTIČKO UGOSTITELJSKI SADRŽAJI

	HOTELI
	VILE U SKLOPU HOTELA
	VILE / TURISTIČKO NASELJE
	APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA
	APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA (INTERPOLACIJA POSTUJUĆE GRADNJE)
	WELLNESS CENTAR
	USLUŽNE DJELATNOSTI

ZAŠTITA GRADITELJSKE BAŠTINE I PRIRODNOG OKRUŽENJA

	AMBIJENTALNA CJELINA "SUELLA-KAVRČI"
	GRANICA ZONE AMBIJENTALNE CJELINE
	SOLIDARIT SA NUMERACIJOM IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA RAZVOJ SEBOSKIH NASELJA TIVATSKOG ZALIVA-SUELLA KAVRČI

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	ZONA JAVNIH POVRŠINA U OKVIRU "SUELLA-KAVRČI"
	DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA
	ZAŠTIĆENA PRIRODNA KUPALIŠTA
	GRANIČNO ŠETALIŠTE
	PROŠIRENA OBALNOG ŠETALIŠTE
	ZONA ZA RAZVOJ KUPALIŠTA POSTUJUĆE PONTE U FUNKCIJU JAVNOG KUPALIŠTA

ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE

	ŠUMA / MAKLIJA
	PARKOVSKO I LINEARNO ZELENLO
	ZAŠTITNO ZELENILO, JAVNO KORISĆENJE
	ZAŠTITNO ZELENILO, U SKLOPU URBANISTIČKIH PARCELA
	PARK ŠUMA
	EKO PARK- PRIRODNI REZERVAT
	POVRŠINE ZA REKREACIJU
	ZELENILO U OKVIRU AMBIJENTALNE CJELINE

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	PRISTANIŠTA
	ZONA ZA KUPAČE
	PLUVNI PUT
	AUTORUSKO STAJALIŠTE

SPOMNICI KULTURE I ZAŠTIĆENE PRIRODE

	CIJELINA GRAĐEVINA- OBRAMBA "STARA BAČIČKA" PREDLOŽENO ZA ZAŠTITU
	IZVOR "TRUTIK"
	SPOMNIK PARKOVNE ARHITEKTURE



Izvod iz plana namjene površina

3.1.2. Uslovi za regulaciju i nivelaciju

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

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

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

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

Ukupna visina objekta iznad tla ne smije biti viša od 9m /slika br.1. strana 54/, osim u slučaju namjene T3 za površine parcela veće od 5 000m² i objekte sa namjenom T1-hotel.

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

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

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.

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

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

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

3.1.3. Uslovi za parcelaciju

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

Prilikom parcelacije vodjeno je računa o vlasničkoj strukturi zemljišta.

Pojedinačni uslovi su dati za svaku parcelu sa urbanističkim pokazateljima u analitičkim tabelama.

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

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

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

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

3.1.4. Opšti uslovi izgradnje i uređenja prostora

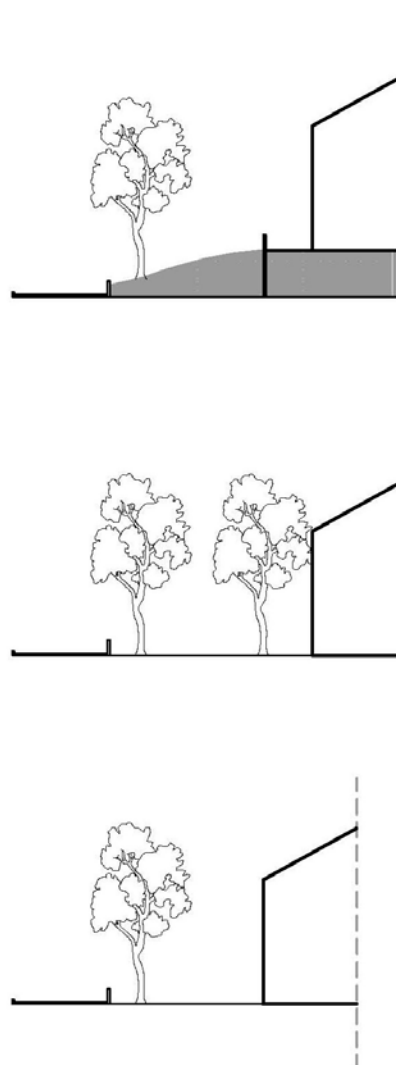
Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i sanacija /adaptacija/ postojećih objekata i uređenje terena potrebno je, prije realizacije namjena definisanih ovom Studijom, izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta u skladu s ovim uslovima.

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

Ograđivanje parcele

Ulična ograda urbanističke parcele (za parcele za koje je Planom dozvoljeno ograđivanje) podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu površinu. Ograda se može podizati prema ulici i na granicama prema susjednim urbanističkim parcelama najveće visine do 1.5 m, s time da kameno ili betonsko (obloženo kamenom) podnožje ulične ograde ne može biti više od 1m. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti providno. Nije dozvoljeno postavljati betonske ogradne „barokne“ stubiće – „balustrade“ i montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.

Ogradu je moguće izvesti od kamenih zidića i /ili kao zeleni (visoki drvoredi uz ulično i obalno šetalište). Prema šetalištu ograda može biti max 50cm visine ,zidana kamenom,u maniru suvomeđe (vidjeti sliku ispod).



Građevinska linija i udaljenost od susjeda

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

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

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

Uređenje parcele

Obavezno je osigurati na parceli uz saobraćajnicu visoka stabla na međusobnom razmaku od 6m , na 1m od regulacione linije (mjereno sa unutrašnje strane regulacione linije),visina sadnice min 3-5m,a obim stabla na visini od 1m min 1-1.2m.

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

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

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2.0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1.5 m, a teren svake terase ozeleniti.Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu lice zida ne mije biti u betonu već se mora obložiti rezanim kamenom u maniru suvomeđe ili zidati od kamena.

Svaka urbanistička parcela ,osim u okviru ambijentalne cjeline, mora biti uređena tako da najmanje 30%-40% njene površine ,zavisno od namjene ,bude uređeno kao zelena površina – nezastre ozelenjene površine (u ovom smislu u ozelenjene površine ne ulaze kolski pristupi i površine pod mirujućim saobraćajem,već isključivo površine pod zelenilom).

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

Na parceli sa namjenom turizam (T1,T2,T3,T4,Tw) treba obezbijediti min 100m2 slobodne površine po ležaju od čega min 80m2 treba da budu parkovske i površine za rekreaciju.

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

Oblikovanje objekata

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

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

Proučavanje i kritička valorizacija regionalnih vrijednosti jedan je od preduslova za pronalazenje konkretnog i realnog prostornog odgovora, što je posebno značajno na prostorima koje tretira ova državna studija lokacije.

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

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

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

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

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

- jednostavnost proporcije i forme tj.puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.
- drveni brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima i obavezna upotreba drveta za sjenila na terasama..
- za sve objekte je obavezno korišćenje autohtonog, prirodnog kamena (blok ili rezane ploce) na minimum 30% površine fasade a boja fasade treba da je bijela.
- terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja, bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama
- treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade.
- oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk
- formu objekata prilagoditi topografiji terena
- maksimalna BGP površina jednog objekta ne smije biti veća od 300m² .Ukoliko je dozvoljena BGP veća onda je moguće raditi više objekata veličine do 300m², kako bi se izbjegle strukture koje svojom veličinom opterećuju vizuru sa mora. Za hotele/T1/ i vile sa parcelama većim od 5000m²/T3/ moguće je graditi objekte veće površine.
- objekte prilagoditi klimatskim uslovima
- koristiti autohtone materijale i vegetaciju
- kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući, na taj način, kvalitet okruženja i po mogućnosti poštovati transponovani tip tradicionalne kuće. Predvidjeti kamen kao osnovni karakteristični materijal, koristiti ga oko otvora („pragovi“), u krovnim vijencima i za horizontalne krovne žljebove. Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionisati otvore s ciljem štednje toplote/ hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).

- Na prostoru u zahvatu studije nije dozvoljena izgradnja baraka, brvnara, drvenih planinskih kuća i sličnih objekata koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu.

Krov objekta

Krovovi trebaju biti jednovodni, dvovodni, složenih nagiba do 30° (preporuka je 23°). Kosi krov mora biti pokriven crijepom: kanalicom ili „mediteran crijep“.

Moguće je raditi ravan krov. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem – od kamenih ploča ili zatravljene, koje se koriste kao krovne bašte.

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

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

Parkiranje i garažiranje vozila

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

Ukupna visina objekata

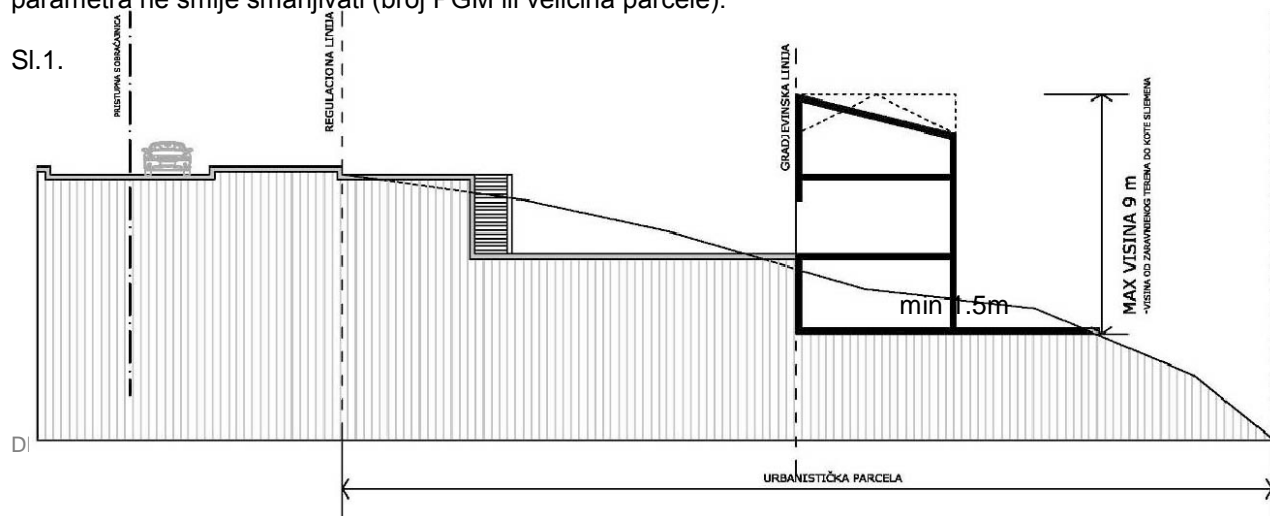
Ukupna visina objekta iznad tla ne smije biti viša od 9m (P+1+Pk ili S+P+Pk) sl.br.1 osim za namjenu T1 i T3 na parcelama većim od 5000m².

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

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

Ukupna visina objekta označava visinu objekta izmjerenu od konačno zaravnjenog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše tačke krova (sljemena).

Ukupna visina objekata je definisana sa namjerom da se izbjegnu moguća fleksibilna tumačenja spratnosti i da se parametar spratnosti ne bi koristio kao množilac broja indeksa zauzetosti za dobijanje indeksa izgrađenosti tj. Ni jedna data vrijednost koja predstavlja dozvoljeni maksimum se ne smije povećavati (visina, indeks izgrađenosti i zauzetosti) kao što se ni propisana minimalna vrijednost parametra ne smije smanjivati (broj PGM ili veličina parcele).



Urbanistički parametri

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

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

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

Izuzetno, ukoliko je u pitanju kaskadna-terasasta kompozicija objekata dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža pri čemu se zadati max indeks zauzetosti može uvećati za 30% (npr umjesto 0.3 iznosiće 0.39).

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

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

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

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

Maksimalno dati turistički kapaciteti –max broj kreveta takođe ne smiju biti prekoračeni.

Tabela : Urbanistički parametri za sve planirane namjene

Oznaka namjene	NAMJENA	NAČIN KORIŠĆENJA I UREĐENJA PROSTORA				
		PLANIRANO				
		maksimalni indeks zauzetosti	maksimalni indeks izgrađenosti	Max ukupna visina objekta(m) / max spratnost objekta	veličina minimalne urbanističke parcele (m ²)	min potreban broj PM /GM na 100m ² BGP
S	Stanovanje	0,3	0,5	9m	200	100 m ² / 0,8 PGM
ZA*	Ambijentalna cjelina-mješovita namjena	Uslovi prema posebnim propisima				
M3	Mješovita namjena-turističko	0,4	0,5	9m	200	100 m ² / 0,8 PGM

	stanovanje					
T2	Vile u sklopu hotela	0,3	0,3	9m	-	100m ² / 0,8 PGM
T3	Vile/ turističko naselje	0,3	0,3	9m	500	100m ² / 0,5 PGM
		0,3	0,5	11m	5000	100m ² / 0,5 PGM
T4	Apart hotel/ porodični mali hotel, vila	0,3	0,3	9m	500	100 m ² / 0,8 PGM
T4'	Interpolacija postojeće gradnje Apart hotel/ porodični mali hotel, vila	0,3	0,5	9m	500	100 m ² / 0,8 PGM
Tw	Wellnes centar	0,25	0,5	9m	-	100 m ² / 0,8 PGM
US	Usluzne djelatnosti	0,3	0,3	5m	-	prema posebnim uslovima

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

Oznaka namjene	NAMJENA	NAČIN KORIŠĆENJA I UREĐENJA PROSTORA				
		PLANIRANO				
		maksimalni indeks zauzetosti na dijelu parcela sa namjenom T1	maksimalni indeks izgrađenosti na dijelu parcela sa namjenom T1	Max ukupna visina objekta (m) / max spratnost objekta	veličina minimalne urbanističke parcele (m ²)	min potreban broj PM /GM na 100m ² BGP
T1	Hotel	0,3	0,7	(S)+P+2	1000	100m ² / 0,6 PGM
		0,3	1,0	(S)+P+2	5000	100m ² / 0,6 PGM

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

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

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

Broj parkirališnih/garažnih mjesta (u nastavku: PGM) neophodan za potrebe korišćenja građevine obavezno je smjestiti na pripadajuću urbanističku parcelu. Najmanji dozvoljeni broj PGM-a (min. PGM) na urbanističkoj parceli utvrđuje se primjenom normativa određenih posebnim uslovima Pod PM-om se podrazumijeva parkirališno mjesto za automobil dimenzija 2.5x5m.

Unutar parkirališta na urbanističkim parcelama višestambene građevine te građevinama javne i društvene, sportsko-rekreativne, ugostiteljsko-turističke i poslovne (osim komunalno-servisne) namjene potrebno je osigurati 5% PM-a za osobe s invaliditetom dimenzija i smještaja propisanih prema posebnom propisu.

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

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

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

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

U skladu sa postulatima održivog razvoja treba projektovati energetske održive objekte. Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Studije lokacije, pri čemu je obavezno projektovanje instalacija na način da se 20% potreba obezbijedi iz obnovljivih izvora energije.

3.1.5. Uslovi za postojeće objekte

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

U analitičkom dijelu plana dat je uporedni tabelarni prikaz svih parcela sa postojećim stanjem izgrađenosti i sa Planom dozvoljenim kapacitetima izgrađenosti (podaci o postojećem stanju BGP su apromksimativni dobijeni množenjem površine gabarita objekata datih na podlozi sa spratnošću evidentiranom na terenu).Data je napomena da je za postojeće objekte prihvatljivo odstupanje,tj. prekoračenje, od zadatih vrijednosti urbanističkih parametara za 5%.

Građevinske linije na parcelama sa zatečenim objektima aktiviraju se samo u slučajevima zamjene postojećih objekata novim ili prilikom dogradnje postojećeg objekta.

Dogradnje postojećih i završetak započetih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara (analitički dio Plana - prikaz planiranih kapaciteta) i građevinskih linija (grafički dio Plana –*Plan parcelacije i regulacije*), kao i ostalih opštih smjernica za uređenje prostora (tekstualni dio Plana: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata).

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

Posebno je važno da se oblikovnje postojećih objekata (materijalizacija i arhitektonika) usklade sa Opštim uslovima (3.1.4. *Opšti uslovi izgradnje i uređenja prostora*).Primjera radi, usaglašavanje sa opštim

uslovima se može odnositi na oblaganje objekata kamenom; zamjenu bravarije stolarijom; uklanjanje ambijentu neprimjerenih detalja sa ograda, krovova, stepeništa, ulaza isl.; eventualno uklanjanje dozidanih i nadzidanih djelova objekata, itd.

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

- prihvatljivo odstupanje, tj. prekoračenje, od zadatih vrijednosti urbanističkih parametara u poglavlju Analitički podaci (tabela 5.8) je 5%. (primjera radi nije dozvoljeno prekoračenje zadatog BGPa veće od 5% ili planiranog max broja kreveta)
- građevinske linije i minimalna odstojanja od susjeda na parcelama sa zatečenim objektima aktiviraju se samo u slučajevima zamjene postojećih objekata novim ili prilikom dogradnje postojećeg objekta i u slučaju obezbjeđivanja koridora javne komunikacije .
- prihvata se ukupna visina postojećih objekata do 10m (novi objekti imaju max 9m a tolerancija od 1m se ostavlja za zatečene objekte)

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

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

Stečena urbanistička obaveza su oni objekti koji posjeduju upotrebnu dozvolu ili validnu građevinsku dozvolu. Za te objekte se primjenjuju uslovi koji su izdati prilikom legalizacije ili u sklopu validne građevinske ili upotrebne dozvole.

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

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

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

U slučaju nadzidjivanja objekta važe sledeća pravila:

- nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima
- rješanjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbjeđiti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat

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

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

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

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

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

3.1.6. Uslovi za pojedine namjene

Sve planirane namjene i uslovi za gradnju prikazani su u grafičkom dijelu plana, grafički prilozi br. 11. *Plan namjene površina*, br 13. *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije* i br. 14. *Plan mjera za sprovođenje*. Zatim u tekstualnom dijelu plana, u poglavlju *Opšti uslovi uređenja prostora*, dati su opšti uslovi za sve namjene. Ovim planom definisani su još i posebni uslovi za pojedine namjene.

3.1.6.1. Uslovi za parcele s objektima individualnog stanovanja s djelatnostima – postojeće i planirano(S)

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

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

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

Max indeks zauzetosti 0.3 i max indeks izgrađenosti 0.5.

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

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

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

3.1.6.2. Uslovi za ambijentalnu cjelinu Bjelila – Kakrc (ZA)

Za objekte iz ambijentalne cjeline Bjelila – Kakrc, s namjenom turizam, stanovanje i uslužne djelatnosti, primjenjuju se uslovi nadležnog resora za zaštitu graditeljske baštine, na osnovu dokumenta „Urbanistički projekat oživljavanja Tivatskog zaliva Bjelila – Kakrc“ koji je sastavni dio ove Studije, kao posebni uslovi i uslovi iz ove studije kao osnovni uslovi.

Ovom studijom za zonu Bjelila – Kakrc preporučuje se izrada novelirane konzervatorske podloge, naročito za kontaktno područje te za dio neizvedene zone, kojom će se uvažiti stvarni vlasnički odnosi.

U zoni ambijentalne cjeline postoje dva slučaja prilikom izdavanja uslova:

- rekonstrukcija postojećih objekata i ruševina (prema planskom dokumentu „Urbanistički projekat oživljavanja Tivatskog zaliva Bjelila – Kakrc“)
- izgradnja novih objekata (prema planskom dokumentu „Urbanistički projekat oživljavanja Tivatskog zaliva Bjelila – Kakrc“)

Studijom je gradnja predviđena na urbanističkim parcelama sa namjenom **ZA**, od UP1 do UP 57 u urbanističkoj zoni br.7, kako je definisano na grafičkom prilogu br.13 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Ovim planskim dokumentom, na grafičkom prilogu 13a1 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*, na svim urbanističkim parcelama sa namjenom ZA panirani su objekti preuzeti iz dokumenta „Urbanistički projekat oživljavanja Tivatskog zaliva Bjelila - Kakrc“.

Na grafičkom prilogu br 14. (*Plan mjera za sprovođenje*) i 13a1 (*Plan Parcelacija, nivelacija, regulacija*) su označeni objekti numeracijom koja odgovara numeraciji u Urbanističkom projektu.

Studijom je gradnja predviđena na pozicijama određenim građevinskim linijama u grafičkom prilogu br. 13. *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* čija je veličina i oblikovanje precizirano u dokumentu „Urbanistički projekat oživljavanja Tivatskog zaliva Bjelila - Kakrc“. Za objekte na urbanističkim parcelama br.6, 7, 44, 45, 57 građevinska linija je granica zone gradnje, dok se na svim drugim parcelama objekti moraju postaviti na dvije zadate građevinske linije.

Parcele na kojima nije dozvoljena gradnja su sa namjenom P2 (zelenilo u okviru ambijentalne cjeline) i zone javnih površina . Izuzetak predstavljaju parcele na kojima postoje legalni objekti, ruševine ili objekti sa upotrebom ili validnom građevinskom dozvolom gdje se primjenjuju izdati uslovi ali u okviru nove namjene.(npr. Ruševni objekti se mogu rekonstruisati u skladu sa pravilima Zavoda za zaštitu spomenika ali prostor oko njih ostaje javna površina ili zelenilo kako je dato ovom Studijom.

U zoni ambijentalne cjeline ovom studijom planira se prenamjena javne namjene planirane Urbanističkim projektom (objekti br. 9 i 10 po urbanističkom projektu Bjelila-Kakrc odnosno objekti na urbanističkim parcelama br. 6 i 7 u zoni 7 u predmetnoj studiji lokacije) u ugostiteljsko-uslužnu namjenu.

Takođe, zadržavaju se objekti br. 33. i 34. po urbanističkom projektu Bjelila-Kakrc odnosno objekti na urbanističkim parcelama br. 44 i br.45 u predmetnoj studiji lokacije uz prenamjenu objekta recepcije u ugostiteljsko-uslužnu djelatnost.

Preostali Urbanističkim projektom planirani objekti (od 1 do 55) u pogledu namjene, spratnosti, urbanističkih parametara i arhitektonskih detalja se u cjelini preuzimaju iz dokumenta „Urbanistički projekat oživljavanja Tivatskog zaliva Bjelila - Kakrc“.

Zadržava se javni karakter prizemlja pojedinih objekata u ambijentalnoj cjelini, kako je to bilo predviđeno projektom „Urbanistički projekat oživljavanja Tivatskog zaliva Bjelila - Kakrc“.

Preporuka je raspis konkursa za zonu javnih površina (partera) u okviru, urbanističke zone 7, zone Kakrc-Bjelila.

3.1.6.3. Uslovi za parcele u zoni M3, mješovite namjene pretežno stanovanje, usluge, turističko-ugostiteljske djelatnosti

Mejšovita namjena predstavlja kombinaciju turističkog stanovanja i turizma. Objekti na parcelama sa namjenom M3 mogu u prizemljima organizovati uslužne djelatnosti u funkciji turističke ponude. Vrsta djelatnosti koje se razvijaju u zoni mješovite namjene vezana je za svakodnevnu nabavku te za specifične zahtjeve turizma. U okviru namjene M3 moguće je realizovati i male porodične hotele.

Turistički sadržaj u okviru turističkog stanovanja ili hotela moraju biti sa minimalno 3 zvjezdice i potrebno ih je prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

Planirana spratnost za sve građevine je Su/Po+P+1/Pk do P+2 zavisno od nagiba terena. Pri tom, ukupna visina objekta ne smije biti veća od 9m.

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

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

3.1.6.4. Uslovi za izgradnju objekata namijenjenih hotelsko-turističkoj djelatnosti-nova gradnja - T1, T2,T3 ,T4,T4' i Tw

Hotel (T1)

Namjena T1 podrazumijeva hotel sa min 4*.

Prema posebnom propisu objekt za pružanje usluge smještaja, hotel, po pravilu ima minimalni kapacitet od 7 smještajnih jedinica za noćenje sa recepcijom, holom hotela i javnim restoranom sa kuhinjom. Hoteli sa kapacitetom do 25 soba klasifikuju se kao mali hoteli. Hotel može imati depadans što je građevinski samostalni dio hotela u kojem se pružaju usluge smještaja u smještajnim jedinicama. Minimalni zahtjev pored smještajnog kapaciteta je centralna recepcija i hol te restoran sa kuhinjom. Usluge smještaja pružaju se u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe, hotelski apartmani, apartmani smješteni u grupi različitih vrsta zgrada koji predstavljaju dopunu hotelske ponude.

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

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

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

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

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

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

Hotel mora imati zatvoreni sistem odvodnje i minimalno 40% zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i sl.)

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

Za turistički kompleks je PPPNMD kao planom višeg reda ustanovljen standard za svaku kategoriju hotela u smislu pripadajućih zelenih i parkovskih površina. Iz tog uslova je kriterijum Studije pri formiranju kapaciteta hotela pored BGP i pripadajuća zelena površina po krevetu.

Minimalna Parcela na kojoj je moguće graditi hotel iznosi 1000m².

Osnovni urbanistički parametri propisani ovom Studijom su sljedeći:

Tabela 1: Parametri na dijelu parcele sa namjenom T1

Oznaka namjene	NAMJENA	NAČIN KORIŠĆENJA I UREĐENJA PROSTORA				
		PLANIRANO				
		maksimalni indeks zauzetosti na dijelu parcela sa namjenom T1	maksimalni indeks izgrađenosti na dijelu parcela sa namjenom T1	Max ukupna visina objekta (m) / max spratnost objekta	veličina minimalne urbanističke parcele (m ²)	min potreban broj PM /GM

T1*	Hotel	0,3	0,7	(S)+P+2	1000	100m ² / 0,6 PGM
		0,3	1,0	(S)+P+2	5000	100m ² / 0,6 PGM

Tabela 2: Parametri i kapaciteti na nivou urbanističke parcele

Urb. parcela	Dio urb. parcele	Namjena	Površina dijela urbanističke parcele /m2/	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalni indeks zauzetosti	maksimalni indeks izgrađenosti
UP 4 (zona 3)	4a	T1	8.405,82	11.856,54	0,21	0,71
	4b	S	3.450,72			
UP 2 (zona 5)	2a	T1	29.168,33	53.094,12	0,16	0,55
	2b	Š	7.119,69			
	2c	Š	7.138,74			
	2d	Š	6.484,17			
	2e	Š	3.183,19			
UP 3 (zona 5)	3a	T1	1.489,63	1.922,29	0,23	0,54
	3b	S	432,66			
UP 4 (zona 5)	4a	T1	1.005,41	1.611,27	0,19	0,44
	4b	S	605,86			
UP 5 (zona 5)	5a	T1	472,09	911,77	0,16	0,36
	5b	S	439,68			
UP 6 (zona 5)	6a	T1	626,73	1.425,60	0,13	0,31
	6b	S	798,87			
UP 7 (zona 5)	7a	T1	838,86	1.275,52	0,20	0,46
	7b	S	436,66			

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

Minimalna pripadajuća zelena površina po krevetu 80m² za hotel sa četiri zvjezdice i 100m² za hotel sa pet zvjezdica. Pripadajuća zelena površina u ovom smislu ne može biti površina koja se koristi za mirujući saobraćaj i pristupne staze. Na parcelama koje imaju namjenu T1 planom su predviđeni hoteli sa minimum 4 zvjezdice, odnosno, minimalna površina zelenila je 80 m² po krevetu.

Urbanističke parcele istog broja(npr. 4a i 4b, 2a do 2e) numerisane sa podznakom a i b,c,d,e ali predstavljaju jednu urbanističku parcelu.

Na parcelama sa namjenom Š - šuma/makija (2b, 2c, 2d, 2e, 3b, 4b, 5b, 6b, 7b u zoni 5 i 4b u zoni 3) nije dozvoljena gradnja objekata, ali se parcele mogu pejzažno urediti i biti u funkciji hotela.

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

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

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

U grafičkom prilogu ovih UTU-a na listu: *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* u okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta a građevinska linija etaža sprata može biti smaknuta tako da prati liniju terena.

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

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

Prilikom izdavanja uslova za hotele potrebno je dobiti saglasnost nadležnih institucija na idejno urbanističko arhitektonsko rješenje za parcelu u cjelini a neophodan je uslov kompletiranje urbanističke parcele. Preporuka je da se zbog atraktivnosti lokacija za parcele površine preko 5000 m² (UP 2 zona 5 i UP 4 zona 3) raspiše konkurs za idejno arhitektonsko urbanističko rješenje.

U okviru zona 3 i 5 obavezno je osigurati kontinuirano obalno šetalište sa zaštitnom šumom (javnog karaktera) i javnu pješačku komunikaciju koja dijeli parcele hotela na dva dijela a- sa namjenom T1 i b ,c,d,e,- sa namjenom Š. Obavezno je površinu urbanističkih parcela između gradivog dijela i obalnog šetališta urediti visokim zelenilom i autohtonim biljnim vrstama uz moguće uređenje rekreacionih sadržaja. Građevinska linija objekata je na 5m od javne pješačke komunikacije.

Vile u sklopu hotela (T2)

Namjena vila (T2) - vile u sklopu hotela. Sadržaj vile sa minimalno 4 zvjezdice potrebno je prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

Vile sa namjenom T2 su funkcionalna cjelina sa hotelom ,imaju zasebnu urbanističku parcelu ali su uslovljene izgradnjom hotela i to :

- Urbanistička parcela 1 u zoni 5 sa namjenom T2 je funkcionalna cjelina sa hotelom na parceli 2 u zoni 5
- Urbanistička parcela 3 u zoni 3 sa namjenom T2 je funkcionalna cjelina sa hotelom na parceli 4 u zoni 3 .

Izgradnja vila je faza realizacije poslije hotela tj. prije početka gradnje vila treba ispoštovati sljedeće uslove :

- potrebno je dobiti saglasnost nadležnih institucija na jedinstveno idejno urbanističko arhitektonsko rješenje za svaku od zona (tj. rješenje za cjelinu u zoni 5:UP1 i UP2 i za cjelinu u zoni 3:UP3 i UP4),
- infrastrukturno opremanje parcele i izgradnja hotela sa kojim je vila funkcionalna cjelina,
- infrastrukturno opremanje parcele za vile T2.

Urbanistički parametri propisani ovom Studijom su sljedeći :

- Maksimalni indeks zauzetosti je 0.3
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.3

- Max ukupna visina objekata je 9m
- Minimalan broj parking/garažnih mjesta koji se mora ostvariti na parceli - na 100m² BGP objekata = 0.8 PGM
- Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njene površine bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne uračunavaju površine za mirujući saobraćaj i pristupne staze).

U analitičkom dijelu tablica su iskazane vrijednosti za max BGP i zauzetosti i druge urbanističke parametre . Moguće je graditi sa manjim vrijednostima BGP i zauzetosti od max zadatih.

Vile i turistička naselja (T3)

Namjena T3 podrazumijeva turističke sadržaje - vile, depadanse ili turističko naselje na većim parcelama Sadržaj vile ,nivoa sa minimalno 4 zvjezdice potrebno je prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. Preporučuje se da vila, za svaku jedinicu posebno pored stambenog dijela s nezavisnim ulazom ima terasu s pogledom prema moru i zajednički bazen. U vili treba osigurati i prostoriju za posluđu.

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

- uslužni-trgovački sadržaji,
- društveni, kulturni i zabavni sadržaji,
- parkovne i druge uređene zelene površine.

Uslovi koje moraju zadovoljavati objekti definisani su posebnim propisom kojim je regulisana klasifikacija i kategorizacija ugostiteljskih objekata.

Urbanistički parametri propisani ovom Studijom su sljedeći :

- Minimalna veličina parcele je 500m²
- Maksimalni indeks zauzetosti je 0.3
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.3 za parcele površine 500-5000m²
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.5 za parcele površine veće od 5000m²
- Max ukupna visina objekata je 9m za parcele površine 500-5000m²
- Max ukupna visina objekata je 11m za parcele površine veće od 5000m²
- Minimalan broj parking/garažnih mjesta koji se mora ostvariti na parceli- na 100m² BGP objekata = 0.5 PGM
- Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njene površine bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne uračunavaju površine za mirujući saobraćaj i pristupne staze).
- Potkrovlja i suteran se računaju u BGP bez redukcija.

U analitičkom dijelu tablica su iskazane vrijednosti za max BGP i zauzetosti i nije dozvoljeno izdavati uslove za veće. Moguće je graditi sa manjim vrijednostima BGP i zauzetosti od max zadatih.

Apart hotel / mali porodični hotel, vila (T4)

Namjena T4 podrazumijeva turističke sadržaje – apart hotel,mali porodični hoteli, vila

Uslovi koje moraju zadovoljavati objekti definisani su posebnim propisom kojim je regulisana klasifikacija i kategorizacija ugostiteljskih objekata.Kategorija objekata treba da bude nivoa 4* i više.

Urbanistički parametri propisani ovom Studijom su sljedeći :

- Minimalna veličina parcele je 500m²
- Maksimalni indeks zauzetosti je 0.3
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.3
- Max ukupna visina objekata je 9m parcele

- Minimalan broj parking/garažnih mjesta koji se mora ostvariti na parceli - na 100m² BGP objekata = 0.8 PGM
- Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njene površine bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne uračunavaju površine za mirujući saobraćaj i pristupne staze).

U analitičkom dijelu tablica su iskazane vrijednosti za max BGP i zauzetosti i nije dozvoljeno izdavati uslove za veće. Moguće je graditi sa manjim vrijednostima BGP i zauzetosti od max zadatih.

Interpolacija postojeće gradnje : Apart hotel/ mali porodični hotel, vila (T4')

Interpolacija postojeće gradnje sa oznakom T4' podrazumijeva namjenu turistički sadržaji – apart hotel, mali porodični hoteli, vila. Razlika u odnosu na namjenu T4 je što su propisani veći indeks izgrađenosti 0.5 i niži standard usluga /3*/ jer je riječ o zoni sa postojećom gradnjom uglavnom na pozicijama gdje je GUPom bila predviđena gradnja.

Uslovi koje moraju zadovoljavati objekti definisani su posebnim propisom kojim je regulisana klasifikacija i kategorizacija ugostiteljskih objekata. Kategorija objekata treba da bude nivoa 3* i više.

Urbanistički parametri propisani ovom Studijom su sljedeći :

- Minimalna veličina parcele je 500m²
- Maksimalni indeks zauzetosti je 0.3
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.5
- Max ukupna visina objekata je 9m parcele
- Minimalan broj parking/garažnih mjesta koji se mora ostvariti na parceli - na 100m² BGP objekata = 0.8 PGM
- Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njene površine bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne uračunavaju površine za mirujući saobraćaj i pristupne staze).

U analitičkom dijelu tablica su iskazane vrijednosti za max BGP i zauzetosti i nije dozvoljeno izdavati uslove za veće. Moguće je graditi sa manjim vrijednostima BGP i zauzetosti od max zadatih.

Wellness centar (Tw)

Urbanističko- tehnički uslovi za izgradnju zone wellness centra preuzeti su iz obavezujućeg dokumenta PPPNMD - Generalni koncepta za Solila (usvojen 27.09.2007).

1) Tim dokumentom je predviđeno:

„Na prostoru bivše ciglane, planirano je formiranje wellness centra sa smještajnim i pratećim kapacitetima. Ovakav specifični objekat bi se bazirao na programima talasoterapije i korišćenja ljekovitog blata iz obližnjih Solila, a u svrhu održavanja zdravlja, rehabilitacije, relaksacije, odmora.

U sklopu kompleksa moguće je izgraditi otvorene i zatvorene sportsko-rekreativne sadržaje, uređeno kupalište sa bazenima.

Predlaže se gradnja manjih struktura, koje prate konfiguraciju terena i koje ne bi remetile pretežno prirodni ambijent Krtoljskog arhipelaga, a uzimajući u obzir i inženjersko-geološke i geotehničke karakteristike u ovom dijelu Tivatskog zaliva.

Indeks zauzetosti pod objektima ne treba da pređe 0.25, visina objekta je P+2, a zbog predviđene visoke kategorije (4-5) potrebno je obezbijediti 80-100 m² zelenih površina po jednom korisniku.*

U sklopu kompleksa je moguće izgraditi manje pristanište (do 30 vezova) za potrebe gostiju.

Kolski pristup kompleksu je sa lokalnog puta za Tivat-Radovići. Potrebno je obezbijediti parkiranje kako za goste, tako i za dnevne posjetiće. Duž kompleksa je moguće formirati i pješačku promenadu.

Preporučuje se korišćenje solarne energije za zagrijavanje objekata.“

2) Prema uslovima Ministarstva turizma i zaštite životne sredine neophodno je još ispoštovati i sljedeće:

- treba graditi manji broj objekata (vidjeti kapacitet prihvatljivosti - Za ekološki osjetljiva područja)
- treba graditi sa ekoloski podobnim materijalima, uz pažljiv izbor stakla i uz ograničenje korišćenja rasvjete i izvora zvuka. Materijale i izgled objekata treba prilagoditi prostoru, kako bi se uklopio u ambijent zasticnog prostora. Zelene površine oko objekata takodje treba da budu pažljivo planirane. Neposredna blizina rezervata je stalna opasnost da iste nasele i Solila.
- Prilaz Solilima sa mora treba da je apsolutno čist, bez ikakvih barki i jahti, a obala bez marine i ponte. Plovila mora da dolaze do zone predviđene za gradju isključivo obalom, kako ne bi uznemiravali ptice koje odmaraju na otvorenom moru ispred Solila, narocito tokom migracije.
- Kako se rezervat puni plimnom vodom, obaveze je izgradnje adekvatnog kanalizacionog sistema koji bi spriječio upliv zagađene vode u Solila.
- Obzirom da je po Zakonu o zaštiti prirode ulaz u rezervate CG izrazito restriktivan, onemogućiti bilo kakav ulaz u Solila kopnom iz budućeg naselja.
- na lokaciji dijela sektora 27 i sektora 28 nalazi se migratorni koridor koji predstavlja dio Adriatic Fly Sistema preko kojeg prelijeću ptice iz Sibira, sjeverne i centralne Evrope ka Africi. Izgradnja spratnih objekata, postavljanje rasvjete i slično imalo negativan uticaj na migraciju ptica selica ka Africi, tako da bi trebalo povesti računa da spratnost objekata ne prelazi P+2, a isto tako da se postavljanje neonske rasvjete svede na najmanju moguću mjeru. U ovom slučaju za sve radnje, aktivnosti i djelatnosti predviđene u tom migratornom koridiru ptica, neophodna je dozvola u skladu s članom 33 Zakona o zaštiti prirode ("Sl.list CG" br.51/08).

Ukupno, treba racunati da se radi o jednom od ekoloski najlabilnijih ekosistema na našoj obali i takvim ga treba posmatrati prilikom planiranja i same izgradnje. Mala greska moze da izazove nesagledive posljedice.

3) Ova Studija propisuje još sljedeće uslove:

- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.5
- Max ukupna visina objekata je 9m
- Minimalan broj parking/garažnih mjesta koji se mora ostvariti na parceli - na 100m² BGP objekata = 0.8 PGM
- Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njene površine bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne uračunavaju površine za mirujući saobraćaj i pristupne staze).
- Kategorija objekata mora biti min 4*

U analitičkom dijelu tablica su iskazane vrijednosti za max BGP i zauzetosti i nije dozvoljeno izdavati uslove za veće. Moguće je graditi sa manjim vrijednostima BGP i zauzetosti od max zadatih

3.1.6.5. Uslovi za izgradnju objekata namijenjenih uslužnim turističko-ugostiteljskim djelatnostima (US)

Ovom Studijom planirane su u zonama oznake US, kao uslužne turističko-ugostiteljske djelatnosti. Pored toga uslužne djelatnosti podrazumijevaju i druge plažne i turističke servise kao npr izdavanje ronilačke opreme, `rent a bike`, jahting klub, turističke agencije, trgovina, dječiji i zabavni parkovi, rekreativni i razni drugi sadržaji vezani za turističku namjenu organizovani u objektima stalnog karaktera ,agencije i sl.

Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.3 a indeks izgrađenosti od 0.3. Maksimalne visine su 5m (Pili P sa galerijom). Nadogradnja i dogradnja postojećih objekata mora biti u skladu sa parametrima ove studije (vidijeti detaljnije u poglavlju- *uslovi za postojeće objekte*).

Funkcionalno se ovi sadržaji nadovezuju na obalno šetaliste i sastavni su dio funkcionalne cjeline kontaktnog prostora koji gravitira obalnom pojasu.

3.1.7. Uslovi za kupališta

Opšti uslovi za kupališta

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

Zona javnih plaža (djelimično uređenih) dijeli se na prirodni dio i dio izgrađen „pontama“. Ovom Studijom određuje se obaveza sanacija zone izgrađenih „ponti“ na način djelimičnog objedinjava stvaranjem javnih površina sunčališta-plivajućih platformi (površine ne veće od 100m²). Tačna zona javnih plaža/ sunčališta i način oblikovanja (drvene ponte, plutajuće ponte radi protočnosti mora) definisat će se projektnim rješenjem u sklopu rješavanja obalnog šetališta a u skladu sa smjernicama nadležnih institucija za zaštitu mora.

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

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

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

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

Javno kupalište ima slobodan pristup. Optimalan raspored funkcija na uređenom kupalištu je sljedeći:

Centralna zona plaže definisana je prostorom za postavljanje suncobrana i ležaljki a zona neposredno uz more (min. 5m) treba da bude slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupača iz mora.

Na kupalištu su raspoređeni infrastrukturni punktovi kao montažni, tipski objekti, modula okvirno 5x5m koji se može duplirati zavisno od kapaciteta plaže a sadrže: sanitarni čvor, tuševе, kabine za presvlačenje, spremišta i prostor za najam plažne opreme (ležaljke, suncobrane, rekvizite za igru i sportove kao i drugi plažni mobilijar). Riječ je o tipskim objektima za koje se projekat mora uraditi u sklopu jedinstvenog projekta uređenja obalnog šetališta sa pripadajućim kupalištima i pristaništima.

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

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

Sanitarni objekti mogu biti: čvrsti i mobilni. Čvrsti sanitarni objekat (na plaži na postojećim/planiranim lokacijama) se gradi na mjestima gdje postoje uslovi za priključenje na javni kanalizacioni sistem, ili septičku vodonepropusnu jamu, koja se redovno prazni. Mobilni sanitarni objekat se postavlja na lokacijama gdje ne postoji javni kanalizacioni sistem.

Ovim planom su definisane tri tipa kupališta:

- Javno uređeno/djelimično uređeno kupalište UK
- zaštićeno prirodno kupalište PK
- zona za razvoj kupališta, postojeće pone u funkciji javnog kupališta K

Uslovi za djelimično uređena javna kupališta (UK) i zona za razvoj kupališta – postojeće ponte u funkciji javnog kupališta (K)

Ova kupališta spadaju u grupu javnih kupališta i ne mogu se koristiti kao hotelska kupališta.

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

Djelimično uređena kupališta protežu se od zone Kričkovina do Solila i označena su na grafičkom prikazu br. 11. *Plan namjene površina* i u potpunosti ispunjavaju organizacione i higijenske uslove propisane za uređena kupališta (svlačionice, kante za otpatke i redovno održavanje), a djelimično infrastrukturne i bezbjedonosne uslove.

Obzirom da je na cijelom prostoru obale Đuraševića veoma malo slobodnih javnih plažnih kapaciteta (veći izgrađeni dio obale uknjižen je na privatne vlasnike), ovom Studijom omogućava se izgradnja pontonskog sunčališta za kupače max. površine 100m² na za to studijom određenom mjestu (Zone označene sa K1, K2, K3 i K4 u cjelinu integrišu postojeće ponte i stave u funkciju javnih kupališta).

Za pontone koji će se riješiti u sklopu cjelovitog idejnog projekta obalnog šetališta potrebno je dobiti saglasnost nadležnog resora graditeljske baštine s ciljem očuvanja ambijenta i mišljenje Instituta za biologiju mora, Kotor.

Na kupalištima se ne predviđa gradnja stalnih objekata.

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

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

Uslovi za prirodna – zaštićena kupališta (PK)

Prirodna – zaštićena kupališta su ovom Studijom definisani djelovi koji imaju prirodne plaže i djelovi prirodne plaže na uređenim plažama duž obale. Prirodne plaže zadržane su na ulazu u Đuraševiće, kontaktni prostor Solila, te na dijelovima djelimično uređene plaže prije ambijentalne cjeline Bjelila – Kakrc.

U zoni planiranog hotelskog kompleksa zadržavaju se vrijedne prirodne stjenovite plaže koje se moraju očuvati u prirodnom-izvornom obliku. Na njima se ne postavljaju objekti, ne grade se posebne staze osim obalnog šetališta koje se mora obzirno položiti i pratiti konfiguraciju terena i materijala s malim zahvatima u prostoru.

Infrastrukturni punkt (toalet, tuševi i kabine za presvlačenje) predvidjeti na dijelu parcele hotela sa namjenom. Š. Od ukupne površine prirodnih – zaštićenih kupališta (PK) mora ostati za javno korišćenje min 50% kupališta u svakoj zoni. Ostatok može biti hotelsko kupalište.

3.1.8. Uslovi za obalno šetalište

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

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

Koridor za obalno šetalište je 3.0 m, a poprečnim pješačkim, kolskim i kolsko-pješačkim vezama se povezuje s glavnom saobraćajnicom naselja Luštica Put Radovića. Uz njega se nadovezuju sadržaji parterne urbane opreme prilagođene specifičnostima podneblja. Udaljenost šetališta od obalne linije kreće se od 0m do maksimalno 95m u Solilima, a prosječna udaljenost od obale iznosi 1m. Visinska razlika varira od 0,5 do više od 2,0 m.

Za zonu šetališta koja uključuje javne prostore trgova, zelenila, postojećih ponti, pristaništa i plaža sa objektima infrastrukturnih punktova, potrebno je izraditi cjelovito idejno projektno rješenje, a glavne

projekte moguće je realizovati po etapama i prioritetima javnog interesa. Prije izrade detaljne projektne dokumentacije za obalno šetalište obavezno je izraditi snimak stanja katastarsko-topografsku podlogu od mora do prvog reda kuća uključujući raskrsnice i druge spojne tačke. Za pristaništa i plaže potrebno je dobiti posebna mišljenja nadležnih resora prirodne i graditeljske baštine te Instituta za biologiju mora, Kotor.

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

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

Oblik obalnog šetališta mora biti prilagođen konfiguraciji terena, uvažavajući prirodnu stjenovitu obalu i plaže koje se moraju očuvati u izvornom obliku. Šetalište se mora uklopiti u karakteristično prirodno okruženje Tivatskog zaliva s osiguranim tačkama-vidikovcima, uz obaveznu povezanost sa funkcionalnim zaleđem. Završnu obradu pješačkih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (prirodni izvorni materijal, šljunak, kamene ploče, i dr.) ili izuzetno od montažnih elemenata u urbanom dijelu pristaništa i naselja. Pristup svim zainteresovanim korisnicima, posebno osobama s posebnim potrebama mora biti neometan. Zavisno od prostornih mogućnosti potrebno je osigurati rampe, oznake i dr. te označiti prostor zabrane korištenja za bicikla, motore, i druga vozila. Ovom Studijom definisana je obaveza raspisa Konkursa za zonu javnih površina (partera) u okviru ambijentalne cjeline Kakrc – Bjelila. Prije izrade konkursnog rješenja a za potrebe raspisivanja konkursa potrebno je izraditi detaljni topografsko-katastarski snimak i snimak postojeće vegetacije te snimak vlasničkih odnosa. Zona će se riješiti u skladu sa idejnim projektom obalnog šetališta. Ovom studijom za zonu Bjelila –Kakrc preporučuje se izrada novelirane Konzervatorske podloge koja će uključiti i kontaktno područje.

3.1.9. Uslovi za pristaništa

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

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

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

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

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

Planom je predviđeno 5 pristaništa:

1 novoplanirano hotelsko u zoni Kričkovine, 4 pristaništa u zonama postojeće gradnje i postojećih ponti.

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

Broj vezova, oblik, materijal od kog su napravljena pristaništa biće dati razradom kroz glavni projekat obalnog šetališta a u saradnji sa nadležnim organima. Prilikom izgradnje pristaništa treba u svemu postupiti prema smjernicama nadležnih resora. Obavezan uslov je da se prilikom izgradnje operativne obale pristaništa ne vrši nasipanje površine veće od 100m² a da se ostali djelovi pristaništa i operativne obale rade na pontonima ili šipovima.

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

Nije predviđeno da se na pristaništima L1-L5 izvlače i spuštaju plovila već se mogu koristiti samo za pristajanje. Veličina pristaništa i korisna površina kavatarija za pristajanje proca je ograničena modulom zdatim preko tačaka koordinata u grafičkom prilogu br. 13. *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*, dok oblik zavisi od razrade projektnog rješenja.

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

Za sva nasipanja prethodno se mora konsultovati i tražiti mišljenje Instituta za biologiju mora kao i obezbijediti potrebne saglasnosti na projektnu dokumentaciju.



3.1.10. Uslovi za parcele sa namjenom zelenilo

3.1.10.1. Uslovi za parcele sa namjenom : Š,P,P1,P2,R1

Šuma,makija (Š)

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

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

Nije dozvoljeno postavljanje pomoćnih objekata osim infrastrukturnih punktova koji sadrže kabine za presvlačenje,tuševe,toalet i manju ostavu .

Park (P), eko park (P1)

Parkovnu površinu veličine oko 1 ha moguće je formirati na poluostrvu Kričkovina uz zonu hotelskih kompleksa i turističkog stanovanja. Obzirom da se nalazi u blizini rekreativnog centra, osim sadržaja za formiranje boravišnih zona (klupe, koševi za otpatke, fontane, pergole, ...), u park bi trebalo unijeti sadržaje za djecu različitih uzrasta. Prostor parka bi se pješačkim komunikacijama trebao povezati sa sportsko – rekreativnom zonom. Prema saobraćajnicama treba saditi gušću masu biljnog materijala, dok prostor parka treba otvarati prema zoni turističke izgradnje. Takođe, park treba biti dobro osvijetljen kako bi se mogao koristiti i u večernjim satima. Podzide veće od 1.5 m nije dozvoljeno graditi.

Zelenilo u okviru ambijentalne cjeline (P2)

Zelenilo u sklopu ambijentalne cjeline treba zadržati u izvornom obliku uz manje intervencije radi održavanja. Parcele nije dozvoljeno ograđivati. Osim konzervacije zatečenog stanja, planiranje zaštite i unaprjeđenja šumskih površina uključuje rekultivaciju posebno degradiranih površina njihovim oplemenjivanjem adekvatnim biljnim vrstama bilo autohtonim prirodnim vrstama ili onim uobičajenim za ovo područje (bor, čempresi,...) te sprovođenje revitalizacije kroz zamjenu sadnica koje su u lošem stanju, novim zdravim sadnicama. Šumske površine koje obrastaju stjenovitu obalu predstavljaju autentičan pejzaž crnogorskog primorja.

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

Izuzetak predstavljaju parcele na kojima postoje legalni objekti, ruševine ili objekti sa upotrebom ili validnom građevinskom dozvolom gdje se primjenjuju izdati uslovi ali u okviru nove namjene zelenilo (P2).

Zelene površine za rekreaciju (R1)

U zoni zelenih površina za rekreaciju moguće je graditi sportske terene kao i preteče objekte: tribine, svlačionice, parkinge i garaže, manje bazene i sl. Navedeni objekti moraju biti udaljeni od javnih pješačkih i kolskih komunikacija min 8m u zoni 4, odnosno 3m u zoni 8. Zelenilo uz sportsko-rekreativne sadržaje ima dvojak ulogu, a to je vizuelna zaštita koja će se formirati u obliku drvoreda ili gmoreda prema saobraćajnim površinama te osiguranje hlada prilikom bavljenja sportskim aktivnostima što uključuje sadnju visokog biljnog materijala uz sportske terene. Prema saobraćajnicama sklopovi zelenila trebaju biti gušći, sastavljeni od raznih slojeva biljnog materijala, nižeg i višeg grmlja te drveća, dok prostor prema hotelu s kojim ovaj prostor čini cjelinu treba biti otvoren. Podzide veće od 1.5 m nije dozvoljeno graditi.

3.1.10.2. Uslovi za površine sa namjenom zaštitno zelenilo javnog korišćenja (Z)

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

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

Linarno zelenilo, formirano uz ulicu Krašići- Radovići je dijelom planirano na privatnom zemljištu. Regulaciona linija predstavlja liniju na kojoj je moguće postaviti ogradu. Korišćenje dijela parcele sa namjenom Z je javno ali je sastavni dio urbanističke parcele te ulazi u obračun indeksa izgrađenosti i zauzetosti.

Svaka parcela obavezno treba, prema saobraćajnici, ozeleniti prostor visokom vegetacijom kako bi se stvorio ulični drvored (jedno stablo ,sadnica visine min3-5m, na svakih 6 m ,na 1m od regulacione linije i to sa unutrašnje strane)i nisko autohtono rastinje na min 90% površine parcele sa namjenama Z.Vrstu sadnice odrediti kroz projekat pejzažnog uređenja i uskladiti izbor sa vrstama predloženim u ovoj Studiji (vidjeti poglavlje 6.4. *Prijedlog biljnih vrsta za ozelenjavanje.*)

3.1.10.3. Uslovi za parcele sa namjenom parkovsko i linearno zelenilo (Z')

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

Izuzetak predstavljaju parcele na kojima postoje legalni objekti ili objekti sa upotrebom ili validnom građevinskom dozvolom gdje se primjenjuju izdati uslovi ali u okviru nove namjene zelenilo (Z).

Linearno zelenilo obuhvata uzdužne poteze zelenila, drvorede, grmorede ili poteze pokrivača i trajnica uz pješačke i saobraćajne koridore.

Linearni potezi uz saobraćajnice uglavnom se svode na formiranje drvoreda radi smanjenja štetnih uticaja. Osim što vizuelno zaklanjaju pogled na saobraćajnicu te zelene mase ublažavaju buku te smanjuju prodor prašine i izduvnih gasova sa saobraćajnih površina. Stoga biljni materijal mora biti slojevito strukturiran od nekoliko vertikalnih slojeva, pokrivača tla, niskog grmlja, visokog grmlja i drveća, a odabir biljnih vrsta mora biti izvršen i prema kriterijumu otpornosti vrsta na izduvne gasove i zagađenja. Linearni potezi uz vertikalne pješačke komunikacije imaju ulogu naglašavanja tih komunikacija, ali i funkciju zelenih prodora do mora što je posebno važno u području guste naseljske strukture.

3.1.10.4. Uslovi za površine sa namjenom zaštitno zelenilo u sklopu urbanističkih parcela (Z1)

Planom je predviđena zona sa zelenilom u sklopu parcela sa turističkim i stambenim namjenama kako bi se uz obalno šetalište i ulične koridore formirali prijatni ambijenti parkovskog tipa sa mediteranskim zasadima. Obaveza svakog vlasnika parcele je da prilikom izrade tehničke dokumentacije uradi projekat pejzažnog uređenja a prilikom izgradnje objekta po tom projektu uredi i dio parcele sa namjenom Z1. Obavezan uslov studije je da se :

- prema ulici i prema obalnom šetalištu na 1m od regulacione linije a na međusobnom razmaku od 6m zasade sadnice koje će formirati ulični drvored . Visina sadnice treba da iznosi min 3-5m
- koriste autohtone vrste koje su date kao preporuka u ovoj studiji (poglavlje 6.4. *Prijedlog biljnih vrsta za ozelenjavanje* .Odabir vrsta za drvored treba biti u skladu s prirodnim uslovima (otpornost na posolicu, vjetrove, sušu). Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje (oleander, kaki, akacija, maslina, magnolija, pitospora, ...).
- postigne efekat parkovske arhitekture koja treba da dominira u slici pejzaža gledano sa mora i tako ostvari ravnotežu između izgrađene strukture i zelenila. Posebno je važno visokim zasadima zakloniti postojeće ,neplanski izgrađene ,strukture koje su svojom veličinom i oblikovanjem narušile doživljaj ranije formiranog prijatnog ambijenta u zalivu.

Na djelovima parcela sa ovom namjenom nije dozvoljena gradnja nikakvih objekata /niti pomoćnih i privremenih objekata, rezervoara za vodu, garaža, parkinga/ kao ni podzida većih od 1.5 m. Zelene površine su rezervne površine za razvijanje vrijednih zasada i formiranje kvalitetnog ambijenta uz pješačke koridore i bolje slike pejzaža računajući na veliki efekat eksponiranosti ovog područja.

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

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

Zelenilo uz hotele i vile

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

Zelenilo uz stanovanje, turističko stanovanje i ambijentalnu cjelinu

Zelenilo uz stambene i stambeno-turističke objekte se na predmetnom području svodi na pojedinačno uređenje privatnih parcela. Stoga je naročito bitno odrediti skladan odnos izgrađenih i neizgrađenih površina kako bi se osigurao zeleni prostor, a izbjegla maksimalna izgrađenost parcele. Uz pješačke komunikacije i saobraćajnice potrebno je provući drvored koji će zbog nedostatka javnih površina prolaziti privatnom parcelom. U tom slučaju u svakoj kontaktnoj parceli, zavisno o njenoj veličini, trebalo bi se zasaditi jedno ili dva drvoredna stabla (prema unaprijed izrađenom projektu pejzažnog uređenja) na razmaku cca 6 m. Odabir vrsta za drvored treba biti u skladu s prirodnim uslovima (otpornost na posolicu, vjetrove, sušu), a trebaju se birati manja stabla budući će se sadnja vršiti unutar privatnih vrtova. Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje (oleander, kaki, akacija, maslina, magnolija, pitospora..). Svaka bi parcela trebala imati zasađeno barem jedno drvo ili veliki grm kako bi se progustio izgrađeni prostor.

Zelenilo uz javne, uslužne i turističko-ugostiteljske sadržaje

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

3.2 Mjere zaštite kulturne baštine

U svrhu izrade konzervatorskih smjernica – mjere zaštite kulturne baštine, analizirani su Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro (Kotor - Podgorica, 2007.), Zakon o zaštiti prirode (Sl. list RCG, br. 36/77, 39/77, 2/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/94), Zakon o nacionalnim parkovima (Sl. list RCG, br. 47/91, 17/92, 27/94), Zakon o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94), Lista zaštićenih područja Crne Gore (prema Zakonu o zaštiti prirode), "Urbanistički projekt oživljavanja seoskih naselja Tivatskog zaliva: Bjelila – Kakrc" (Centar za planiranje urbanog razvoja, Beograd, 1985.), Tivatska solila – Proučavanje i valorizacija (Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor, Tivat, mart 2005), Popis arheoloških zona i arheoloških lokaliteta za opštinu Tivat.

Na prostoru zahvata ove Studije postoje evidentirane kulturno-istorijske cjeline i građevine kao i prirodne i pejzažne vrijednosti označene na grafičkim priložima br. 6. Analiza postojećeg stanja, br. 11. Plan namjene površina i br. 16. Plan mjera za sprovođenje.

3.2.1. Kulturno-istorijske cjeline i građevine

Dimnjak – stara fabrika crijepa "Račica"

Područje Krtola poznato je po dugoj tradiciji izrade opeke i crijepa tipa kanalice. Na jugozapadnoj strani Krtoljskog zaliva nekad se nalazila stara fabrika crijepa "Račica" od koje se do danas sačuvao dimnjak građen u opeci.

Objekat se nalazi na katastarskoj parceli br. 1596/1 – KO Đuraševići.

S obzirom da dimnjak predstavlja vrijedan primjer industrijske građevine onog doba, Studija štiti ovaj objekat prema Zakonu o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94) u smislu člana 6. i predlaže ga za zvaničnu zaštitu.

Prije svih građevinskih i drugih intervencija u neposrednoj blizini objekta potrebno je obezbijediti saglasnost nadležnog tijela koje će prema potrebi odrediti konzervatorsko-restauratorske smjernice te predložiti konkretne mjere sanacije i konzervacije.

3.2.2. Ruralno nasljeđe

Unutar zahvata ove Studije građevinski sklopovi koji predstavljaju primjer tradicionalnog graditeljstva, dio su naslijeđenog kulturnog pejzaža što pretpostavlja očuvanje, zaštitu i revitalizaciju ovih građevina zajedno sa pripadajućim okolnim prostorom.

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

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

Ambijentalna cjelina Bjelila – Kakrc

Ambijentalna cjelina Bjelila – Kakrc predstavlja primjer tradicionalnog graditeljstva tipičnog za krtoljsko područje. Nastala u XIX. st. kao komunikacija prema moru i dopuna krtoljskim selima, namjenski drugačijeg sadržaja, građena je sa izvjesnim odstupanjem od klasične matrice matičnih sela.

Kao primjer tradicionalnog graditeljstva i skladne uklopljenosti u okolni prostor, ovu ambijentalnu cjelinu Studija predlaže za zaštitu prema Zakonu o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94) u smislu člana 6.

Prije svih građevinskih i drugih intervencija u ovoj zoni potrebno je obezbijediti saglasnost nadležnog tijela koje će prema potrebi odrediti konzervatorsko-restauratorske smjernice.

3.2.3. Arheološki lokaliteti i područja

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

Gore navedene mjere takođe se primjenjuju i na podmorske arheološke lokalitete koji su stalno izloženi devastacijama. S obzirom na malu količinu arheoloških informacija, a samim tim i nemogućnost da se sa većom sigurnošću pretpostavi šta se sve nalazi na morskom dnu, neophodno je prilikom izvođenja građevinskih radova u podmorju obezbediti prisustvo ronioca arheologa.

Posljedice neadekvatno sprovedenih mjera zaštite očituju se na uništenim površinskim slojevima svih evidentiranih nalazišta, zbog čega efikasnoj pravnoj zaštiti ovih nalazišta nužno mora prethoditi arheološka ronilačka prospekcija koja je ujedno i preduslov za njihovo evidentiranje, kartiranje i istraživanje.

Solila

Na području Tivatskih solila, prilikom kopanja rovova za solanu i proširivanja korita potoka 1959. god., pronađeni su fragmenti helenističko-rimske keramike za koje se pretpostavlja da su doneseni bujicom potoka sa okolnog terena.

U neposrednoj blizini granice zahvata Studije, iznad rijeke Odoljenštice, evidentiran je i arheološki lokalitet – Glavica na kojem je utvrđeno postojanje antičkih struktura te nalaza ilirske i helenističko-rimske keramike.

Zbog nedovoljne arheološke istraženosti, prilikom izvođenja građevinskih ili zemljanih radova bilo koje vrste, na području Solila obavezan je arheološki nadzor.

Ostrvo Gospe od milosti – amforište

U podmorju nedaleko od ostrva Gospe od Ostrva evidentirano je arheološko nalazište amfora.

Zbog opšte devastacije podmorskih arheoloških lokaliteta duž cijele crnogorske obale, ovo je područje potrebno zakonski zaštititi kako bi se očuvalo za plansko i organizovano ronjenje u svrhu naučne i turističko-edukativne djelatnosti.

Prilikom izvođenja građevinskih radova bilo koje vrste u podmorju ovog područja, neophodno je obezbediti prisustvo ronioca arheologa.

3.2.4. Prirodne i pejzažne vrijednosti

Nezavisno o postojanju zaštićenih objekata prirode na prostoru zahvata, ova Studija štiti i podstiče prepoznavanje područja visoke pejzažne vrijednosti te predlaže donošenje odgovarajućih mjera zaštite od strane nadležnog tijela.

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

Solila

Područje "Solila" se nalazi u močvarnom dijelu priobalnog pojasa Tivatskog zaliva i omeđeno je dvjema rijekama: Odoljenšticom i Koložunjom.

Ovaj prostor predstavlja jedinstveno područje slanih močvara sa građevinskim ostacima, rasterom i planimetrijom prvobitnih solana i njihovih višeslojnih pregradnji. U tom smislu Solila predstavljaju jedan od najljepših sačuvanih primjera kulturnog pejzaža na istočnoj obali Jadranskog mora.

Solila takođe predstavljaju i jedinstveno područje prirode na kome je još uvijek obezbijeden opstanak izvorne halofitno-močvarne vegetacije kao cjeline, a rasprostranjenje pojedinih biljnih vrsta (halofitne vrste) koje učestvuju u izgradnji ove vegetacije ograničeno je u crnogorskim okvirima samo na ovo područje.

Zbog specifične močvarne biocenoze Solila su poznata kao značajno zimovalište vodenih ptica – do sada je registrovano 47 vodenih ptica (Saveljić, Rubinić, 2005; Sackl et al, 2006) ili ukupno, sa ostalim grupama, 111 vrsta ptica (Sackl et al, 2006).

S obzirom da se na ovom području takođe nalazi i migratorni koridor koji predstavlja dio Adriatic Fly Sistema preko kojeg prelijeću ptice selice prema Africi, sve radnje i aktivnosti na ovom području mogu se obavljati na osnovu dozvole nadležnog Ministarstva, a u skladu sa članom 33 Zakona o zaštiti prirode (Sl. list RCG, br. 51/08.).

Solila imaju status Emerald staništa Bernske konvencije, a 2007. godine zaštićena su kao specijalni florističko-faunistički rezervat – prvi takve vrste na crnogorskoj obali.

Zaštićeno područje rezervata obuhvata sljedeće katastarske parcele: 790/1, 791, 792, 793, 794, 795, 1365, 1568/1, 1569, 1570, 1571/1, 1571/3, 1572, 1573, 1574, 1575/1, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1582/1, 1583, 1584, 1585, 1586, 1588, 1589, 1590, 1591, 1974, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1983, 1984, 1991, 1994, 2010, sve KO Đuraševići.

Zaštita podrazumijeva izostanak svih aktivnosti koje mogu narušiti svojstva zbog kojih je ovo područje proglašeno zaštićenim prirodnim dobrom (ugrožavanje opstanka biljnih i životinjskih vrsta, uvođenje novih bioloških vrsta, melioracijski radovi, razni oblici privrednog i drugog korišćenja...).

Prema osnovnom načelu zaštite i unaprjeđivanja prirode – načelu održivosti, propisanom članom 3, stav 2 u Zakonu o zaštiti prirode (Sl. list RCG, br. 51/08.), korišćenje prirodnih resursa može se vršiti samo do stepena koji ne ugrožava biološku i predionu raznovrsnost i funkcionisanje osnovnih prirodnih sistema i procesa. U tom smislu, na cijelom je području Solila moguće formirati prostor sa edukativnim sadržajima koji bi uključivali "bird watching" te revitalizaciju barem jednog bazena za kristalizaciju soli. Prema Zakonu o zaštiti prirode (Sl. list RCG, br. 51/08.) član 38, posjećivanje posebnog rezervata prirode u cilju obrazovanja može se vršiti na osnovu dozvole koju izdaje pravno ili fizičko lice koje upravlja zaštićenim prirodnim dobrima.

U kulturno-istorijskom smislu proizvodnja soli je u tradicionalnim solanama po načinu dobivanja ostala neizmijenjena gotovo 1 000 g. zbog čega se ovo područje svrstava u kulturni raritet. S obzirom da je trgovina solju predstavljala strateški bitan segment ekonomskog prosperiteta srednjevjekovnog grada Kotora, "odredbe o soli", uvrštene u stari Statut grada (XIV – XV vijek) regulisale su proizvodnju, uvoz, izvoz i prodaju soli. Zabilježeno je kako su sva pitanja proizvodnje i trgovine regulisala dva činovnika – doanarii salis, a ništa manje pažnje posvećeno je regulaciji proizvodnje soli za vrijeme turske prevlasti u Grblju kada su istu dužnost obavljali muselini (carski poreznici čija je bila dužnost da vrše službu na solilima).

Predmetno područje, koje predstavlja primjer simbioze prirodnog ekosistema i istorijske ljudske djelatnosti kao i zbog evidentnih svojstava kulturnog pejzaža visoke vrijednosti, ova Studija predlaže za zaštitu prema Zakonu o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94) u smislu člana 6.

Prije svih građevinskih i drugih intervencija u ovoj zoni potrebno je obezbijediti saglasnost nadležnog tijela.

Zaštićene grupacije stabala

Na području zahvata Studije evidentirane su skupine stabala zaštićene po osnovu Odluke o komunalnom redu (Sl. List RCG, br. 43/06.):

- rogač na raskrsnici puta Radovići – Krašići
- skupina eukaliptusa kod stare ciglane – obala Đuraševića.

Na prostoru zaštićene grupacije stabala kao i u njihovoj neposrednoj blizini koja čini sastavni dio zaštićenog područja nisu dopušteni zahvati ni radnje kojima bi se mogle promijeniti ili narušiti vrijednosti zbog kojih su zaštićene.

Prije svih građevinskih i drugih intervencija u ovom zaštićenom području potrebno je obezbijediti saglasnost nadležnog tijela.

Izvorna obala

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

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

3.3. Uslovi u pogledu mjera zaštite

Pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti sledeće mjere zaštite:

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

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

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

Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lioa smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“ broj 10/009).

3.3.1 Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seizmički hazard i seizmički rizik

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

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

Budući prostorni razvoj i izgradnja biće prilagođeni uslovima seizmičkog rizika.

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

Osnovne oblasti integralnog pristupa smanjenju seizmoloških rizika su:

- Definisanje seizmološkog rizika i njegovog prihvatljivog nivoa
- Aseizmičko projektovanje i izgradnja zgrada i infrastrukturnih sistema
- Prostorno – urbanističko planiranje u seizmološkim uslovima
- Ublažavanje seizmičkog rizika kroz zakonodavna i institucionalno-organizaciona prilagođavanja
- Pripremljenost za zemljotrese u širem i savremenom smislu te riječi

- Upotreba integriranog informacionog sistema sa bazom podataka o prostoru i razvijenim područjima (poput GIS-a).

Zaštita od seizmičkog hazarda

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

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

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

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

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

Mjere za prilagođavanje hazardu i uticaj distribucije na nivo povredljivosti

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

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

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

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

Smjernice za aseizmičko projektovanje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:

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

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

- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna slijeganja
- temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu
- temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

- primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama
- opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini
- treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije
- prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

3.4. Mjere odbrane zemlje na predmetnom području

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

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

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

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

Ciljevi razvoja prostora u pogledu odbrane

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

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

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

Organizacija prostora u pogledu odbrane zemlje

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

Ravnoman razvoj gradskih i drugih naselja, uz ograničavanje visoke koncentracije stanovništva, aktivnosti i fizičkih struktura, u skladu je sa potrebama odbrane. Pri tome poseban značaj za smanjenje posledica visoke ugroženosti od dejstva borbenih sredstava u ratnim uslovima, predstavlja vođenje

računa o stepenu izgrađenosti i koeficijentu korišćenja zemljišta, uz ograničavanje spratnosti zgrada, kao i prostorno-urbane mjere, kojima se sprečava razvoj konurbacija na prostoru Boke Kotorske.

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

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

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

Strukture odbrane i zaštite

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

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

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

Primjena i sprovođenje plana sa aspekta odbrane

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

3.5. Ostali uslovi

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

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

3.6. Smjernice za etapnu realizaciju planskog dokumenta

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

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

Preduslovi za sve faze je: Izrada cjelovitog idejnog rješenja obalnog šetališta sa proširenjima ,tipskih objekata za US , kupališta i pristaništa.

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

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

I faza obuhvata realizaciju prve faze infrastrukture i to:

hidrotehnička infrastruktura

- vodovod: d315mm iz rezervoara Đuraševići
- fekalna kanalizacija: Glavni kolektor d400mm duž saobraćajnice Krašići-Radovići sa glavnom pumpnom stanicom (PS 7)
- atmosferska kanalizacija: profili 1000, 1200 i 1500 mm.

elektroenergetska infrastruktura

- polaganje dva nova napojna kabla iz TS 35/10 kV Pržno (2x8MVA) . Prvi napojni kabal je planiran do TS Sektor 27-28N5 (produžava do TS Sokobanja, u kojoj postoji rezervna ćelija), a drugi do TS Kaluđerovina II NOVA .Takođe se u prvoj fazi predviđa izgradnja TS Sektor27-28 N5 koja se lako može uklopiti u postojeću mrežu.

Na taj način će se, zavisno od dinamike izgradnje objekata u zoni zahvata nadalje moći etapno polagati kablovski vodovi i izgrađivati trafostanice.

telekomunikaciona infrastruktura

U ovoj fazi potrebno je proširiti postojeću, odnosno izgraditi kompletnu primarnu telekomunikacionu kanalizaciju uz glavnu saobraćajnicu 1a, i to sa 3 PVC cijevi 110mm, u dužini od cca 8 000 metara. Ova faza obuhvata i izgradnju novih telekomunikacionih okana, i to 55 komada.

saobraćajna infrastruktura

Prvu fazu predstavlja rekonstrukcija saobraćajnice 1, 1a i 1b (put Krašići Radovići) i postavljanje prve faze infrastrukturnih vodova .

Kako je veliki javni interes izgradnja obalnog šetališta njegova realizacija se može odvijati etapno kroz faze dva i tri ali se može realizovati i u prvoj fazi ukoliko se stvore pogodni uslovi za njeno finansiranje..

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

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

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

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

Realizacija bilo kog sadržaja u funkcionalnoj zoni treće faze (3A do 3D) uslovljena je izgradnjom i punim infrastrukturnim opremanjem i puštanjem u upotrebu saobraćajnice sa koje se napajaju sve parcele u toj zoni i izgradnjom , punim infrastrukturnim opremanjem dijela obalnog šetališta koje pripada toj zoni i infrastrukturnim opremanjem parcele na kojoj se gradi.

Načelno, svaka faza realizacije predviđena po zonama određena je u grafičkom prilogu br. 21.*Faznost realizacije* .

Posebno su tretirane urbanistička zona 3 i 5 : izgradnja na parcelama sa namjenom T2 je uslovljena realizacijom hotela T1 u okviru iste zone sa kojim su vile T2 funkcionalna cjelina.Tj. da bi se izgradile vile T2 treba da budu ispunjeni sljedeći uslovi na nivou zone:

- urađeno jedinstveno urbanističko arhitektonsko rješenje za kompleks u cjelini (za dio sa namjenom T1 i T2)

- izgrađen hotel T1 na infrastrukturno opremljenoj parceli
- izvršeno infrastrukturno opremanje parcele sa namjenom T2

**Rekapitulacija ukupnih ulaganja u infrastrukturno opremanje po fazama
(preuzeta tabela iz elaborata „Ekonomska analiza sa tržišnom projekcijom državne studije lokacije za dio sektora 27 i sektor 28”)**

r.b	Struktura ulaganja	Ulaganja u I fazi	Ulaganja u II fazi	Ukupna ulaganja
1.	Elektroenergetika	410.000	2.059.000	2.469.000
2.	Telekomunikaciona infrastruktura	178.375	93.050	271.425
3.	Hidrotehničke instalacije	3.286.600	4.362.790	7.649.390
4.	Ulaganja u saobraćajnu infrastrukturu	1.091.615	3.828.565	4.920.180
5.	Ulaganja u izgradnju obalnog šetališta	-	3.014.550	3.014.550
6.	Ulaganja u eksproprijaciju zemljišta	-	3.382.100	3.382.100
U K U P N O:		4.966.590	16.740.055	21.706.645

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

4. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

4.1. SAOBRAĆAJ

4.1.1. Postojeće stanje

Glavna pristupna saobraćajnica sektoru 27 i 28 dolazi iz smjera magistralnog pravca Tivat – Bar južnom stranom Solila, prolazi neposrednom blizinom obalne linije zaliva te vodi do lokacije Kričkovina gdje se završava granica zahvata Studije na zapadnoj strani. Gotovo cijelom dužinom glavne saobraćajnice, iz

smjera zaleđa, moguće je prema potrebi izvesti poprečne pristupne saobraćajnice zadovoljavajućeg standarda zbog relativno male gustine izgrađenosti na graničnim parcelama.

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

4.1.2. Planirano rješenje

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

Planirana mreža saobraćajnica se bazira na sljedećim osnovama:

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

U grafičkom prilogu br. 12. *Plan saobraćaja* dati su svi tehnički elementi predloženog rješenja sa poprečnom profilacijom, planiranim proširenjima, rekonstrukcijom radijusa i razmještajem parkirišnih mjesta.

Revitalizacija postojećih saobraćajnica

Primarnu saobraćajnicu na području studije lokacije čini cesta Krašići – Radovići. Elementi saobraćajnice dati su u sljedećem tabelarnom prikazu:

Oznaka saobraćajnice	oznaka poprečnog presjeka	dužina saobraćajnice (m)	širina trotoara (m)	površina trotoara (m ²)	širina saobraćajnice (m)	površina saobraćajnice (m ²)	broj PM (kom)
Saobraćajnica 1 Krašići - Radovići	1	1019,3	2+2	4077,2	3.25+3.25	6625,45	0
Saobraćajnica 1 Krašići - Radovići	4	248,0	1,6+1,6	793,6	2,75+2,75	1364,0	10
Saobraćajnica 1 Krašići - Radovići	7	434,3	2+2	1737,2	3.25+3.25	2822,95	65
Saobraćajnica 1 Krašići - Radovići	8	372,8	2+2	1491,2	3.25+3.25	2423,2	65
Saobraćajnica 1a Krašići - Radovići	1	1708,1	2+2	6832,4	3.25+3.25	11102,65	0
Saobraćajnica 1a Krašići - Radovići	8	265,5	2+2	1062,0	3.25+3.25	1725,8	33
Saobraćajnica 1a Krašići - Radovići	1a	555,9	2+3*	1111,8	3.25+3.25	3613,4	0
Saobraćajnica 1b Krašići - Radovići	1a	173,0	2+3*	346,0	3.25+3.25	1124,5	0
Saobraćajnica 1b Krašići - Radovići	1	482,6	2+2	1930,4	3.25+3.25	3636,9	0

* Obalno šetalište (3m)

Osnovni elementi poprečnih presjeka saobraćajnice dati su u odgovarajućem grafičkom prilogu br.12. *Plan saobraćaja*.

Prilikom izrade glavnih projekata potrebno je izvršiti geodetsko snimanje u razmjeri 1:250 ili 1:500 radi dobijanja preciznih podataka za izradu preciznog nivelacionog plana.

Koordinate presjeka osovina saobraćajnica definisane su u apsolutnom koordinatnom sistemu te sa radijusima krivina date u odgovarajućem grafičkom prilogu br.12. *Plan saobraćaja*.

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

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

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

- Trotoar uraditi od betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata odnosno prirodnih materijala u zonama visoko vrijednog prirodnog okruženja.
- Poprečni nagib trotoara je 1,0.
- Na cjelokupnoj dužini ulica predvidjeti oivičavanje kolovoza betonskim ivičnjacima, a na mjestima prilaza urbanističkim parcelama oborene ivičnjake. Na dijelu pješačkih prelaza predvidjeti oborene i prelazne ivičnjake, a rampe za invalide izvesti prema standardima.
- Uzdužni profil saobraćajnice prilagoditi terenu, postojećem stanju saobraćajica i okolnim objektima uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih potrebnih nagiba za odvođenje atmosferskih voda (min. podužni nagibi 0,5%, a max 7%).
- Poprečni nagib saobraćajnice u pravcu je 2,5%, a u krivinama zavisno o radijusu.
- Prije izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene Studijom. Glavni projekti uličnih instalacija su posebni elaborati, a rade se na osnovu uslova nadležnih institucija i ove Studije.
- Odvodnjavanje atmosferskih voda riješiti u skladu sa mogućim tehničkim rješenjem.
- Saobraćajnica treba da bude opremljena rasvjetom, odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom te ogradama duž trotoara na svim opasnim mjestima zbog morfologije terena.
- Projektna dokumentacija za svaki novi objekat obavezno mora sadržavati i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati operative površine vozila za snabdijevanje, prilaz na javnu saobraćajnicu, način funkcionisanja interventnih vozila u slučaju potrebe, rješenje mirujućeg saobraćaja, kretanje invalidnih lica itd.

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

Nove saobraćajnice

Postojeća sekundarna mreža usmjerava saobraćaj na primarnu saobraćajnicu te ima ulogu lokalnog povezivanja i pristupa privatnim parcelama. Zbog potpuno neadekvatnih karakteristika, sve saobraćajnice sekundarne mreže planiraju se kao nove saobraćajnice. Izrazito longitudinalne orijentacije naseljske strukture, koja gotovo u potpunosti prati glavnu saobraćajnicu planirane poprečne kolsko-pješačke površine, velikim dijelom nadomješta potrebu za sekundarnom saobraćajnom mrežom.

Elementi planiranih saobraćajnica na području studije lokacije dati su u sljedećem tabelarnom prikazu:

Oznaka saobraćajnice	oznaka poprečnog presjeka	dužina saobraćajnice (m)	širina trotoara (m)	površina trotoara (m ²)	širina kolovoza (m)	površina kolovoza (m ²)	broj PM (kom)
Saobraćajnica 2a	3	267,9	1,6+2	964,4	3+3	1607,4	0
Saobraćajnica 2a	2	131,0	2+2	524,0	3+3	786,0	0
Saobraćajnica 2b	2	130,9	2+2	523,6	3+3	785,4	21
Saobraćajnica 2b	3	177,2	1.6+2	637.9	3+3	1063,2	13

Saobraćajnica 2c	2	179,2	2+2	716,8	3+3	1075,2	0
Saobraćajnica 3a	2	755,2	2+2	3020,8	3+3	4531,2	75+4*
Saobraćajnica 3b	2	275,2	2+2	1100,8	3+3	1651,2	0
Saobraćajnica 4	4	222,0	1,6+1,6	710,4	2,75+2,75	1221,0	30
Saobraćajnica 5a	2	588,3	2+2	2353,2	3+3	3529,8	26
Saobraćajnica 5b	2	436,5	2+2	1746,0	3+3	2619,0	0
Saobraćajnica 5c	4	75,6	1,6+1,6	241,9	2,75+2,75	415,8	0

* parking za autobuse

U zoni "Kričkovina", za koju je planirana turistička namjena, obzirom na visok stepen neizgrađenosti, otvara se mogućnost rekonstrukcije i proširenja pristupne ceste i postavljenje većeg broja parkirališnih mjesta javnog karaktera. Ulaz u zonu zamišljen je preko kružnog toka na koji se spaja 4 interne saobraćajnice i jedan ogranak koji vodi do parkirališnih mjesta. Oni omogućavaju dobru saobraćajnu povezanost između planiranih hotelskih objekata kao i većeg broja turističkih smještajnih kapaciteta u vilama ali i zatečenih izgrađenih struktura na dijelovima zahvata turističke namjene.

Istočno od ove zone nalazi se ambijentalna cjelina Bjelila – Kakrc do koje je osiguran kolski pristup. Spoj na glavnu saobraćajnicu izveden je adekvatnim saobraćajnim rješenjem u odnosu na postojeće stanje.

U nastavku ove zone, na lokaciji Kaluđerovina, planira se značajniji prostor za izgradnju sadržaja mješovite namjene ali i javna gradska plaža uz koju su osigurana parkirališna mjesta isto kao i uz glavnu ulicu kako bi se omogućio pristup stanovnicima ostalih dijelova naselja. Studijom je predviđena nova saobraćajna interna veza paralelna s pristupnom cestom i obalom. Ovako planirano rješenje omogućit će formiranje novih parcela čime bi se unaprijedio sadašnji neprihvatljiv sistem uskih pristupnih puteva upravno na izohipse čiji nagib često prelazi dopuštene veličine.

Na istočnom kraju zahvata Studije, planiran je priključak za novoplanirani wellness centar.

Osnovni elementi poprečnih presjeka saobraćajnice dati su u odgovarajućem grafičkom prilogu br.12.

Plan saobraćaja.

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

Koordinate presjeka osovina saobraćajnica definisane su u apsolutnom koordinatnom sistemu te sa radijusima krivina date u odgovarajućem grafičkom prilogu br.12. *Plan saobraćaja.*

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

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

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

- Trotoar uraditi od betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata odnosno prirodnih materijala u zonama visoko vrijednog krajolika.
- Poprečni nagib trotoara je 1,0.
- Na cjelokupnoj dužini ulica predvidjeti oivičavanje kolovoza betonskim ivičnjacima, a na mjestima prilaza urbanističkim parcelama oborene ivičnjake. Na dijelu pješačkih prelaza predvidjeti oborene i prelazne ivičnjake, a rampe za invalide izvesti prema standardima.
- Uzdužni profil saobraćajnice prilagoditi terenu i okolnim objektima uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih potrebnih nagiba za odvođenje atmosferskih voda (min. podužni nagibi 0,5%, a max 7%).
- Poprečni nagib saobraćajnice u pravcu je 2,5%, a u krivinama zavisno o radijusu.
- Prije izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene Studijom. Glavni projekti uličnih instalacija su posebni elaborati, a rade se na osnovu uslova nadležnih institucija i ove Studije.
- Odvodnjavanje atmosferskih voda riješiti u skladu sa mogućim tehničkim rješenjem.

- Saobraćajnica treba da bude opremljena rasvjetom, odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom te ogradama duž trotoara na svim opasnim mjestima zbog morfologije terena.
- Projektna dokumentacija za svaki novi objekat obavezno mora sadržavati i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati operativne površine vozila za snabdijevanje, prilaz na javnu saobraćajnicu, način funkcionisanja interventnih vozila u slučaju potrebe, rješenje mirujućeg saobraćaja, kretanje invalidnih lica itd.

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

Ukupna površina pod saobraćajnicama :53194 m²

Ukupna površina pod trotoarima :30699 m²

Ukupna površina pod saobraćajnicama i trotoarima :83893 m²

Parkiranje

Parkiranje u granicama Studije rješavano je u funkciji planirane namjene. Osnovna namjena prostora je turizam i turističko stanovanje sa uslužnim i javnim sadržajima uz turistički kompleks sa komplementarnim djelatnostima u zoni Kričkovine.

Svaki novi objekat koji se gradi u zoni obuhvata Studije treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila u okviru svoje urbanističke parcele ili u neposrednoj blizini prema poznatim normativima.

U turističko ugostiteljskoj zoni planirana su javna parkirališta kao i hotelska unutar urbanističke parcele hotela te garaže ispod hotela, poslovnog hotela i turističkog naselja. Tip garaže će se odrediti kroz izradu projektno dokumentacije. Ukoliko iznad garaža nema etaža preporuča se krov garaže planirati kao krovna bašta. Moguće je kod hotela razmotriti i model mehaničke garaže koja manje zagađuje okolinu, faktor bezbjednosti je neuporedivo veći, a osnovna prednost je da na istom prostoru moguće smjestiti više vozila. Kod mehaničkih garaža površina jednog parking mjesta je približno 15 m². Vrijeme potrebno za preuzimanje vozila je 2 min. po vozilu što je približno jednako vremenu potrebnom za izvođenje vozila iz klasične garaže. Na ovoj lokaciji obezbjeđena su i javna površinska parkirališta.

Parking mjesta za automobile su dimenzija 2.5 x 5.0 m.

Parking mjesta za autobuse kod provoznog kosog parkiranja su dimenzija 3.5 x 16.25 m položena pod uglom od 45° u odnosu na osu saobraćajnice.

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

Ukupna površina pod otvorenim parkiralištima iznosi 4 188 m², a ukupan broj parking mjesta 293 za male automobile + 4 za autobuse.

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

Tabela br.1_Tabela za izračunavanje potrebnog broja PGM za sve u planu zastupljene osnovne namjene:

oznaka namjene	NAMJENA	min potreban broj PM /GM
S	Stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m ² / 0,8 PGM
M3	Mješovita namjena- turističko stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m ² / 0,8 PGM
T1	Hotel	100m ² / 0,6 PGM
		100m ² / 0,6 PGM
T2	Vile u sklopu hotela	100m ² / 0,8 PGM
T3	Vile/turističko naselje	100m ² / 0,5 PGM

		100m2/ 0,5 PGM
Tw	Wellnes centar	100 m2/ 0,8 PGM
T4,T4'	Apart hotel/porodični mali hotel, vila	100 m2/ 0,8 PGM
ZA*	Ambijentalna cjelina	prema posebnim uslovima
US	Usluzne djelatnosti	prema posebnim uslovima

Tabela br. 2_ Tabela za izračunavanje potrebnog broja PGM za prateće djelatnosti uz osnovne namjene

djelatnost	Tip građevine	Minimalni broj parkirališnih ili garažnih mjesta na 100 m2 BRP (PGM/100 m2)	
Ugostiteljstvo i turizam	Restoran, kafana	4	60% na otvorenom prostoru
	Caffe bar, slastičarnica i sl.	4	na otvorenom prostoru, najmanje 2 PGM
	Trgovina	4	najmanje 20% na otvorenom prostoru
Sport i rekreacija	Sportske dvorane, objekti igrališta i sl	u skladu s posebnim propisima za sportske dvorane: na 100 posjetilaca 25 PM	

Biciklistički saobraćaj

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

Pješački saobraćaj

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

Predviđa se izgradnja trotoara uz sve kolske saobraćajnice unutar zahvata Studije u širini od 1,6 do 2,0 m što je uslovljeno postojećim koridorom.

Neposredno uz obalu, cijelom dužinom zahvata Studije, počevši od wellness zone Solila, urediće se pješačko šetalište (lungomare) dužine oko 5.516,8 m, u širini koridora od 3.0 m, koje će apsorbovati dio pješačkog saobraćaja koji se sada odvija isključivo kolovozom glavne saobraćajnice.

Posebnu pažnju na terenu treba posvetiti sigurnosti učesnika u pješačkom saobraćaju i predvidjeti adekvatne ograde gdje je to potrebno.

Uz postojeće pješačke površine predviđene su i nove pješačke staze širine 2,25 kojima se na adekvatan način ostvaruje pristup svim sadržajima.

Površina pod pješačkim stazama iznosi 9.608 m2.

Površina pješačkog šetališta (lungomare) sa proširenjima iznosi 20.097 m2.

Javni masovni prevoz putnika

Prema mreži javnog autobusnog saobraćaja datog GUP-om, predviđene su autobuske linije (lokalne i međugradske). Ovom Studijom planiran je javni prijevoz postojećom saobraćajnicom 1 Krašići –Radovići. Stajališta su označena na grafičkom prilogu br. 12. Plan saobraćaja. Autobuska stajališta moguće je

planirati u na međusobnim razmacima od 300 do 500 m, a unutar zahvata Studije planirane su 5 autobuskih stanica.

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

Taksi saobraćaj

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

Uslovi za kretanje invalidnih lica

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

Protivpožarni putevi

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

Pomorski saobraćaj

Uz morsku obalu planira se osigurati 5 javnih privezišta koja će omogućiti ne samo privez brodica već i uspostavu javne pomorske veze unutar Tivatskog zaliva. Pristup javnim pristaništima omogućen je kolsko-pješačkim površinama, odnosno preko obalnog šetališta.

Uz hotelski kompleks na Kričkovini takođe se planira značajnija struktura za privez brodica gostiju hotela.

4.2. HIDROTEHNIČKI SISTEMI

Uopšteno o snabdijevanju vodom crnogorskog primorja

Planiranje u prostoru zahtijeva prije svega rješavanje osnovnih infrastrukturnih projekata, od kojih pitanje snabdjevanja vodom treba imati prioritet. Možemo tvrditi da veliki broj naseljenih mjesta ili nema javnog vodovoda, ili ako i ima, on ne odgovara današnjim zahtjevima. Područje crnogorskog primorja jedno je od takvih prostora. Snabdijevanje vodom predstavlja stalan problem već godinama. Vodni resursi za snabdijevanje pitkom vodom nedostatni su.

Već godinama traže se nova izvorišta. Vršena su hidrogeološka istraživanja u prostoru primorja i njegovom zaleđu, ali do značajnijih količina vode za potrebe razvoja nije se došlo. Zaključilo se na osnovu svih do sada razmatranih koncepcija vodosnabdjevanja da je dugoročno rješenje snabdjevanja vodom Crnogorskog primorja izgradnja Regionalnog Sistema (RSCGP), a koji bi kao vodni resurs koristio Skadarsko jezero. To je dugoročno osiguranje snabdjevanja vodom.

Međutim, dok do izgradnje ovog velikog vodovodnog sistema ne dođe, snabdijevanje vodom obavljat će se postojećim sistemom lokalnih vodovoda, ali će u ljetnim razdobljima kriza snabdjevanja vodom biti neizbježna.

4.2.1. Snabdijevanje vodom

Postojeće stanje

Kao i kod većine naselja u prostoru Crnogorskog primorja i na ovom području postoji javni vodovodni sistem, u ovom slučaju to je vodovod grada Tivta. Obzirom na konfiguraciju terena, visinske zone, raspršenost naselja, niz postojećih izvorišta, varijaciju izdašnosti izvora ljeta – zima, vodovodni sistem vrlo je kompleksan.

Zapadni dio obuhvata studije lokacije se snabdijeva PVC cjevovodom prečnika 225mm iz rezervoara Radovići (900m³, 80/84mm). Istočni dio obuhvata studije lokacije se snabdijeva preko AC cjevovoda prečnika 250mm kroz koji se iz PS Topliš puni rezervoar Radovići. Tokom ljetnje sezone ovo područje je vrlo problematično sa aspekta snabdijevanja pitkom vodom – imaju najveće restrikcije na području tivatske opštine.

Pri izradi urbanističkih planova za pojedina područja neophodno je voditi računa o slijedećim nedostacima postojećih vodovodnih sistema pa tako i ovoga:

- Veliki postotak postojeće vodovodne mreže izgrađen je od azbest-cementnih cijevi. Ove cijevi više se ne ugrađuju i u većini evropskih zemalja zabranjeno je njihovo korištenje, radi azbesta koji ima kancerogena svojstva. Osim ovih cijevi u postojećoj mreži koriste se i PVC, čelične i PE cijevi.
- Profil cijevi u distribucionoj mreži većim dijelom je ispod 100 mm, što je nedovoljna dimenzija, posebno radi protivpožarnih zahtjeva.
- Veliki broj granastih cjevovoda, što uzrokuje taloženje i pad kvaliteta vode u sistemu.
- Nedovoljne zaštitne zone oko izvorišta, što ugrožava kvalitet vode radi potencijalnih zagađivača (septičke jame, propusna kanalizacija, pesticidi i sl.).
- Nedostatak izgrađenog sistema kanalizacije.
- Neravnomjerni pritisci u vodovodnoj mreži radi konfiguracije terena.
- Nedovoljna i nepovoljna hidrantska mreža u sistemu

Smjernice za rekonstrukciju i buduće projektovanje

Prije izgradnje novih vodovodnih sistema kao i kod rekonstrukcije postojećih treba prihvatiti slijedeće smjernice pri projektovanju nove distribucione mreže u naseljima, kao i pri rekonstrukciji stare:

- Vrste cijevi: liveno-željezne (duktile), PE, zabraniti upotrebu azbest-cementnih.
- Profil cijevi: minimalni 100 mm., ostali prema hidrauličnom proračunu
- Samo izuzetno granaste cjevovode, uz obavezni hidrant na kraju ogranka, radi mogućnosti ispiranja takvog cjevovoda. Mrežu zatvarati u prstenove radi stalne cirkulacije vode u cjevovodima.
- Odrediti zaštitne zone oko svih postojećih izvorišta, kao i kod izgradnje novih.
- Na mjestima gdje je izgrađena vodovodna mreža, obavezno izgraditi kanalizaciju.
- Za postojeći vodovodni sistem izraditi matematički model, simulirati sistem, kalibrisati ga te zonirati mrežu u optimalni oblik. Radi konfiguracije terena očekuje se da bi uvođenje booster pumpi moglo biti optimalno rješenje, ali to treba potvrditi hidrauličkim proračunom, odnosno simulacijom sistema.
- Hidrante u mreži treba ugraditi na udaljenosti od 50 do 80 m, s time da u pravilu hidranti budu nadzemni.
- Položaj vodovodnih cijevi treba odrediti u saglasnosti sa ostalim učesnicima u infrastrukturi: kanalizacija – oborinska i sanitarna, električna telefon, gas, i sl. Po pravilu bi ove instalacije trebale biti u zelenom pojasu ili pločniku, izuzetno u saobraćajnici.
- Kućni priključci na vodovodnu mrežu trebaju se standardizovati i odrediti tipove okna za ugradnju vodomjera. Svaka stambena jedinica mora imati vlastiti vodomjer. Pri projektovanju novih cjevovoda treba osigurati telekomunikacione linije radi mogućnosti prenosa podataka u nadležnu vodovodnu organizaciju.
- Radi svih gore navedenih smjernica, neophodno je da se izradi katastar svih ovih instalacija.

S obzirom da nije moguće u kratkom vremenskom razdoblju realizovati veliki Regionalni vodovod, biti će neophodno za nove objekte rješavati snabdjevanje vodom i na druge načine.

Navest ćemo neke smjernice s time u vezi:

- Za nove hotele visoke kategorije koji traže posebni standard, gdje su neophodni bazeni i znatne količine vode, a koja se u dogledno vrijeme ne može osigurati, treba predvidjeti korištenje morske vode u bazenima.
- Hidrantsku mrežu za protivpožarnu vodu ovih objekata treba alternativno vezati na morsku vodu.
- S obzirom na velike površine hotelskih objekata moguće je korištenje oborinske vode i za ovo treba osigurati određene rezervoare, cisterne.
- Cisterne treba koristiti i u individualnim objektima i apartmanima i za iste izraditi tipska rješenja.

Zaključak

Postojeći vodovodni sistemi na području Crnogorskog primorja ne zadovoljavaju potrebe današnjih potrošača, posebno u ljetnim periodima, kada im je voda najpotrebnija.

- Dok se ne realizuje Regionalni vodovodni sistem, neophodno je pronaći nove lokalne izvore i sanirati postojeća crpilišta.

Neka izvorišta vode u sistemu povremeno se zagađuju, a uzrok zagađenju su otpadne vode iz propusne kanalizacije ili iz septičkih jama.

- Treba pronaći lokacije oštećenja kanalizacije i rekonstruisati te poteze, kao i sanirati postojeće septičke jame.

Gubici u postojećoj vodovodnoj mreži dostižu i do 60%.

- Treba pronaći gubitke i izvršiti rekonstrukciju takvih cjevovoda, a posebno se naglašava da se postojeće cijevi od azbest-cementa zamijene PE ili liveno-željeznima (ductile). Kod ove izmjene, radi potrebe protivpožarne vode, minimalni profil cijevi u mreži treba biti 100 mm.

Ukoliko se ne uklone gore navedeni nedostaci postojećeg sistema vodosnabdjevanja, daljnjom urbanizacijom ovog prostora stanje će se još više pogoršati, što treba imati u vidu kod daljnjeg planiranja u ovom prostoru.

Proračun potreba vode i specifični protoci

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

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

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

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

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

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

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

Tabela. 1. Proračun potrebnih količina pitke vode

No.	Namjena prostora	Broj potrošača	Specifična potrošnja l/dan/kor.	Qmax.dn. l/s	Koef. satne neravnomj.	Qmax.čas. l/s
	1	2	3	4	5	6
				(2)*(3)/ 86400		(4)*(5)
1.	S,Za - Stambena	217	200	0.47	2.3	1.15
2.	M3,Za -Mješovito	1217	450	6.34	2.3	14.58
3.	T1 - Hotel	511	650	3.84	2.3	8.83
4.	T2- vile u sklopu hotela	237	650	1.78	2.3	4.09
5.	T3 -Vile/turistička naselja	151	450	0.68	2.3	1.56
6.	T4,T4' - Apart hotel/ porpdični mali hotel	404	650	3.05	2.3	6.99
7.	TW – Welnes centar	161	450	0.84	2.3	1.93
8.	US- Uslužne djel.	-				
9.	Ukupno	3114		17.04		39.15

Maksimalna dnevna potrošnja za posmatrano područje iznosi 17.04 l/s. Maksimalna satna potrošnja iznosi 39.17 l/s i tu količinu je potrebno dopremiti iz rezervara, i na nju se, raspoređenu po segmentima ovog područja, dimenzioniše distribuciona mreža područja.

Proračunom potreba za vodom za predviđene kapacitete, po urbanističkim zonama dimenzionisana je distributivna mreža koja je prečnika od 110mm (planirana vodovodna mreža će ujedno biti i hidrantska mreža, pa se vodilo računa da minimalni prečnik bude ne manji od 100mm) do 200mm.

Prostornim planom Opštine Tivat je predviđena izgradnja rezervoara Đuraševići na koti 65mm odakle treba da se snabdijeva cijelo područje studije lokacije. Pomenuti rezervoar će se puniti gravitaciono iz regionalnog vodovoda i obezbijediće rezervu za cijelu sjevernu obalu Luštica. Primarni distributivni cjevovod iz ovog rezervoara je dimenzionisan tako da snabdijeva i područje Krašića.

Postojeći cjevovod AC 250mm se ukida zbog starosti, vrste materijala i nedovoljnog kapaciteta.

4.2.2. Odvođenje otpadnih voda

Postojeće stanje

Odvođenje otpadnih voda podrazumijeva odvođenje atmosferskih i otpadnih voda na ovom području.

Uglavnom su to separadni kanalizacioni sistemi, znači atmosferske vode odvođene se atmosferskom kanalizacijom, a otpadne, sanitarne vode odvođene se odvojenim sistemom.

Vodovodni sistem pokriva znatno više korisnika, kanalizacijom je pokriveno njih 60%.

Fekalna kanalizacija

Postojeće stanje

Na području obuhvata ove studije lokacije nema razvijenog kanalizacionog sistema. Postojeći primarni sistem tj. kolektor DN700 i pumpna stanica Solila se nalaze na krajnjem istočnom dijelu područja. Opština Tivat je planirala proširenje gradskog kanalizacionog sistema na Luštica tj. izgradnju glavnog kolektora duž postojeće saobraćajnice Krašići-Đuraševići koji se ulijeva u regionalni kanalizacioni sistem i to na lokaciji predviđenoj za buduće postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda opština Tivat i Kotor (lokacija između tunela Banje i Gruda).

Plan

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

Maksimalna količina otpadne vode sa posmatranog područja koju je potrebno sakupiti i odvesti iznosi 62.34 l/s.

Tabela 2. Proračun količina otpadnih voda

No.	Namjena prostora	Broj potrošača	Specifična potrošnja l/dan/kor.	Qmax.čas. l/s	Količ. Otp. vode l/s
	1	2	3	4	5
					(4)*0,8
1.	S,Za - Stambena	217	200	1.15	0.92
2.	M3,Za -Mješovito	1217	450	14.58	11.66
3.	T1 - Hotel	511	650	8.83	7.06
4.	T2- vile u sklopu hotela	237	650	4.09	3.27
5.	T3 -Vile/turistička naselja	151	450	1.56	1.25
6.	T4,T4' - Apart hotel/ porpdični mali hotel	404	650	6.99	5.6
7.	TW – Welnes centar	161	450	1.93	1.54
8.	US- Uslužne djel.	-	100		0.06
9.	Ukupno	3114		39.15	31.36

Na datom području se mogu razlikovati sekundarni i primarni sistem.

Primarni sistem se sastoji od kolektora d315-DN400 koji je planiran postojećom saobraćajnicom. Prvi dio kolektora d315 je predviđen od polietilena a DN400 od poliester. Na primarnom kolektoru se nalaze tri pumpne stanice: PS Đuraševići 1, PS Đuraševići 3 i PS Đuraševići 7. Glavni kolektor i pumpne stanice na njemu su dimenzionisane tako da prihvataju vodu i sa uzvodnog područja – Krašića i to količine od Qmax,h=37l/s i otpadnu vodu sa ostrva Sv. Marko oko 11l/s. Ukupna količina otpadne vode koja se sakuplja i pumpnom stanicom Đuraševići 7 tj. sa dva potisna cjevovoda prečnika 250mm uvodi u buduće PPOV (tj. u regionalni sistem dok se ne izgradi postrojenje) iznosi 112 l/s.

Sekundarni sistem su kolektori prečnika 250mm koji sakupljaju otpadnu vodu sa svih urbanističkih cjelina i odvođe ih ka obalnim kolektorima (postavljenim u "Lungo Mare") i pumpnim stanicama. Ukupno ima sedam stanice sekundarnog sistema.

Iako će ambijentalna cjelina biti obuhvaćena posebnim uslovima, predviđeni su sekundarni kolektori prečnika 250mm. S obzirom da kapacitet nije dovoljan za projektovanje pumpne stanice, predviđa se da svaki objekat koji je ispod kote kolektora koristi pumpe malog kapaciteta.

Odvođenje atmosferskih voda

Postojeće stanje

Atmosferske vode odvođe se posebnom kanalizacijom i to uglavnom samo u starim gradskim jezgrama Kotora, Bara, Tivta. Kanali se upuštaju direktno u more ili u površinske vodotoke

Ukupno slivno područje koje gravitira predmetnom području iznosi 53.7ha. Nema izgrađene mreže kišne kanalizacije. Ima ukupno 10 propusta na posmatranoj dužini postojeće saobraćajnice.

S obzirom da je sistem kanalizacije separatan, na mnogo mjesta, atmosferske vode ulaze u kanalizaciju otpadnih voda i prekomjerno je opterećuju.

Dimenzije cijevi ne odgovaraju opterećenjima u ovim kanalizacijama, dolazi do začepjenja, izlivanja kanalizacije, zagađenja okoline i sl.

Nema izgrađenih uređaja za prečišćavanje ovih voda.

Plan

Da bi se pravilno izvršio obračun kišnih voda koje je potrebno odvesti sa ovog područja ukupna slivna površina (iznad saobraćajnice) koja iznosi oko 53.7ha je podjeljena na 36 podslivova prema padovima terena i pripadajućim dionicama saobraćajnice. Svakom od planiranih kanala je pripisano njegovo pripadajuće slivno područje. Za svaki od kanala tj. za njegovu pripadajuću površinu je određen srednji koeficijent oticaja i određen proticaj.

Do osrednjenog koeficijenta oticaja za svaku slivnu površinu se došlo na osnovu sledećih vrijednosti:

- za saobraćajne površine $\Psi=0.95$
- za krovove $\Psi=0.95$
- za pješačke zone $\Psi=0.70$
- za zelenilo $\Psi=0.20$

Na osnovu sračunatih količina pristupilo se dimenzionisanju kolektora. Usvojen je planirani minimalni prečnik od 250mm, a dozvoljena maksimalna ispunjenost kanala je 80% čime se obezbeđuje ovazdušenje kao i rezervni kapacitet kanala u slučaju dodatnih količina voda.

Ispunjenost kolektora, dubine vode i brzine sračunate su uz pomoć „shareware“ programskog paketa Flow Master v6.0. Proračun se bazira na Darcy-Weisbach (Colebrook-White) formuli za proračun dubine vode u cjevima kružnog oblika.

Hidraulički proračun kišne kanalizacije urađen je po Racionalnoj metodi. Proračun je sproveden za mjerodavnu kišu desetogodišnjeg povratnog perioda ($p=10\%$), trajanja $T=20$ min, intenziteta $i = 335$ l/s/ha). Ovaj podatak objavljen je od strane RHMZ-a Crna Gora (republički hidro-meteorološki zavod), a odnosi se na kišomjernu stanicu Herceg Novi.

Računski proticaj se dobija po jednačini :

$$Q = \Psi \times F \times i$$

gdje je:

Q (l/s)	ukupan protok kišne otpadne vode
Ψ (-)	srednji koeficijent oticaja
F (ha)	slivna površina
i (l/s/ha)	intenzitet kiše

Usvojeni prosječni pad kanala je od 1.0%.

Važan faktor u planiranju, projektovanju, izvođenju i održavanju atmosferskih kanala, je da se spriječi izlivanje fekalne kanalizacije u atmosfersku što otežava održavanje atmosferske kanalizacije i dovodi do direktnog zagađenja mora ili nekog drugog prirodnog recipijenta.

Planirano je da se slivno područje drenira kišnim kolektorima u saobraćajnici koji se zatim uvode u more kratkim propustima smještenim u javne površine. Predviđeno je ukupno 7 ispusta u more.

FAZNOST IZGRADNJE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

Faza I:

- Vodovod: d315mm iz rezervoara Đuraševići
- Fekalna kanalizacija: Glavni kolektor d400mm duž saobraćajnice Krašići-Radovići sa glavnom pumpnom stanicom (PS 7)
- Atmosferska kanalizacija: profili 1000, 1200 i 1500 mm.

Faza II:

- Vodovod: distributivna mreža na području ispod glavnog puta.
- Fekalna kanalizacija: Nastavak glavnog kolektora zapadno od PS3. Izgradnja sekundarnih kolektora sa pripadajućim pumpnim stanicama.
- Atmosferska kanalizacija: prečnici od 250 - 800 mm.

PREDMJER I PREDRAČUN RADOVA ZA HIRDOTEHNIČKU INFRASTRUKTURU

U okviru ukupne cijene sadržani su svi radovi i materijali neophodni za stavljanje u funkciju sistema (iskop, priprema rova, nabavka transport i montaža vodovodnih cijevi sa svim potrebnim armaturama i fazonskim komadima, itd).

Vodovodni sistem

VODOVOD				
Faznost u realizaciji	Prečnik (mm)	Dužina (m)	Jed. cijena (€)	Ukupno (€)
I faza	d315	1650	170	280,500.00
II faza	d110	782	100	78,200.00
	d160	3037	130	394,810.00
	d200	120	150	18,000.00
				491,010.00
U K U P N O				771,510.00

Kanalizacioni sistem

Faznost u realizaciji	Kolektori	Jedinica mjere	jed. cijena (€)	Ukupno (€)
I faza	d400	3245m	290	941,050.00
	PS Djurasevic 7	112	300,000.00	300,000.00
				1.241,050.00
		m		
II faza	d160	115	130	14.950.00

d200	965	150	144,750.00
d250	5563	210	1,168,230.00
d315	1314	250	328,500.00
Pumpne stanice	l/s		
PS Đuraševići 1a	4		32.000.00
PS Đuraševići 1b	4.5		32.000.00
PS Đuraševići 1	41		90,000.00
PS Đuraševići 2	9.5		60,000.00
PS Đuraševići 3	60		190,000.00
PS Đuraševići 4	18.5		75,000.00
PS Đuraševići 4a	6.5		35.000.00
PS Đuraševići 5	19		60,000.00
PS Đuraševići 6	6		35,000.00
			2,265,430.00
UKUPNO			3,506,480.00

Atmosferska kanalizacija

Faznost u realizaciji	Prečnik (mm)	Dužina (m)	Jed. cijena (€)	Ukupno (€)
I faza	1000	2095	600	1,257,000.00
	1200	678	675	457,650.00
	1500	63	800	50,400.00
				1,765,050.00
II faza	250	290	210	60,900.00
	300	337	225	75,825.00
	400	1704	290	494,160.00
	500	1315	360	473,400.00
	700	327	450	147,150.00
	800	717	495	354,915.00
				1,606,350.00
UKUPNO				3,371,400.00

REKAPITULACIJA

	I FAZA	II FAZA	UKUPNO
VODOVOD	280,500.00	491,010.00	771,510.00
KANALIZACIJA	1.241,050.00	2,265,430.00	3,506,480.00
ATMOSFERKA	1,765,050.00	1,606,350.00	3,371,400.00

UKUPNO	3,286,600.00	4,362,790.00	7,649,39.00€
--------	--------------	--------------	--------------

4.3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

4.3.1. Postojeće stanje

Na prostoru zahvata Studije lokacije, trenutno postoje elektroenergetski objekti dva naponska nivoa: 10 kV i 1 kV.

Područje Tivat se napaja iz TS 110/35 kV Tivat snage 2x20 MVA i dalekovodima 110kV iz pravca Budve i Herceg Novog, prenosne moći 470A (90MVA). Postojeći transformatori su opterećeni do punog opterećenja i u toku turističke sezone (u periodima kada su izuzetno visoke spoljašnje temperature) često rade i u preopterećenom režimu rada tako da je **priključenje novih potrošača praktično nemoguće do izgradnje trafostanice 110/35/10kV Kotor (Škaljari), čime bi se postojeći transformatori rasteretili za oko 30%.**

Kao ilustracija može da posluži podatak da je, na primjer, u toku 2007. godine, maksimalno opterećenje TS 110/35 kV Tivat iznosilo 42.5 MVA.

Napojne tačke za područje zahvata studije lokacije su TS 35/10 kV Pržno i TS 35/10 kV Tivat 2 (Račica). U redovnom pogonu se TS Pržno napaja iz TS 110/35 kV Tivat, preko TS 35/10 kV Tivat 2 (Račica), dalekovodom 35 kV, presjeka provodnika AlČe 95/15 mm².

Instalisana snaga TS 35/10 kV Pržno je 2x4 MVA (koliko je i projektovana snaga). Godine 2008. je izvršena zamjena jedne transformatorske jedinice 2.5 MVA sa 4 MVA. Ova trafostanica je stara oko 40 godina i u toku pogona nije bila rekonstruisana (samo redovno održavanje). Maksimalno registrovano vršno opterećenje 4 MVA.

Instalisana snaga TS 35/10 kV Račica je 1.6+4 MVA (projektovana snaga 2x4 MVA).

Trafostanice 35/10 kV Pržno i Tivat 2 (Račica) su petogodišnjim planom investicija EPCG predviđene za rekonstrukciju (kompletnu zamjenu postrojenja 35 i 10 kV i ugradnju transformatora veće snage....).

Unutar granica zahvata Studije lokacije, zajedno sa lokacijom Solila, locirano je ukupno četiri TS 10/0.4 kV :

- BTS Mulo Oko, snage 250 kVA
- DTS Kaluđerovina II, snage 630 kVA
- STS Delfin, snage 100 kVA

i rasklopište 10 kV Delfin.

Uz samu granicu zahvata su locirane MBTS TS Kaluđerovina I (snage 100 kVA), TS Sokobanja (250kVA), TS Meštrovića Peć I (630 kVA) i II (400 kVA) i TS Crpna Stanica (630 kVA)

Ukupna instalisana snaga trafostanica zajedno sa susjednim trafostanicama je 2990 kVA. U samom zahvatu je instalisana snaga 880 kVA.

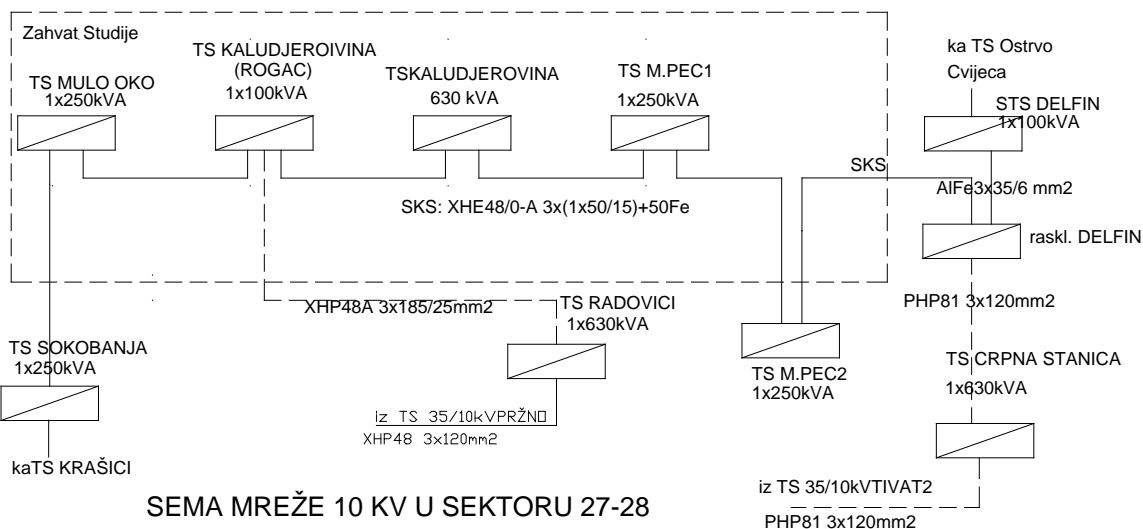
U važećem DUPu Đuraševići je navedeno da TS Kaluđerovina II za sada napaja isključivo potrošače zone morskog dobra; TS Meštrovića peč I 40 % i TS Meštrovića peč II 60 % potrošače obuhvata DUP-a, ali je računato sa povećanjem njihove snage i korišćenjem TS Meštrovića peč I i TS Meštrovića peč II u potpunosti za napajanje potrošača u zoni zahvata DUPa.

Kod analize raspoložive snage postojećih trafostanica uzet je u obzir plan prema kome se predviđa povećanje snage TS Meštrovića Peć I i II na 1000 kVA i korišćenje ukupne snage ovih trafostanica za napajanje potrošača u zoni zahvata DUP-a Đuraševići. Što se tiče trafostanice DTS Kaluđerovina II, računato je sa polovinom instalisane snage za potrebe DUP Đuraševići. Stoga je u ovoj studiji uzeta u obzir samo raspoloživa snaga trafostanica koje su u zoni od kojih DTS Kaluđerovina II, sa približno 390 kVA.

Važno je naglasiti da je osnovni problem na ovom području to što se bez izgradnje TS Kotor Škaljari (odnosno, eventualnog proširenja kapaciteta TS Tivat, zavisno od dinamike realizacije razvojnih projekata EPCG i ukupnih potreba za novom snagom) ne može govoriti o pouzdanom i sigurnom napajanju novih objekata.

Mreža 10 kV je djelimično nadzemna (samonosivi kablovi), a djelimično podzemna (kablovi tipa XHP). U mreži 10 kV nema slobodnih kapaciteta.

Jednopolna šema mreže 10 kV :



SEMA MREŽE 10 KV U SEKTORU 27-28

Raspored trafostanica u zoni zahvata dat je u prilogu *Postojeće stanje*.

Niskonaponska (0,4 kV) mreža na području zahvata izvedena je kao vazдушna samonosivim kablovima i podzemna, u funkciji napajanja postojećih stambenih objekata.

4.3.2 Postavke plana višeg reda

Najvažnije postavke Prostornog plana Crne Gore i Prostornog plana područja posebne namjene Morsko dobro, koje se tiču elektroenergetske infrastrukture, a značajne su za ovu studiju lokacije, su sledeće:

- Na posmatranom području ne postoje, niti su planirani, elektroenergetski objekti naponskog nivoa iznad 10 kV.
- Koncept razvoja elektroenergetske mreže 10 kV bazira se na standardizovanim TS 10/0.4 kV, koje su za kablovske mreže snage 400 i 630 kVA, a u zonama malog opterećenja 250 kVA ili stubne 30-50 kVA. Mreža je koncipirana po principu otvorenih prstenova.
- Napojni vodovi treba da budu isključivo kablovski, sa tipiziranim parametrima, kako za srednjenaponsku, tako i za niskonaponsku mrežu
- Sve instalacije treba uskladiti sa zahtjevima nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

4.3.3. Program razvoja elektroenergetske infrastrukture Urbanistički podaci

Podaci o postojećim i planiranim objektima mjerodavnim za procjenu vršne snage odnosno razmatranja mogućnosti korišćenja postojeće elektroenergetske infrastrukture za napajanje električnom energijom planiranih objekata dati su u tabeli namjene objekata sa prikazom površina i spratnosti.

4.3.3.1 Procjena potrebe za električnom snagom

Uz poštovanje zahtjeva Programskog zadatka izvršena je procjena vršne snage sadašnjih i budućih objekata u zoni zahvata, a zatim razmotren koncept buduće mreže, s obzirom na praktičnu nemogućnost korišćenja postojeće elektroenergetske infrastrukture za napajanje električnom energijom planiranih objekata.

Objekti sa namjenom : postojeća i planirana naselja, vile, apartmani

Ovi objekti su tretirani kao stambene jedinice, korišćenjem formula iz Tehničke preporuke br.13 i 14b Poslovne zajednice Elektrodistribucije Srbije. Ove formule određuju vršnu snagu mjerodavnu za planiranje objekata na osnovu teorijskih razmatranja, iskustva i snimanja (mjerenja) postojećeg stanja.

Razmatrana naselja su klasifikovana u sedam kategorija, zavisno od toga da li su gradska ili prigradska, od gustine stanovanja, načina grijanja.

S obzirom na to da je u ovom slučaju u pitanju primorsko turističko naselje, koje ne spada ni u jednu kategoriju od razmatranih 7, modifikovane su formule iz navedene preporuke, tako da glase:

$$Pvra = Pihl * n * \left(k_{eh} + \frac{1 - k_{eh}}{\sqrt{n}} \right) + 2,86 * n^{0,88} * \left(1 + \frac{P}{100} \right)^{(t-1990)}, \quad 20 < n <= 500$$

gdje je:

Pihl - prosječna instalirana snaga sa kojom učestvuje grupa od "n" domaćinstava, odnosno apartmana u maksimalnom jednovremenom opterećenju - dio koji potiče od potrošnje rashladnih uređaja u stanu (kW/dom),

keh - koeficijent jednovremenosti maksimalnog godišnjeg opterećenja za veoma veliki broj domaćinstava – dio koji se odnosi na instaliranu snagu trošila koja se koriste za rashlađivanje stanova.

Tip naselja	Pih	keh	p	godina
	(kW)		%	proračuna
Primorsko turističko naselje	1,2	0,65	1,5	2010

Prilikom određivanja parametara pretpostavljeno je da se svaka stambena ili smještajna jedinica rashlađuje rashladnim split sistemom čija je potrošnja u režimu hlađenja 1,2 kW.

Ambijentalna cjelina

U području očuvanja ambijentalne cjeline, računato je na isti način kao za naselje, s tim što je jedna cjelina tretirana kao jedna stambena jedinica.

Objekti sa namjenom : hoteli

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustavu i podacima iz literature, koji se za razne sadržaje kreću u granicama :

- (30-70)W/m², hoteli sa klima uređajima
- (20-30)W/m², hoteli bez klima uređaja
- (30-150)W/m² poslovni prostori namijenjeni za trgovinu, administraciju, usluge- prosječno 80W/m²

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za hotele sa klima uređajima :80 W/m², pri čemu je računato sa neto površinom.

Plaža

Na uređenim plažama nisu predviđeni objekti. Tu su planirani infrastrukturni punktovi: prostori za sanitarne čvorove, najam ležaljki, suncobrana, čamaca , na svakih 100m plaže po jedna lokacija. Procjena potrošnje je izvršena paušalno, 5kW po jednoj lokaciji.

Pristaništa

Za priveze je procjena izvršena paušalno , na 10 kW po privezu.

Uslužne djelatnosti; sport i rekreacija

Za uslužne djelatnosti, kao i za terene za sport i rekreaciju je izvršena procjena od 40W/m². Kod terena za sport i rekreaciju sa površinom preko 1000 m², neto površina je računata kao 40% bruto površine.

Saobraćajnice

Procjena vršne snage osvijetljenja saobraćajnica i pješačkih staza (lungo mare i pješački saobraćaj) u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

Pvrs – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 250W (svjetiljke sa sijalicom natrijum visokog pritiska)

Pvps - Vršna snaga rasvjete pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki snage 100W

Za parkinge je procjena vršena na osnovu normativa od 30W/parking mjestu, a za garaže 5W/m2

Na osnovu podataka o vrsti i namjeni objekata procijenjuje se vršna snaga na nivou Studije lokacije i zona sa faktorom jednovremenosti $k_j=0.9$ i $\cos \varphi=0.95$:

$$P_{vr} = k_j * (P_{vrna} + P_{vrh} + P_{vrsp} + P_{vrsao}) / \cos \varphi$$

Ukupno, zahvat Studije lokacije:

	broj	kW/obj.	Poslovni prostor		kW/m2	broj svjetiljki	Snaga po svj. kW	vršna snaga kW
			bruto površina	neto površina				
Hoteli			40675	32540	0,08			2603
Apartmani, vile	1181							2882
Privezi	5	10						50
Plaža	21	5						105
Sport i rekreacija			13867	6933,5	0,04			277
Parkinzi	1341	0,03						40
Saobraćajnice						550	0,25	138
pješačke staze						150	0,1	15
SUMA (kW)								6130
vršna snaga (kVA)								5808

U odnosu na instalisanu snagu trafostanica u zoni : 1710 kVA, povećanje iznosi oko 4 MVA.

Definisanje broja trafostanica -- raspored po traforeonima

Na osnovu procijenjene snage zahvata Studije lokacije, urbanističkog rješenja, postojećeg stanja i planirane gradnje objekata, a obzirom da cijelo područje ne može biti obuhvaćeno jednim trafo reonom, vodeći računa o sigurnosti i fleksibilnosti rada elektroenergetskog sistema, za potrebe snadbijevanja električnom energijom planiranih objekata je predviđena izgradnja novih trafostanica 10/0.4 kV.

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

Trafo reoni su formirani na način dat u narednim tabelama.

TRAFO REON 1:

- URBANISTIČKA ZONA 1 (prirodna zaštićena kupališta, privezište)
- URBANISTIČKA ZONA 2 (stanovanje, privatni smještaj, kuće, apartmani, sport i rekreacija)
- Dio URBANISTIČKE ZONE 3 (turističko naselje)
- URBANISTIČKA ZONA 4 (površine za rekreaciju, park šuma, kuće, smještajne jedinice)

	broj	kW/obj.	Poslovni prostor		kW/m2	broj svjetiljki	Snaga po svj. kW	vršna snaga kW
			bruto površina	neto površina				

Turističko naselje, vile, individualno stanovanje, apartmani	107							323
Sport i rekreacija			13517	5406,8	0,04			216
Plaža	10	5						50
Privez	1	10						10
Parkinzi	100		0,03					3
Saobraćajnice						100	0,25	25
obalno šetalište						22	0,1	2
SUMA (kW)								630
vršna snaga (kVA)								596

Za napajanje trafo reona 1 predviđena je trafostanica DTS Sektor 27-28N1, 1x1000kVA.

TS 10/0,4 kV Sektor 27-28N1	Naznačena Snaga	Potrošnja zone	rezerva	gubici	kVA
%			10	10	
kVA	1x1000	596	60	60	716

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{716}{1000} = 72\%$$

TRAFO REON 2:

- Dio URBANISTIČKE ZONE 3 (hoteli na parceli 4a)

	broj	kW/obj.	Poslovni prostor		kW/m2	broj svjetiljki	Snaga po svj. kW	vršna snaga kW
			bruto površina	neto površina				
Hoteli			8405	6724	0,08			538
Parkinzi	85		0,03					3
Saobraćajnice						50	0,25	13
SUMA (kW)								553
vršna snaga (kVA)								524

Za napajanje trafo reona 2 predviđena je trafostanica 1x1000kVA, Sektor 27-28N2.

TS 10/0,4 kV Sektor 27-28N2	Naznačena Snaga	Potrošnja zone	rezerva	gubici	kVA
%			10	10	
kVA	1x1000	524	52	52	629

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{629}{1000} = 63\%$$

TRAFO REON 3:

- Dio URBANISTIČKE ZONE 5 (dio hotela na parceli 2a)

	broj	kW/obj.	Poslovni prostor			broj svjetiljki	Snaga po svj. kW	vršna snaga kW
			bruto površina	neto površina	kW/m2			
Hoteli			16000	12800	0,08			1024
Parkinzi	160	0,03						5
Saobraćajnice						50	0,25	13
pješačke staze						10	0,1	1
SUMA (kW)								1042
vršna snaga (kVA)								987

Za napajanje trafo reona 4 predviđena je trafostanica DTS Sektor27-28N3, 2x630kVA

TS 10/0,4 kV Sektor27-28N3	Naznačena Snaga	Potrošnja zone	rezerva	gubici	kVA
%			10	10	
kVA	2x630	987	99	99	1184

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{1184}{1260} = 94\%$$

TRAFO REON 4:

- Dio URBANISTIČKE ZONE 5 (dio hotela na parceli 2a, hoteli na parcelama 3a,4a,5a,6a)

	broj	kW/obj.	Poslovni prostor			broj svjetiljki	Snaga po svj. kW	vršna snaga kW
			bruto površina	neto površina	kW/m2			
Hoteli			16270	13016	0,08			1041
Parkinzi	160	0,03						5
Saobraćajnice						50	0,25	13
pješačke staze						9	0,1	1
SUMA (kW)								1059
vršna snaga (kVA)								1004

Za napajanje trafo reona 4 predviđena je trafostanica NDTs Sektor27-28N4, 2x630kVA

TS 10/0,4 kV Sektor27-28N4	Naznačena Snaga	Potrošnja zone	rezerva	gubici	kVA
%			10	10	
kVA	2x630	1004	100	100	1205

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{1205}{1260} = 96\%$$

TRAFO REON 5:

- Dio URBANISTIČKE ZONE 5 (turističko naselje,vile)
- URBANISTIČKA ZONA 6(turističko naselje,vile, eko park)
- URBANISTIČKA ZONA 7 (turističko naselje,vile, ambijentalna cjelina)

	broj	kW/obj.	Poslovni prostor		kW/m2	broj svjetiljki	Snaga po svj. kW	vršna snaga kW
			bruto površina	neto površina				
Stanovanje, apartmani	152							444
Plaža	3	5						15
Parkinzi	150		0,03					5
Saobraćajnice						100	0,25	25
SUMA (kW)								489
vršna snaga (kVA)								463

Za napajanje trafo reona 5 predviđena je postojeća trafostanica Mulo Oko,koju treba rekonstruisati i povećati snagu na 1x630kVA.

TS 10/0,4 kV Mulo Oko nova	Naznačena Snaga	Potrošnja zone	rezerva	gubici	kVA
%			10	10	
kVA	630	463	46	46	555

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{555}{630} = 88\%$$

TRAFO REON 6:

- URBANISTIČKA ZONA 8 (mješovita namjena, turističko stanovanje, privezi)
- Dio URBANISTIČKE ZONE 9 (mješovita namjena,- UP od 1 do 20 i 71 do 83)

	broj	kW/obj.	Poslovni prostor		kW/m2	broj svjetiljki	Snaga po svj. kW	vršna snaga kW
			bruto površina	neto površina				

Turističko stanovanje, mješovita namjena	156							455
Privez	1	10						10
Plaža	4	5						20
Parking	166				0,03			5
Saobraćajnice						50	0,25	13
Obalno šetalite						37	0,1	4
SUMA (kW)								506
vršna snaga (kVA)								479

Za napajanje trafo reona 6 predviđena je trafostanica NDTs Sektor27-28N5, 1x630kVA.

TS 10/0,4 kV Sektor27-28N5	Naznačena Snaga	Potrošnja zone	rezerva	gubici	kVA
%			10	10	
kVA	630	479	48	48	565

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{565}{630} = 90\%$$

TRAFO REON 7:

- Dio URBANISTIČKE ZONE 9 (mješovita namjena,)- UP od 20 do 71

	broj	kW/obj.	Poslovni prostor		kW/m2	broj svjetiljki	Snaga po svj. kW	vršna snaga kW
			bruto površina	neto površina				
Turističko stanovanje, mješovita namjena	130							385
Privez	1	10						10
Parking	120	0,03						4
Saobraćajnice						50	0,25	13
Obalno šetalite						17	0,1	2
SUMA (kW)								413
vršna snaga (kVA)								391

Za napajanje trafo reona 10 predviđena je postojeća trafostanica DTS Kaluđerovina II, 1x630kVA od čijeg kapaciteta se koristi približno 50%. Ostatak raspoložive snage će služiti napajanju susjedne zone po DUP Đuraševići.

TRAFO REON 8:

- URBANISTIČKA ZONA 10 (mješovita namjena)

			Poslovni prostor			broj svjetiljki	Snaga po svj. kW	vršna snaga kW
	broj	kW/obj.	bruto površina	neto površina	kW/m2			
Turističko stanovanje, mješovita namjena	155							452
Privez	1	10						10
Plaža	4	5						20
Parking	150	0,03						5
Saobraćajnice						50	0,25	13
Obalno šetalite						37	0,1	4
SUMA (kW)								503
vršna snaga (kVA)								476

Za napajanje trafo reona 8 predviđena je trafostanica DTS Sektor 27-28N6, 1x630kVA.

TS 10/0,4 kV DTS Sektor 27-28N6	Naznačena Snaga	Potrošnja zone	rezerva	gubici		kVA
%			10	10		
kVA	630	476	48	48		566

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{566}{630} = 90\%$$

TRAFO REON 9:

- URBANISTIČKA ZONA 11 (mješovita namjena, privezište)
- URBANISTIČKA ZONA 12 (privezišta)
- URBANISTIČKA ZONA 13 (mješovita namjena)

			Poslovni prostor			broj svjetiljki	Snaga po svj. kW	vršna snaga kW
	broj	kW/obj.	bruto površina	neto površina	kW/m2			
Turističko stanovanje, mješovita namjena	240							673
Privez	3	10						30
Parking	250	0,03						8
Saobraćajnice						50	0,25	13
Obalno šetalite						18	0,1	2
SUMA (kW)								724

Za napajanje trafo reona 9 predviđena je trafostanica NDTs Sektor27-28N7, 1x1000kVA.

TS 10/0,4 kV Sektor27-28N7	Naznačena Snaga	Potrošnja zone	rezerva	gubici		kVA
%			10	10		
kVA	1000	686	69	69		824

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{824}{1000} = 83\%$$

Napominje se da su snage planiranih TS10/0,4kV date na osnovu procijenjenih vršnih snaga, a definitivne snage će se odrediti nakon izrade glavnih projekta. Imena novim trafostanicama su data uslovno, samo za potrebe ove studije.

Važno je naglasiti da je zahvat Studije lokacije uglavnom relativno uzak prostor uz more, koji se u velikoj mjeri, kada je infrastruktura u pitanju, ne može tretirati izolovano. Stoga je u svim planiranim trafostanicama koje služe napajanju naselja, ostavljena određena rezerva koja će omogućiti da se pogodnom raspodjelom potrošnje obezbijedi optimalan režim rada.

Prikaz planirane elektrodistributivne mreže

Koncept rješenja napajanja električnom energijom planiranih objekata u predmetnoj zoni zahvata studije lokacije je baziran djelimično na postojećoj infrastrukturi, a djelimično u na planiranoj infrastrukturi 10 kV mreže .

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi, i rasporeda novih potrošača po traforeonima, ovom studijom se predviđaju sledeći 10kV elektrenergetski objekti:

Trafostanice 10/0,4kV :

Nove trafostanice (ukupno 10)

DTS10/0.4kV 1x630 kVA 2 kom (N5,N6)
 DTS10/0.4kV 2x630 kVA 2 kom (N3,N4)
 DTS10/0.4kV 1x1000 kVA 3 kom(N1, N2, N7)

Potpuna rekonstrukcija

TS Mulo Oko za snagu 1x630 kVA, i to u NDTs Mulo Oko nova 1x630 kVA, sa četiri izvodne ćelije.

Još jednom se naglašava da će dinamika izgradnje novih trafostanica, kao i njihove precizne pozicije zavisi od objekata čijm napajanju služe (odnosi se na buduće hotelske objekte) i zavisiće od dinamike i obima rekonstrukcije postojećih objekata.

Planirane TS10/0,4kV su uključene u postojeći sistem napajanja – koncept otvorenih prstenova uz njihovo kablovsko izvođenje sa osnovnim napajanjem iz čvorišta: TS 35/10 kV Pržno, odnosno TS 35/10 kV Račica.

Naglašava se da je neophodna rekonstrukcija i povećanje snage TS 35/10 kV Pržno, i to na 2x8 MVA, uz odgovarajuću rekonstrukciju, umjesto sadašnjih 2x4 MVA. Razlog za ovo povećanje leži u činjenici da je ovom Studijom predviđeno povećanje od oko 4 MVA, a logično se može očekivati povećanje snage i na području okolnih zahvata.

Izgradnjom planiranih objekata u zoni zahvata biće povećana vrijednost kapacitivne struje zemljospoja, koja prema Studiji uzemljenja neutralne tačke mreže 35 i 10 kV u elektroenergetskom sistemu Crne Gore (1995.), u TS 35/10 kV Pržno iznosi 24,4A, a u TS 35/10 kV Račica 18,6 A. Kako je Pravnikom o tehničkim normativima za pogon i održavanje elektroenergetskih postrojenja (Sl.list SRJ 41/93), propisano da je maksimalno dozvoljena kapacitivna struja zemljospoja u mreži 10 kV 20 A, u navedenim trafostanicama će biti potrebno promijeniti režim rada mreže 10 kV, izvršiti uzemljenje neutralne tačke mreže 10 kV ugradnjom otpornika za ograničenje struje zemljospoja na 300 A.

Sve trafostanice 10/0.4 kV treba da budu u skladu sa važećom preporukom Tp1b EPCG- FC Distribucija.

10 kV kablovska mreža

Planirana su dva nova napojna kabla iz TS 35/10 kV Pržno (koja, kao što je već navedeno, treba da bude rekonstruisana i sa instalisanom snagom 2x8MVA). U ovoj trafostanici trenutno nema raspoloživih rezervnih ćelija 10 kV, što znači da je rekonstrukcija neophodna da bi se zadovoljile potrebe, kako ove, tako i susjednih zona. Prvi napojni kabal je planiran do TS Sektor 27-28N5 (produžava do TS Sokobanja, u kojoj postoji rezervna ćelija), a drugi do TS Kaluđerovina IINOVA.

Novi napojni kablovi iz TS Pržno treba da budu izvedeni jednožilnim kablovima sa izolacijom od umreženog polietilena tipa XHE 49 A 1x 240 mm², 12/20 kV (prenosne moći preko 7 MVA na 10 kV). Preporučuje se da se veze između trafostanica izvedu kablom istog presjeka (zbog unifikacije), mada je moguće odabrati i presjek 150 mm². To će biti definisano uslovima nadležne ED Tivat.

Postojeća veza između TS Kaluđerovina I i II se ukida. Trafostanica Kaluđerovina I je planom susjedne zone predviđena za izmještanje i rekonstrukciju.

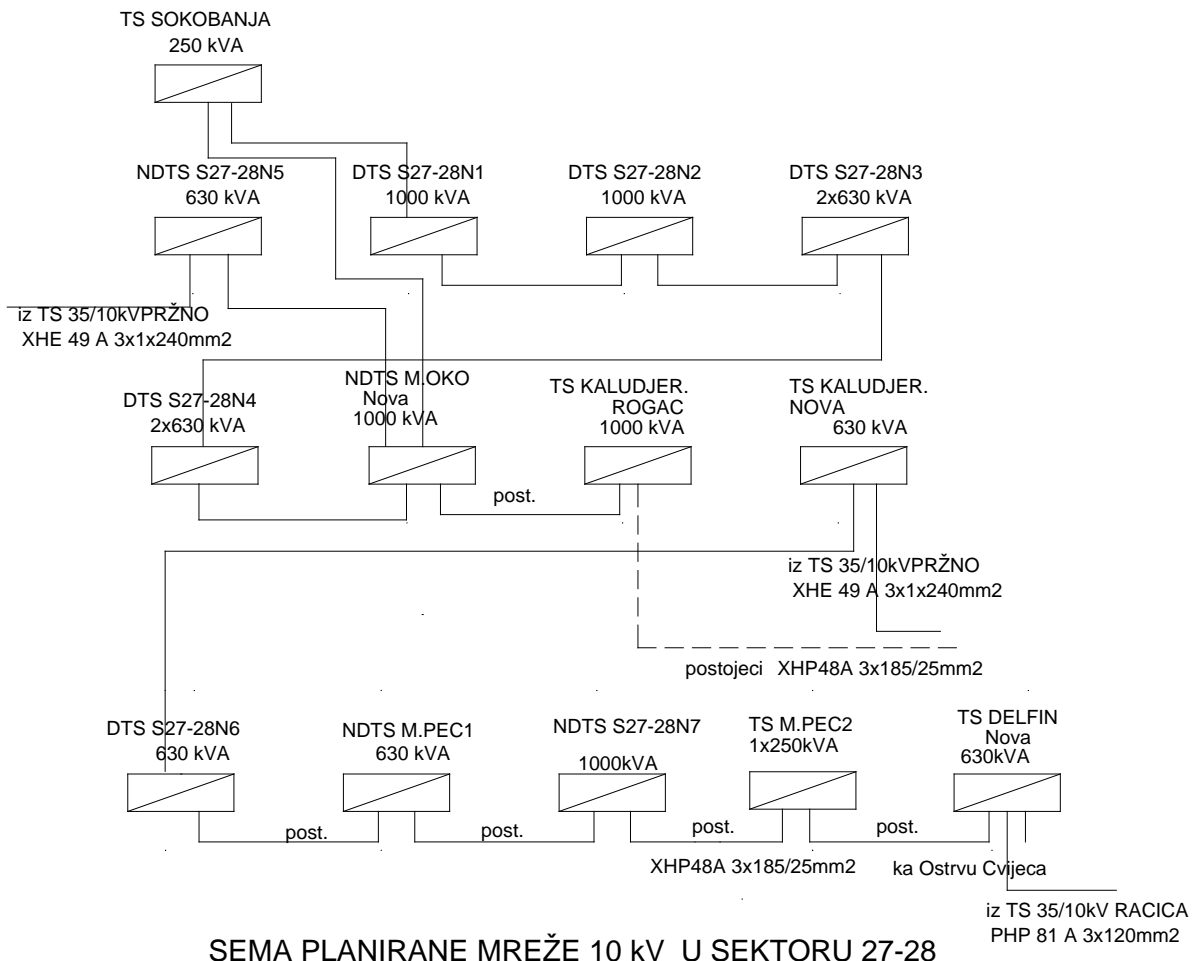
Korišćen je dio postojećih vodova 10 kV - samonosivi kablovi, čija je prenosna moć oko 3.5 MVA, kako je to označeno na jednodolnoj šemi i prilogu Planirano stanje.

Studijom lokacije ostrva Sveti Marko predviđena je veza sa TS Kaluđerovina II. S obzirom na to da u ovoj trafostanici nema slobodnih ćelija, biće potrebno proširenje – rekonstrukcija ove trafostanice.

Trafostanice u zoni koje se trenutno u redovnom pogonu napajaju iz TS Račica (do DTS Kaluđerovina II) i u planiranom stanju će biti napajane iz iste tačke, tako što će se dovesti novi napojni kabal iz TS 35/10 kV Račica, tipa XHE 49 A 1x 240 mm², 12/20 kV. Postojeće veze između trafostanica na ovom potezu se zadržavaju, što će se primjenivati do povećanja snage u TS Meštovića Peć I i II (prema DUPu Đuraševići), kada će biti položeni kablovski vodovi tipa XHE 49 A odgovarajućeg presjeka.

Na ovaj način se obezbjeđuje i rezervno napajanje za trafostanice u zahvatu, u slučaju kvara na jednom od napojnih kablova iz TS Pržno.

Na posebnom prilogu urbanističkog plana prikazane su lokacije planiranih TS10/0,4kV kao i planirane trase 10kV kablovske mreže. Ovdje se napominje da je moguće vršiti prilagođenja mikro lokacija trafostanica projektovanim objektima, što se neće smatrati izmjenom plana. Na sledećem crtežu je dat približan raspored navedenih trafostanica, kao i šeme njihovog povezivanja u planiranom rješenju.



Ovakvim rješenjem obezbijeđeno je pouzdano napajanje trafo stanica u zoni zahvata tako što je primijenjen koncept otvorenih prstenova.

Niskonaponska mreža

Kompletna niskonaponska mreža mora biti kablovska (podzemna) do lokacija priključnih ormarića ili direktno u objektu do glavnih razvodnih tabli.

Mrežu izvesti niskonaponskim kablovima tipa PP00 ili XP00 0.6/1kV, presjeka prema naznačenim snagama pojedinih prostora objekata.

NN kablove po mogućnosti polagati u zajedničkom rovu na propisanom odstojanju uz isunjenje uslova dozvoljenog strujnog opterećenja po pojedinim izvodima.

Broj niskonaponskih izvoda će se definisati glavnim projektima objekata i trafostanica.

Osvjetljenje otvorenih prostora i saobraćajnica

Pošto je javno osvjetljenje sastavni dio urbanističke cjeline, treba ga tako izgraditi da se zadovolje i urbanistički i saobraćajno - tehnički zahtjevi, istovremeno težeći da instalacija osvjetljenja postane integralni element urbane sredine. Mora se voditi računa da osvjetljenje saobraćajnica i ostalih površina osigurava minimalne zahtjeve koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i o tome da instalacija osvjetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rešavanju uličnog osvjetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjetljenja:

- nivo sjajnosti kolovoza,

- podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničenje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja) i
- vizuelno vođenje saobraćaja.

Po važećim preporukama CIE (Publication CIE 115, 1995. god.), sve saobraćajnice za motorni i mješoviti saobraćaj su svrstane u pet svjetlotehničkih klasa, M1 do M5, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja, kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju.

Svim saobraćajnicama na području plana treba odrediti odgovarajuću svjetlotehničku klasu Na raskrnicama svih ovih saobraćajnica postići svjetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje se ukrštaju.

Posebnu pažnju treba posvetiti osvjetljenju unutar blokovskih saobraćajnica i parkinga, prilaza objektima i slično. To osvjetljenje treba rešavati posmatranjem zone kao cjeline, a ne samo kao uređenje terena oko jednog objekta. Rješenjima instalacije osvjetljenja unutar zone omogućiti komforan prilaz pješaka do ulaza svakog objekta i iz svih pravaca.

4.3.4. Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata

Izgradnja 10kV kablovske mreže

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0,4 x 0,8 m. Na mjestima prolaza kabla ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabl treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kablove postaviti kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m.

Ukoliko to zahtjevaju tehnički uslovi stručne službe ED Tivat, zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, FeZn 25x4 mm.

Duž trasa kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, promjenu pravca trase, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja.

Trafostanice 10/0.4kV na području plana

Sve nove trafostanice moraju biti u skladu sa važećom tehničkom preporukom Tp 1b, donesenom od strane FC Distribucija.

Nove trafostanice su predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti.

Umjesto slobodnostojećih, moguća je izvedba trafostanica u objektu, što se, prema važećim preporukama, odobrava samo u izuzetnim slučajevima.

Prednosti slobodnostojećih trafostanica u odnosu na trafostanice u objektu su:

- manja zavisnost od dinamike gradnje (zgrada u kojoj je predviđena trafostanica mora biti izgrađena prva da bi se obezbijedilo napajanje drugih zgrada priključenih na tu trafostanicu);
- manje dimenzije (kada se trafostanica smješta u objekat, upravljanje mora biti iznutra, što nije slučaj kod DTS u slobodnostojećem objektu);
- s obzirom na vrlo stroge propise u pogledu sigurnosti, prostorija za smještaj opreme u objektu se mora namjenski projektovati (uljna jama ako je u pitanju uljni transformator; kroz prostoriju trafostanice nije dozvoljeno postavljanje vodovodnih, kanizacionih, toplovodnih, gasovodnih, elektroenergetskih i PTT instalacija i td).
- posebno je bitno pri projektovanju objekta pridržavati se protivpožarnih propisa (požarni sektori i sl.);
- izabrana lokacija mora da omogući lak pristup mehanizacije i vozila za vrijeme montaže i održavanja opreme, a posebno u slučaju zamjene energetskog transformatora, što je u slučajevima trafostanice u objektu teže postići;
- radi smanjenja opasnosti od požara u objektu se preporučuje se ugradnja znatno skupljih suvih transformatora;
- manja izloženost buci i vibracijama.

Kada je u pitanju smještaj u objekat, ne treba predviđati smještaj u podrum, suteran i slično, bez posebne saglasnosti Elektrodistribucije - Tivat.

Kada se trafostanica izvodi kao slobodnostojeći objekat, zahvaljujući savremenom kompaktnom dizajnu, spoljni izgled objekta može biti u potpunosti prilagođen zahtjevima urbanista, tako da zadovoljava urbanističke i estetske uslove, odnosno da se potpuno uklapa u okolni prostor.

S obzirom na to da se u ovom slučaju radi o atraktivnom turističkom naselju, obavezno je da se projektantskim rješenjima eksterijera trafo stanica izvrši njihovo adekvatno uklapanje u okolni prostor. Pri tome se moraju poštovati maksimalne vanjske dimenzije osnove trafostanica (do 8 m² za DTS 1x630(1000) kVA ; do 20m² za NDTs 2x630 kVA). Takođe treba voditi računa o visini objekta, koja za snage 1x630 kVA treba da bude najviše 1.8 m.

Svim trafo stanicama, projektima uređenja okolnog terena, obezbjediti kamionski pristup, širine najmanje 3 m.

Izgradnja niskonaponske mreže

Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00, zavisno od mjesta i načina polaganja), ukoliko stručna služba ED Tivat ne uslovi drugi tip kabla. Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa.

Što se tiče izvođenja niskonaponskih mreža i vodova, primjenjuju se uslovi već navedeni pri izgradnji kablovske 10 kV mreže.

Zaštitu od preopterećenja i kratkog spoja obezbjediti pravilnim izborom osigurača na početku voda u skladu sa važećim tehničkim propisima. Primijeniti sistem zaštite od opasnog napona dodira TN-C do mjesta priključka NN kablova na objektima (u GRT).

Izgradnja spoljnog osvjetljenja

Izgradnjom novog javnog osvjetljenja otvorenog prostora i saobraćajnica oko kompleksa obezbjediti fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama (preporuke CIE).

Kao nosače svjetiljki koristiti metalne dvosegmentne i trosegmentne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 00 4x25mm²; 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16mm²; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Sistem osvjetljenja treba da bude cjelonoćni. Pri izboru svjetiljki voditi računa o tipizaciji u cilju jednostavnijeg održavanja.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvjetljenja, polaganjem trake Fe-Zn 25x4 mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica. Obezbjediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svjetiljki.

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjetljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili foto ćelije.

Za polaganje napojnih vodova važe isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova.

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Studije lokacije, pri čemu se preporučuje da 20% potreba za električnom energijom (na nivou plana ali i na nivou pojedinačnih parcela) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.

Posebno, od nabrojanih mjera, treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Tivta o prosječno 246 sunčanih dana godišnje.

Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu

se mora povsti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

Orijentacioni troškovi realizacije planirane elektroenergetske infrastrukture i javnog osvjetljenja

Ovim predmjerom se obuhvataju, posebno iskazane, investicije u okviru i van zahvata studije. Napominje se da je rekonstrukcija i povećanje snage TS 35/10 kV PRŽNO predviđena i Studijom lokacije Krašići.

A. REALIZACIJA KOMPLETNE STUDIJE

1. Ulaganja van zone zahvata

€

1.1.* Rekonstrukcija i povećanje snage TS 35/10 kV PRŽNO
(srazmjerno povećanju snage)

250.000

1.2. Polaganje novih napojnih kablovskih vodova od TS 35/10 kV PRŽNO I RAČICA

m	7000	a'	40,00 €/m	=	280.000
---	------	----	-----------	---	---------

Ukupno ulaganja van zone

530.000

2. Ulaganja u zoni zahvata

2.1. Polaganje novih napojnih kablovskih vodova, kao i vodova između planiranih trafostanica

m	4600	a'	40,00 €/m	=	184.000
---	------	----	-----------	---	---------

2.2. Izgradnja planiranih novih TS :

- DTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA Sektor 27-28 (N5, N6):

kom.	2	a'	40.000	=	80.000
------	---	----	--------	---	--------

- DTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA Sektor 27-28 (N3, N4):

kom.	2	a'	60.000	=	120.000
------	---	----	--------	---	---------

- DTS 10/0,4 kV, 1x1000 kVA Sektor 27-28 (N1, N2, N7):

kom.	3	a'	50.000	=	150.000
------	---	----	--------	---	---------

2.3. Rekonstrukcija postojećih TS :

- NDTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA Mulo Oko :

kom.	1	a'	45.000	=	45.000
------	---	----	--------	---	--------

2.4. Izgradnja instalacije osvjetljenja saobraćajnica u kompleksu (po st. mjestu)

kom	550	a'	1800	=	990.000
-----	-----	----	------	---	---------

Ukupno ulaganja u zoni

1.509.000

Ukupno ulaganja

=

2.059.000 €

B) ULAGANJA ZA PRVU FAZU OPREMLJENOSTI

U prvoj fazi je planirano polaganje dva nova napojna kabla iz TS 35/10 kV Pržno (2x8MVA) . Prvi napojni kabal je planiran do TS Sektor 27-28N5 (produžava do TS Sokobanja, u kojoj postoji rezervna ćelija), a drugi do TS Kaluđerovina IINOVA . Tako je se u prvoj fazi predviđa izgradnja TS Sektor 27-28 N5 koja se lako može uklopiti u postojeću mrežu.

Na taj način će se, zavisno od dinamike izgradnje objekata u zoni zahvata nadalje moći etapno polagati kablovski vodovi i izgrađivati trafostanice.

1.1.* Rekonstrukcija i povećanje snage TS 35/10 kV PRŽNO
 (srazmjerno povećanju snage)

250.000

1.2. Polaganje novih napojnih kablovskih vodova od TS 35/10 kV PRŽNO

m 37000 a' 40,00 €/m = 120.000

1.3. Izgradnja planiranih novih TS :

- DTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA Sektor 27-28 (N5):

kom. 1 a' 40.000 = 40.000

Ukupno ulaganja I faza 410.000

Kod procjene ulaganja u prvoj fazi nije uzeto u obzir osvjettljenje saobraćajnica.

4.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

4.4.1. Postojeće stanje

Fiksni telekomunikacioni saobraćaj na području Tivta obavlja se u okviru kompanije Crnogorski Telekom, tj u okviru Telekomunikacionog Centra Tivat, kao njene organizacione jedinice.

Pretplatnici fiksne telefonije u zoni Studije Tivat–Gornji Đuraševići trenutno imaju telekomunikacione priključke sa telekomunikacionog čvora RSS Radovići.

Telekomunikacioni čvor RSS Radovići se nalazi u kontaktnoj zoni posmatrane zone i na velikoj je udaljenosti od granice Studije.

Telekomunikacioni čvor RSS Radovići već sada nije u mogućnosti da, zbog velikog rastojanja i lošeg kvaliteta telekomunikacione pristupne i prenosne mreže, omogući kvalitetan telekomunikacioni saobraćaj korisnicima iz zone Studije Gornji Đuraševići.

Dakle, navedeni telekomunikacioni čvor RSS Radovići ne omogućava kvalitetno obavljanje telekomunikacionog saobraćaja i pružanje savremenih telekomunikacionih usluga fiksne telefonije i širokopolasnog prenosa podataka (ISDN, ADSL, IPTV i dr.).

U samoj zoni Studije Tivat–Gornji Đuraševići, koje je predmet ovog posmatranja, ne postoji izgrađena telekomunikaciona kanalizacija, već je polaganjem telekomunikacionih kablova tipa TK 10 direktno u zemlju, urađena fiksna telekomunikaciona pristupna mreža u vlasništvu Crnogorskog Telekoma.

Obrađivač ove faze je priložio grafički prikaz postojećeg stanja na posmatranom području, sa detaljima koji prikazuju trenutno stanje telekomunikacione infrastrukture.

Prilikom izrade ovog grafičkog prikaza postojeće telekomunikacione infrastrukture, u potpunosti je ispoštovan dostavljeni katastar podzemnih telekomunikacionih instalacija, koji je izdao Crnogorski Telekom.

U dijelu mobilne telefonije, u zoni Studije Tivat–Gornji Đuraševići, prisutan je signal sva tri mobilna operatera: T-Mobile, Promonte i M-Tel, a prisutan je i signal BBM provajdera TV bežičnim putem.

4.4.2. Planirano stanje

U opisu postojećeg stanja je navedeno da u zoni Studije–zona Gornji Đuraševići ne postoji telekomunikaciona kanalizacija.

Rečeno je i da je fiksna telekomunikaciona pristupna mreža, u vlasništvu dominantnog fiksnog operatera Crnogorskog Telekoma, rađena polaganjem telekomunikacionih kablova tipa TK 10 direktno u zemlju.

Takođe je rečeno da se telekomunikacioni čvor RSS Radovići koji napaja korisnike iz zone fiksnim telekomunikacionim priključcima, nalazi na velikoj udaljenosti od granice Studije.

U dijelu fiksne telefonije, vodeći računa o generalnom planu razvoja i montaže telekomunikacionih kapaciteta na području Telekomunikacionog Centra Tivat, projektant predviđa, u skladu sa planovima

razvoja Crnogorskog Telekom, da se na lokaciji Donji Đuraševići, kako je to već dato u okviru DUP Donji Đuraševići, realizuje novi telekomunikacioni čvor RSS Donji Đuraševići.

Ovaj telekomunikacioni čvor odranije je prisutan u planovima razvoja Crnogorskog Telekom, te je kao takav tretiran odgovarajućim opštinskim odlukama i najvjerovatnije će se međusobnim dogovorom Opštine Tivat i Crnogorskog Telekom realizovati kroz realizaciju rješenja iz DUP Donji Đuraševići.

U skladu sa lokacijom na kojoj bi trebao da bude montiran novi telekomunikacioni čvor, koji bi izvršio preraspodjelu telekomunikacionih priključaka u zoni Studije sa RSS Radovići na RSS Donji Đuraševići, projektant planira izgradnju nove telekomunikacione kanalizacije na posmatranom području Tivat–Gornji Đuraševići.

Kapacitet telekomunikacione kanalizacije je definisan na način što je projektant morao voditi računa o eventualnom planiranju i izgradnji optičkih spojnih kablova, novih telekomunikacionih pristupnih mreža, distribuciji žične kablovske televizije (KDS operateri), te o potrebama daljeg održavanja svih navedenih sistema, pri čemu se strogo moralo voditi računa o važećim zakonskim propisima i preporukama planova višeg reda za oblast telekomunikacija.

Broj PVC cijevi 110mm omogućava, u zavisnosti od planiranih sadržaja, efikasno nalaženje tehničkih rješenja za preraspodjelu postojećih priključaka i dodjelu telekomunikacionih priključaka svih vrsta, za postojeće i buduće korisnike sa ovog područja.

U Studiji je adekvatno tretirano proširenje postojećih i izgradnja novih telekomunikacionih kablovskih okana, u skladu sa planiranjem objekata u zoni obuhvata.

U odnosu na planirane sadržaje u prostoru, poostojeće stanje telekomunikacione infrastrukture i moguću faznost izgradnje pojedinih blokova i objekata, u ovom dijelu je previdjena sljedeća faznost:

I FAZA: U ovoj fazi potrebno je proširiti postojeću, odnosno izgraditi kompletnu primarnu telekomunikacionu kanalizaciju uz glavnu saobraćajnicu, i to sa 3 PVC cijevi 110mm, u dužini od cca 8 000 metara. Ova faza obuhvata i izgradnju novih telekomunikacionih okana, i to 55 komada.

II FAZA: Ova faza obuhvata izgradnju sekundarne telekomunikacione kanalizacije prema pojedinačnim blokovima ili objektima, i to sa 2 PVC cijevi 110mm u dužini od cca 4 000 metara. Ova faza obuhvata i izgradnju novih telekomunikacionih okana, i to 58 komada.

Trasu planirane telekomunikacione kanalizacije potrebno je, gdje god je to moguće, uklopiti u buduće trotoare ulica i zelene površine, jer bi se u slučaju da se telekomunikaciona okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje telekomunikacionih kablovskih okana, što bi bilo neekonomično.

Planiranje telekomunikacione kanalizacije i telekomunikacionih okana, usklađeno je u svemu sa važećim propisima i preporukama bivše ZJ PTT za ovu oblast, kao i sa važećim propisima Crne Gore i preporukama iz planova višeg reda.

Projektant još jednom naglašava da je jednu PVC cijev 110 mm u telekomunikacionoj kanalizaciji previdio isključivo za potrebe žične kablovske televizije (KDS operatera).

U skladu sa rješenjima projektovanim Studijom za područje Tivat – Gornji Đuraševići, glavnim projektima za pojedinačne objekte planirati izgradnju telekomunikacione kanalizacije i telekomunikacione pristupne mreže koja će omogućavati korištenje servisa fiksne telefonije, broadband interneta, kablovske televizije i dr. Obaveza investitora svih planiranih objekata u zoni Studije Tivat–Gornji Đuraševići jeste da, u skladu sa rješenjima iz Studije i Tehničkim uslovima koje izdaje Crnogorski Telekom, tj Telekomunikacioni Centar Tivat, od planiranih telekomunikacionih okana, projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Tk kanalizaciju pojedinačnim projektima treba previdjeti do samih objekata.

Kućnu tk instalaciju treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI, lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u za to namijenjenim tehničkim prostorijama.

Na isti način treba izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala. Kućnu tk instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa UTP ili ly(St)Y, ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba previdjeti 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.

4.4.3. Predmjer i predračun materijala i radova na izgradnji telekomunikacione infrastrukture

I Faza :

A / MATERIJAL ZA IZGRADNJU TK KANALIZACIJE		
1. Isporuca PVC cijevi o 110 mm / 6 m	kom 4 000 x 12,00 =	48 000,00 €
2. Isporuca lakih tf poklopaca sa ramom	kom 55 x 125,00 =	6 875,00 €
U K U P N O A :		54 875,00 €
B / GRADJEVINSKI I MONTAŽNI RADOVI		
1. Proširenje postojeće i izrada nove tk kanalizacije sa 3 PVC cijevi (iskop rova dim. 0.40 x 0.80 u zemljištu V kategorije) - komplet rad i materijal	met 8 000 x 12,00 =	96 000,00 €
2. Izrada tk okna un.dim.1.80 x 1.50 x 1.90 m sa lakim poklopcem sa ramom (iskop rupe dim. 2.20 x 1.90 x 2.30 m u zemljištu V kategorije) – komplet rad i materijal	kom 55 x 500,00 =	27 500,00 €
U K U P N O B :		123 500,00 €
U K U P N O A+B :		178 375,00 €

II Faza :

A / MATERIJAL ZA IZGRADNJU TK KANALIZACIJE		
1. Isporuca PVC cijevi o 110 mm / 6 m	kom 1 400 x 12,00 =	16 800,00 €
2. Isporuca lakih tf poklopaca sa ramom	kom 58 x 125,00 =	7 250,00 €
U K U P N O A :		24 050,00 €
B / GRADJEVINSKI I MONTAŽNI RADOVI		
1. Izrada nove tk kanalizacije sa 2 PVC cijevi (iskop rova dim. 0.40 x 0.80 u zemljištu V kategorije) - komplet rad i materijal	met 4 000 x 10,00 =	40 000,00 €
2. Izrada tk okna un.dim.1.80 x 1.50 x 1.90 m sa lakim poklopcem sa ramom (iskop rupe dim. 2.20 x 1.90 x 2.30 m u zemljištu V kategorije) – komplet rad i materijal	kom 58 x 500,00 =	29 000,00 €
U K U P N O B :		69 000,00 €
U K U P N O A+B :		93 050,00 €

UKUPNO (I + II) Faza :

A / MATERIJAL ZA IZGRADNJU TK KANALIZACIJE		
1. Isporuca PVC cijevi o 110 mm / 6 m	kom 5 400 x 12,00 =	64 800,00 €
2. Isporuca lakih tf poklopaca sa ramom	kom 113 x 125,00 =	14 125,00 €
U K U P N O A :		78 925,00 €
B / GRADJEVINSKI I MONTAŽNI RADOVI		
1. Proširenje postojeće i izrada nove tk kanalizacije sa 3 PVC cijevi (iskop rova dim. 0.40 x 0.80 u zemljištu V kategorije) - komplet rad i materijal	met 8 000 x 12,00 =	96 000,00 €
2. Izrada nove tk kanalizacije sa 2 PVC cijevi (iskop rova dim. 0.40 x 0.80 u zemljištu V kategorije) - komplet rad i materijal	met 4 000 x 10,00 =	40 000,00 €
3. Izrada tk okna un.dim.1.80 x 1.50 x 1.90 m sa lakim poklopcem sa ramom (iskop rupe dim. 2.20 x 1.90 x 2.30 m u zemljištu V kategorije) – komplet rad i materijal	kom 113 x 500,00 =	56 500,00 €
U K U P N O B :		192 500,00 €
U K U P N O A+B :		271 425,00 €

4.5. PEJZAŽNO UREĐENJE

Koncept ozelenjavanja područja Studije lokacije "Dio Sektora 27 i Sektor 28" polazi od dvije osnovne pretpostavke:

1. Nužnosti **zaštite postojećeg vegetacijskog potencijala**, u prvom redu prirodnih makija koje obrastaju stjenovitu obalu te predstavljaju autentični primorski pejzaž. Zaštita tih površina uključuje njihovo očuvanje od daljnje izgradnje, ali i primjenu mjera rekultivacije njihovim oplemenjivanjem adekvatnim biljnim vrstama, bilo prirodnim autohtonim vrstama ili vrstama karakterističnim za ovo podneblje (šumarci bora, čempresa i sl.).
2. **Planiranje novih zahvata**, odnosno stvaranje novih zelenih površina skladno planiranoj namjeni prostora kako bi se uskladio odnos izgrađenih i neizgrađenih površina te osigurale dovoljne količine zelenih površina za stalne i sezonske stanovnike ovih prostora koje bi uključivale razne sadržaje za njihove mnogostruke potrebe (dječja igrališta, boravišne zone, rekreativne zone, šetališta, ...).

Prema planiranoj namjeni prostora, prpratne zelene površine se mogu podijeliti na:

- Zaštićeno prirodno područje - slatina
- Šumu, makiju
- Park, eko park
- Zelenilo uz sportsko-rekreativne površine
- Zelenilo uz hotelske komplekse
- Zelenilo uz stanovanje i turističko stanovanje
- Zelenilo uz javne, uslužne i turističko-ugostiteljske sadržaje
- Zaštitno zelenilo
- Linearno zelenilo.

U analitičkom dijelu plana su dati bilansi površina sa iskazima o zelenim površinama.

Zaštićeno prirodno područje – slatina

Područje bivše solane "Solila" zaštićeno je u obliku florističko-faunističkog (ornitološko-ihitiološkog) rezervata, što uključuje zaštitu od bilo kakvog oblika gradnje. U tom zaštićenom prostoru trebalo bi, međutim, planirati edukativne staze i druge edukativne sadržaje (panoe, manje informativne centre i sl.) koji bi posjetioci informisali o prirodnim posebnostima tog specifičnog područja. Prostor uz edukativnu stazu bi trebalo hortikulturno urediti, a sve u duhu tog prirodnog područja koristeći isključivo vrste koje prirodno dolaze na tim staništima.

Šuma/makija

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

Park

Manju parkovnu površinu moguće je formirati na poluostrvu Kričkovina uz zonu hotelskih kompleksa i turističkog stanovanja. S obzirom da se nalazi u blizini rekreativnog centra, osim sadržaja za formiranje boravišnih zona (klupe, koševi za otpatke, fontane, pergole, ...), u park bi trebalo unijeti sadržaje za djecu različitih uzrasta. Prostor parka bi se pješačkim komunikacijama trebao povezati sa sportsko – rekreativnom zonom. Prema saobraćajnicama treba saditi gušću masu biljnog materijala, dok prostor parka treba otvarati prema zoni turističke izgradnje. Takođe, park treba biti dobro osvijetljen kako bi se mogao koristiti i u večernjim satima.

Zelenilo uz sportsko-rekreativne površine

Zelenilo uz sportsko-rekreativne sadržaje koji će uključivati izgradnju sportskih terena imaju dvojaku ulogu, a to je vizuelna zaštita koja će se formirati u obliku drvoreda ili gmoreda prema saobraćajnim površinama te osiguranje hlada prilikom bavljenja sportskim aktivnostima što uključuje sadnju visokog biljnog materijala uz sportske terene. Prema saobraćajnicama sklopovi zelenila trebaju biti gušći, sastavljeni od raznih slojeva biljnog materijala, nižeg i višeg grmlja te drveća, dok prostor prema hotelu s kojim ovaj prostor čini cjelinu treba biti otvoren.

Zelenilo uz hotelske komplekse

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

Zelenilo uz stanovanje i turističko stanovanje

Zelenilo uz stambene i stambeno-turističke objekte se na predmetnom području svodi na pojedinačno uređenje privatnih parcela. Stoga je naročito bitno odrediti skladan odnos izgrađenih i neizgrađenih površina kako bi se osigurao zeleni prostor, a izbjegla maksimalna izgrađenost parcele. Uz pješačke komunikacije i saobraćajnice potrebno je provući drvorede koji će zbog nedostatka javnih površina prolaziti privatnom parcelom. U tom slučaju u svakoj kontaktnoj parceli, ovisno o njenoj veličini, trebalo bi se zasaditi jedno ili dva drvoredna stabla (prema unaprijed izrađenom projektu pejzažnog uređenja) na razmaku cca 6 m. Odabir vrsta za drvored treba biti u skladu s prirodnim uslovima (otpornost na posolicu, vjetrove, sušu), a trebaju se birati manja stabla budući će se sadnja vršiti unutar privatnih vrtova. Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje (oleander, kaki, akacija, maslina, magnolija, pitospora, ...). Svaka bi parcela trebala imati zasađeno barem jedno drvo ili veliki grm kako bi se progestio izgrađeni prostor.

Zelenilo uz javne, uslužne i turističko-ugostiteljske sadržaje

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

Zaštitno zelenilo

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

Linearno zelenilo

Linearno zelenilo obuhvata uzdužne poteze zelenila, drvorede, gmoreda ili poteze pokrivača i trajnica uz pješačke i saobraćajne koridore.

Linearni potezi uz saobraćajnice uglavnom se svode na formiranje drvoreda radi smanjenja štetnih uticaja. Osim što vizuelno zaklanjaju pogled na saobraćajnicu te zelene mase ublažavaju buku te

smanjuju prodor prašine i izduvnih gasova sa saobraćajnih površina. Stoga biljni materijal mora biti slojevito strukturiran od nekoliko vertikalnih slojeva, pokrivača tla, niskog grmlja, visokog grmlja i drveća, a odabir biljnih vrsta mora biti izvršen i prema kriterijumu otpornosti vrsta na izduvne gasove i zagađenja. Linearni potezi uz vertikalne pješačke komunikacije imaju ulogu naglašavanja tih komunikacija, ali i funkciju zelenih prodora do mora što je posebno važno u području guste naseljske strukture.

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

4.6. Upravljanje čvrstim otpadom

Za područje dio sektora 27 i sektor 28 problem sakupljanja, transporta i deponovanja čvrstog otpada mora se riješiti u okviru integralnog rješavanja čvrstog otpada na nivou Crne Gore (u skladu sa Master planom za upravljanje otpadom) odnosno na nivou grada Tivta.

Dosadašnji način neselektivnog prikupljanja treba postupno zamijeniti selektivnim, u skladu sa slijedećim principima:

- smanjivanje proizvodnje čvrstog otpada
- separacija otpada na mjestu sakupljanja i postepeno uvođenje separacije na mjestu nastanka
- uvesti tretman organskih komponenti otpada uz daljnje korištenje kao đubrivo ili energetski resurs
- količinu otpada koja se odvozi na deponije svesti na minimum

Za područje dio sektora 27 i sektor 28 planiranom izgradnjom novih turističkih kapaciteta za očekivati je da će se količine čvrstog otpada uvećati i treba računati na količinu od 0.9 – 1.1 kg/stanovniku/danu izvan turističke sezone, odnosno 1.5 – 1.8 kg/turisti/danu za vrijeme sezone.

Sakupljanje otpadaka obavljaće se specijalnim komunalnim vozilima do gradske sanitarne deponije, a privremeno držanje otpadaka do transporta je u metalnim sudovima – kontejnerima, lociranim u okviru kompleksa, odnosno u okviru svake od lokacija u servisnim etažama.

Broj kontejnera je potrebno utvrditi računski uz poštovanje ostalih sanitarno-tehničkih kriterijuma datih propisima i standardima.

ANALITIČKI PODACI

5.1. PLAN: PREGLED OSTVARENIH KAPACITETA, BILANS POVRŠINA I URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU ZAHVAT.

Za teritoriju cijelog plana od 53.74 ha planirani urbanistički pokazatelji su sljedeći:

▪ površina zahvata plana	537 446,35 m²
▪ površina pod objektima	94 677,43 m²
▪ površina pod saobraćajnicama (površina kolovoza)	83 893 m²
▪ ukupna BGP objekata	148 325,19 m²
▪ broj smještajnih jedinica	1.130
▪ ukupan broj korisnika (kreveta):	3.114
turisti (T1, T2, T3, T4, T4', Tw, ZA)	1.464
stanovnici u turističkom stanovanju (M3, ZA)	1.433
stanovnici u stanovanju (S,ZA)	217
▪ broj zaposlenih	488
▪ kapacitet svih kupališta za standard 8m ² /kupaču i faktor jednovremenosti 1.4 turista	1861 kupač, odnosno 2605
▪ kapacitet svih kupališta za standard 4m ² /kupaču i faktor jednovremenosti 1.4 turista	3722 kupača, odnosno 5210
▪ prosječna gustina korišćenja na nivou plana (tokom sezone)	58 krevet/ha
▪ indeks zauzetosti terena u zahvatu plana	0,18
▪ indeks izgrađenosti u zahvatu plana	0,27

5.2.
STRUKTURA POVRŠINA U POSTOJEĆEM KORIŠĆENJU PROSTORA

POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA NA KOPNU		opšta struktura		BGP		Broj korisnika
		ha	%	m2	%	
Izgrađeni prostor	Stanovanje i turističko stanovanje	10.111	18.81	30,887.35	89.63	1544
	Mješovita namjena	0.116	0.22	368.90	1.07	22
	Turizam i ugostiteljstvo	0.334	0.62	3,204.17	9.3	641
Neizgrađeni prostor	Niska zimzelena šuma i makija	34.547	64.28			
	Saobraćajne i ostale otvorene površine	8.637	16.07			
Ukupno		53.745	100.00	33,460.42	100.00	2207

Površina zahvata na kopnu u m2: 537,446.35 m2
 Površina akvatorija mora u zahvatu plana: 937,301.19 m2

NAPOMENA:

Dobijeni broj korisnika:

Stanovanje: 100m2 = 5 korisnika

Mješovita namjena: 50m2 = 3 korisnika

Ugostiteljstvo: 100m2 = 20 korisnika

5.3.

PLAN: STRUKTURA POVRŠINA IZGRAĐENOG PROSTORA

			opšta struktura				struktura funkcija			
			zauzetost		BGP		zauzetost		BGP	
			m2	%	m2	%	ha	%	m2	%
IZGRAĐENI PROSTOR	Individualno i turističko stanovanje	S - Stanovanje	9,219.04	3.54	4,672.67	3.16	8.679	33.31	50,536.83	34.07
		M3 - Mješovita namjena - turističko stanovanje	77,565.99	29.77	45,864.16	30.97				
	Turističko ugostiteljski sadržaji	T1 - Hoteli	41,997.04	16.12	40,667.53	27.46	16.315	62.62	92,207.82	62.17
		T2 - Vile u sklopu hotela	32,394.10	12.43	10,202.86	6.89				
		T3 - Vile/turističko naselje	19,758.63	7.58	9,075.23	6.13				
		T4 - Apart hotel/mali hotel, vila	29,986.25	11.51	11,049.35	7.46				
		T4' - Apart hotel/mali hotel, vila (Interpolacija postojeće gradnje)	15,495.17	5.95	7,748.50	5.23				
		TW - Wellness centar	21,497.28	8.25	12,856.77	8.68				
		US - Uslužne djelatnosti	2,025.26	0.78	607.58	0.41				
	Zaštita kulturne baštine	ZA - Ambijentalna cjelina	10616.59	4.07	5580.55	3.77	1.062	4.07	5580.55	3.76
Ukupno izgrađenog prostora			260 555.35	100.00	148 103.19	100.00	26.056	100.00	148,325.19	100.00

5.4.

PLAN: STRUKTURA POVRŠINA NEIZGRAĐENOG PROSTORA

		opšta struktura			struktura funkcija			
		m2	% (u ukupnom zahvatu)	% (neizgrađenog prostora)	ha	% (u ukupnom zahvatu)	% (neizgrađenog prostora)	
NEIZGRAĐENI PROSTOR	Zelene i otvorene javne površine	Zona javnih površina u okviru Bjelila-Kakrc	6,285.00	1.17	1.42	33.742	62.78	76.44
		Š - Šuma i makija	30,089.00	5.60	6.82			
		P - Park šuma	9,264.00	1.72	2.10			
		P1 - Eko park	17,839.00	3.32	4.04			
		P2 - Zelenilo u okviru ambijentalne cjeline	13,800.97	2.57	3.13			
		R1 - Površina za sport i rekreaciju	14,759.55	2.75	3.34			
		Z' - Parkovsko i linearno zelenilo	23,697.95	4.41	5.37			
		Z - Zaštitno zelenilo - javno korišćenje	10,648.00	1.98	2.41			
		Z1 - Zaštitno zelenilo u sklopu urbanističkih parcela	18,141.54	3.38	4.11			
		Zelenilo u okviru površina sa namjenom turizam/stanovanje/djelatnosti	164,550.39	30.62	37.28			
		Obalno šetalište sa proširenjima	18,698.95	1256.65	193.79			
	Pješačke staze	9,648.90	1.80	2.19				
	Saobraćaj	Javne saobraćajnice (kolske površine i trotoari)	83,893.00	15.61	19.00	8.389	15.61	19.00
	Kupališta	UK - Uređena i djelimično uređena kupališta	1,488.00	0.28	0.34	1.489	2.77	3.37
PK - Prirodna - zaštićena kupališta		10,361.00	1.93	2.35				
K - Zona za razvoj kupališta, postojeće ponte u funkciji javnog kupališta		3,036.54	0.56	0.69				
Pristaništa		5,239.60	0.97	1.19	0.524		1.19	
ukupno		441,441.39	-	289.56	44.144	-	100.00	
ukupno na nivou zahvata plana		537,446.35	82.14	-	537446.350	81.16	-	
Ukupna površina zahvata plana		537.446,35 m2						

5.5.

PLAN: TABELARNI PRIKAZ PLANIRANIH KAPACITETA I POSTOJEĆEG STANJA PO ZONAMA

Urb. Zona	PLAN													POSTOJEĆE STANJE	
	Površina urbanističkih parcela /m2/	Površina pristaništa /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	minimalno slobodne površine u okviru parcele /m2/	slobodne javne površine /m2/	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	broj smještajnih jedinice	broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ukupan broj turista, stanovnika i zaposlenih	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvarena BGP /m2/
1		575.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	14,492.22	-	93.20	4,347.67	10,144.55	-	7,246.11	21	63	172	235	19	254	342.09	711.81
3	22,344.93	-	140.35	5,668.26	16,676.67	-	11,700.94	81	161	15	176	48	224	64.36	64.36
4	31,276.65	-	127.52	2,550.52	28,726.13	-	4,250.87	30	91	-	91	27	118	464.69	855.63
5	86,454.10	-	570.60	17,365.90	69,088.20	-	39,556.43	302	587	-	587	176	763	0.00	0.00
6	18,916.41	-	187.80	322.32	18,594.09	-	537.20	4	12	-	12	4	16	509.60	885.82
7	30,630.77	-	605.20	3,084.60	21,355.37	6,190.80	5,580.55	74	216	30	246	19	265	2,125.00	3,217.00
8	30,077.88	410.00	357.10	8,387.16	21,690.72	-	8,638.47	66	196	-	196	47	243	305.00	523.00
9	55,875.37	-	507.76	19,503.49	36,371.88	-	23,462.50	145	511	-	511	24	535	4,321.00	11,583.00
10	37,873.95	-	543.70	12,962.41	24,911.54	-	17,076.34	157	392	-	392	45	437	1,690.00	2,994.00
11	11,754.61	507.00	503.80	4,664.23	7,090.38	-	5,830.29	59	175	-	175	-	175	1,892.00	3,659.00
12	23,301.52	991.00	609.50	8,784.91	14,516.61	-	10,981.14	112	332	-	332	-	332	4,286.04	9,677.00
13	41,332.40	-	1,270.27	7,035.96	34,296.44	-	13,464.35	81	161	-	161	79	240	289.80	289.80
UKUPNO:	404,330.81	2,483.00	5,516.80	94,677.43	303,462.58	6,190.80	148,325.19	1,130	2,897	217	3,114	488	3,602	16,289.58	34,460.42

5.6.

PLAN: TABELARNI PRIKAZ OSTVARENOG BROJA SMJEŠTAJNIH JEDINICA / KREVETA / KORISNIKA

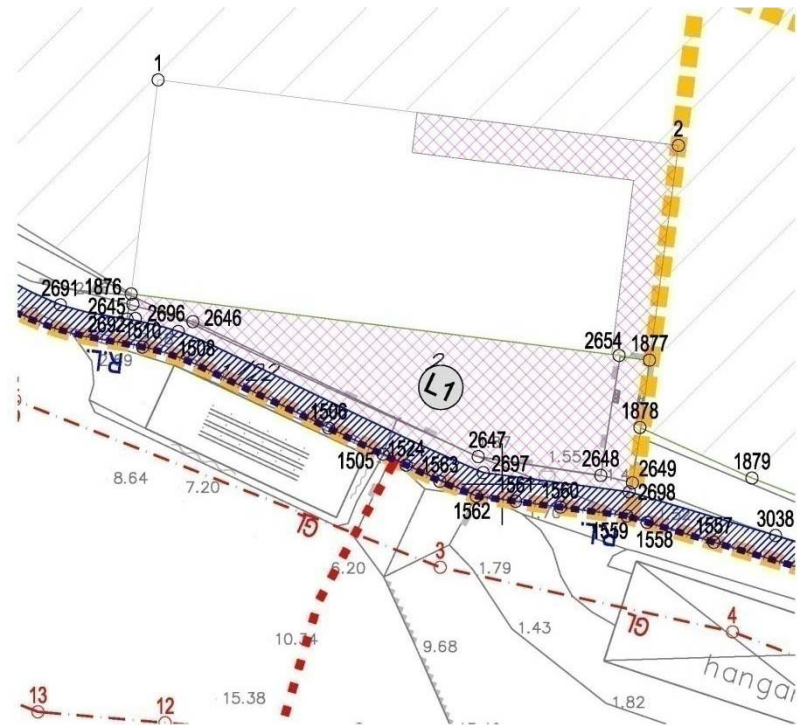
		broj smještajnih jedinica	broj kreveta (stanovnika)	broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika i turista)	broj zaposlenih u turizmu	ukupno stanovnika, turista i zaposlenih
Turističko stanovanje	S		187		187		187
	M3	383		1,217	1,217		1,217
Turizam	T1	264		511	511	153	664
	T2	119		237	237	71	308
	T3	76		151	151	45	196
	T4	79		238	238	71	
	T4'	55		166	166	50	
	TW	81		161	161	48	209
	US					30	30
	ZA	74	30	216	246	19	
UKUPNO		1,130	217	2,897	3,114	488	3,602

5.7.
PLAN :TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA PRISTANIŠTA I KUPALIŠTA

pristaništa

Urb. zona	Kat. parcela	pristanište	Korisna dužina pristaništa /m/	Površina* pristaništa /m2/
1	511 586 588	L1	94.00	575.00
8		L2	75.00	410.00
11	65	L3	85.00	507.00
12		L4	85.00	517
12		L5	85.00	473
UKUPNO			424.00	2,482.00

Površina predstavlja aproksimativnu površinu (šrafirana površina L1 na sl.1) koju treba preispitati kroz izradu idejnog rješenja pristaništa ,ali se korisna površina pristaništa i pripadajući akvatorij za vezivanje brodice mora smjestiti u planom definisanu površinu koja je određena preko koordinata tačaka (tačke 1,2,2698 itd..)



kupališta

Urb. zona	Kat. parcela	Namjena	Površina /m2/
1	511,586,588,615 616,587,677,678/3	PK	8748.52
13	1596/1 1596/5 1593 1592	PK	1,617.00
UKUPNO			10,365.52

8	598,599,600,601 602/1,601/2,603,604 605/1,605/2,607606	UK	1,234.30
33	606 607	UK	253.84
UKUPNO			1,488.14

Urb. zona	Oznaka kupališta	Površina ponti /m2/	Površina platforme /m2/	Površina /m2/
9	K1	215.2	100.00	315.2
10	K2	688.7	100.00	788.70
11	K3	934.37	100.00	1,034.37
12	K4	798.27	100.00	898.27
UKUPNO				3036.54

UKUPNO SVIH KUPALIŠTA	14,890.20
------------------------------	------------------

5.8.PLAN:

Uporedni tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih kapaciteta i urbanistički pokazatelji po zonama i urbanističkim parcelama

Kriterijumi za utvrđivanje broja smještajnih jedinica / turista / kreveta

Interpolacija postojeće gradnje	min. m2 BGP-a po korisniku	min. m2 slobodnih površina po korisniku
S - Stanovanje	100 m ² = 4 stanovnika (indeks izgrađenosti 0,5)	33
M3 - Mješovita namjena - turističko stanovanje	100 m ² = 3 kreveta (indeks izgrađenosti 0,5)	32
T4' - Apart hotel/porodični mali hotel - vila	46 m ² = 1 krevet (indeks izgrađenosti 0,5)	60

Napomena (M3, T4'): 1 smještajna jedinica = 3 kreveta

Turističko ugostiteljski sadržaji	min. m2 BGP-a po korisniku	min. m2 slobodnih površina po korisniku
T1 - Hoteli	80 m ² = 1 krevet (za indeks izgrađenosti 1,0)	100
T1 - Hoteli	50m ² = 1 krevet (za indeks izgrađenosti 0,7)	100
T2 - Vile u sklopu hotela	43 m ² = 1 krevet (indeks izgrađenosti 0,3)	100
T3 - Vile/turističko naselje	43 m ² = 1 krevet (za indeks izgrađenosti 0,3)	100
T3 - Vile/turističko naselje	72 m ² = 1 krevet (za indeks izgrađenosti 0,5)	100
T4 - Apart hotel/porodični mali hotel - vila	46 m ² = 1 krevet (indeks izgrađenosti 0,3)	100
TW - Wellnes centar	90 m ² = 1 krevet (indeks izgrađenosti 0,5)	100
US - Uslužne djelatnosti	100 m ² = 5 zaposlenih (indeks izgrađenosti 0,4)	

Napomena (T1, T2, T3, TW): 1 smještajna jedinica = 2 kreveta

(T4): 1 smještajna jedinica = 3 kreveta

Zaštita graditeljske baštine i prirodnog okruženja		
ZA - Ambijentalna cjelina	prema UP Bjelila Kakrc	

Zelene i rekreativne površine

Otvorene javne površine

Š - šuma i makija	UK - Djelimično uređena kupališta
Z - Zaštitno zelenilo	PK - Zaštićena prirodna kupališta
P - Park šuma	K1 - Zona razvoja kupališta, postojeće ponte u funkciji javnog kupališta
P1 - Eko park - prirodni rezervat	
R1 - Površine za rekreaciju	
P2 - Zelenilo u okviru ambijentalne cjeline	

NAPOMENA:

Ostvarena površina prizemlja: aproksimativna vrijednost, dobijena analizom ovjerene katastarske podloge i identifikacijom objekata na terenu

Ostvarena BGP: aproksimativna vrijednost dobijena analizom spratnosti na terenu i korišćenjem podataka "ostvarena površina prizemlja"

Dozvoljena površina prizemlja: maksimalna dobjena površina prizemlja na osnovu površine urbanističke parcele i dozvoljene zauzetosti za određenu zonu

Maksimalna dozvoljena BGP: maksimalna dozvoljena bruto površina objekta, dobijena na osnovu površine urbanističke parcele i dozvoljenog indeksa izgrađenosti za određenu zonu

prilikom terenske posjete identifikovani su objekti koji nisu snimljeni na ovjerenim katastarskim podlogama i označeni su simbolima na karti.

Za te tzv. "nove objekte" nije data analiza postojećeg stanja (ostvarena površina prizemlja i ostvarena BGP) zbog nedostataka ulaznih podataka

* Parcela čija je veličina manja od planom određene veličine (podaci koji su dati u tabeli su urbanistički pokazatelji koji mogu biti ostvareni jedino prilikom ukupnjavanja urbanističkih parcela)

parcele koje su funkcionalna cjelina sa hotelom T1, na urbanističkoj parceli br.1 -zona 5

@ parcele koje su funkcionalna cjelina sa hotelom T1, na urbanističkoj parceli br.3 -zona 3

^ Na naznačenim urbanističkim parcelama, u okviru urbanističke zone 7, javljaju se situacije gde se objekti iz urbanističkog projekta Bjelila - Kakrc nalaze na dvijema urbanističkim parcelama, pa se u tim situacijama mogu izdati jedni UTU uslovi za dvije urbanističke parcele.

parcele koje su funkcionalna cjelina sa hotelom T1, na urbanističkoj parceli br.1 -zona 5, i uslovi se sa njih izdaju nakon ili u toku izdavanja uslova za hotel

LEGENDA POSTOJEĆIH SPRATNOSTI

R - Ruševina

P - Prizemlje

S - Suteran

+1 - broj spratova

URBANISTIČKA ZONA 1

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE							
Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina /m2/	Korisna dužina pristaništa /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
	511 586 588 615 616 587 677 678/3	PK	8748,52					8748,52															
UKUPNO:			8.748,52	0,00				8.748,52															

URBANISTIČKA ZONA 2

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN														POSTOJEĆE STANJE										
		Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost					
II	511 532	obalno šetalište		93,2																						
1	516 517 514 522	S	659,90		0,3	197,97	461,93	0,50	329,95	9m	0	36	0	13	13	0										
2	518	S	665,03		0,3	199,51	465,52	0,50	332,52	9m	0	36	0	13	13	0										
3	519	S	1.037,52		0,3	311,26	726,26	0,50	518,76	9m	0	35	0	21	21	0	0,11	111,47	0,21	222,95	P+1					
4	514 520 521 522	S	1.289,79		0,3	386,94	902,85	0,50	644,90	9m	0	35	0	26	26	0										
5	514 523 524	S	1.042,67		0,3	312,80	729,87	0,50	521,34	9m	0	35	0	21	21	0										
6	514 525	S	881,41		0,3	264,42	616,99	0,50	440,71	9m	0	34	0	18	18	0										
7	513 514 529	S	642,27		0,3	192,68	449,59	0,50	321,14	9m	0	35	0	13	13	0										
8	526	S	239,04		0,3	71,71	167,33	0,50	119,52	9m	0	33	0	5	5	0										
9	527 530	S	243,92		0,3	73,18	170,74	0,50	121,96	9m	0	34	0	5	5	0										
10	513	S	506,27		0,3	151,88	354,39	0,50	253,14	9m	0	35	0	10	10	0										
11	512	S	552,58		0,3	165,77	386,81	0,50	276,29	9m	0	35	0	11	11	0										
12	530	S	454,78		0,3	136,43	318,35	0,50	227,39	9m	0	35	0	9	9	0	0,19	87,78	0,58	263,33	P+2					
13	531	S	356,18		0,3	106,85	249,33	0,50	178,09	9m	0	36	0	7	7	0	0,23	82,70	0,46	165,39	P+1					

14	533 536	T4'	1.835,72		0,3	550,72	1285,00	0,50	917,86	9m	7	64	20	0	20	6				
* 15	534	T4'	342,43		0,3	102,73	239,70	0,50	171,22	9m	1	60	4	0	4	1				

URBANISTIČKA ZONA 2

Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	PLAN													POSTOJEĆE STANJE					
			Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
* 16	535	T4'	228,86		0,3	68,66	160,20	0,50	114,43	9m	1	80	2	0	2	1					
* 17	541	T4'	98,98		0,3	29,69	69,29	0,50	49,49	9m	0	80	1	0	1	0					
* 18	540 542	T4'	482,67		0,3	144,80	337,87	0,50	241,34	9m	2	68	5	0	5	2					
19	539	T4'	505,74		0,3	151,72	354,02	0,50	252,87	9m	2	71	5	0	5	2					
20	543 544	T4'	516,82		0,3	155,05	361,77	0,50	258,41	9m	2	60	6	0	6	2					
* 21	546	T4'	196,65		0,3	59,00	137,66	0,50	98,33	9m	1	69	2	0	2	1					
* 22	545	T4'	275,61		0,3	82,68	192,93	0,50	137,81	9m	1	64	3	0	3	1					
23	573 574	T4'	818,51		0,3	245,55	572,96	0,50	409,26	9m	3	64	9	0	9	3					
* 24	572	T4'	302,86		0,3	90,86	212,00	0,50	151,43	9m	1	71	3	0	3	1					
* 25	547	T4'	316,01		0,3	94,80	221,21	0,50	158,01	9m	1	74	3	0	3	1	0,19	60,14	0,19	60,14	P
UKUPNO:			14.492,22	93,20		4.347,67	10.144,55		7.246,11		21		63	172	235	19		342,09		711,81	

URBANISTIČKA ZONA 3

		PLAN															POSTOJEĆE STANJE				
Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
III	511	obalno šetalište		140,35																	
* 1	549	S	124,75		0,3	37,43	87,33	0,50	62,38	9m	0	44	0	2	2	0					
2	550	S	649,22		0,3	194,77	454,45	0,50	324,61	9m	0	35	0	13	13	0	0,10	64,36	0,10	64,36	P
@ 3	536 551 552 553 554 555 556/1 556/2 557 558 559 560 561 562 564 565 567 566 568 569 570 571 572	T2	9.723,26		0,3	2916,98	6806,28	0,30	2916,98	9m	34	100	68	0	68	20					

URBANISTIČKA ZONA 3

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
4a(dio UP4)	575 576 577 578 582 538 539 540 537 583 584 585 581 580 582	T1	8.396,98		0,3	2519,09	9328,61	1,00	8396,98	(S) P+2	47	100	93	0	93	28					
4b (dio UP4)	511 537 583 584 585	Š	3.450,72																		
UKUPNO:			22.344,93	140,35		5.668,26	16.676,67		11.700,94		81		161	15	176	48		64,36		64,36	

URBANISTIČKA ZONA 4

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
IV	586 588 615 616 617	obalno šetalište		127,52																		
1	769 770 768/1 764 767 765 766 757 758 756 755 754 753 752	R1	6.503,67			6503,67																

URBANISTIČKA ZONA 4

		PLAN													POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
2	771 763 762 768/1 768/2 764 765 760 766 758 759 752 751 750 1402 608 611 609 610 615 616	P	6.343,31			6343,31															

URBANISTIČKA ZONA 4

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
3	762 761 743 742 740 741 744 745 746 760 759 749 750 751 747 748 612 620 621	R1	7.006,40			7006,40																
4	586 588 615 616 617	P	2.921,54			2921,54																
5	599	T4'	632,70		0,3	189,81	442,89	0,50	316,35	9m	2	63	7	0	7	2						
* 6	600	T4'	317,30		0,3	95,19	222,11	0,50	158,65	9m	1	74	3	0	3	1						
* 7	601	T4'	281,22		0,3	84,37	196,85	0,50	140,61	9m	1	66	3	0	3	1	0,29	82,96	0,59	165,92	P+1	
8	604	T4'	564,71		0,3	169,41	395,30	0,50	282,36	9m	2	66	6	0	6	2						
9	602 603	T4'	509,31		0,3	152,79	356,52	0,50	254,66	9m	2	71	5	0	5	2						

10	606 607	T4'	1.123,73		0,3	337,12	786,61	0,50	561,87	9m	4	66	12	0	12	4				
----	------------	-----	----------	--	-----	--------	--------	------	--------	----	---	----	----	---	----	---	--	--	--	--

URBANISTIČKA ZONA 4

Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	PLAN														POSTOJEĆE STANJE				
			Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
* 11	609 610	T4'	440,98		0,3	132,29	308,69	0,50	220,49	9m	2	62	5	0	5	2					
12	597/1 597/2 594 610 596	T4'	1.077,79		0,3	323,34	754,45	0,50	538,90	9m	4	63	12	0	12	4					
13	596 595	T4'	684,23		0,3	205,27	478,96	0,50	342,12	9m	2	68	7	0	7	2	0,11	78,56	0,21	141,41	P+Pk
* 14	589	T4'	309,87		0,3	92,96	216,91	0,50	154,94	9m	1	72	3	0	3	1	0,38	118,26	0,69	212,87	P+Pk
* 15	590	T4'	363,67		0,3	109,10	254,57	0,50	181,84	9m	1	64	4	0	4	1	0,30	108,00	0,54	197,00	P+Pk
16	593 591	T4'	555,29		0,3	166,59	388,70	0,50	277,65	9m	2	65	6		6	2	0,14	76,91	0,25	138,43	P+Pk
17	591 592	T4'	792,73		0,3	237,82	554,91	0,50	396,37	9m	3	62	9	0	9	3					
18	581 580 579 578	T4'	848,20		0,3	254,46	593,74	0,50	424,10	9m	3	66	9	0	9	3					
UKUPNO:			31.276,65	127,52		2.550,52	28.726,13		4.250,87		30		91	0	91	27		464,69		855,63	

URBANISTIČKA ZONA 5

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
V	617 618 623 624 625 627 628 629 630 656 587 677 678/1 678/2 678/3 678/4	obalno šetalište		570,60																	
# 1	715-735 737 738 739 772/1 772/2 773-780 782-788 789/1 789/2 780 781 782	T2	24.286,28		0,3	7285,88	17000,40	0,30	7285,88	9m	85	101	169	0	169	51					

1405 1407																					
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

URBANISTIČKA ZONA 5

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
2a(dio UP2)	611 610 616 614 613 617 618 619 622-636 656 654 655	T1	29.168,35		0,3	8750,51	44343,64	1,00	29168,35	(S)P+2	183	121	365	0	365	110					

2c(dio UP2)	663 664 667 1411 669 672 671 670 668 587 678/1 678/3 678/4 678/2 677	Š	7.138,74																
2d (dio UP2)	616-618 623 624 625 627 628 629 630	Š	6.484,17																
2e (dio UP2)	656 587	Š	3.183,19					0,00											
3a (dio UP3)	656	T1	1.489,63		0,3	446,89	1475,40	0,70	1042,74	(S) P+2	7	105	14	0	14	4			
3b (dio UP3)	656	Š	432,66																
4a (dio UP4)	673	T1	1.004,91		0,3	301,47	1309,30	0,70	703,44	(S) P+2	7	101	13	0	13	4			
4b (dio UP4)	673	Š	605,86																

URBANISTIČKA ZONA 5

	PLAN	POSTOJEĆE STANJE
--	-------------	-------------------------

Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
5a (dio UP5)	674	T1	471,58		0,3	141,47	769,79	0,70	330,11	(S) P+2	7	110	7	0	7	2					
5b (dio UP5)	674	Š	439,68																		
6a (dio UP6)	675	T1	626,73		0,3	188,02	1237,58	0,70	438,71	(S) P+2	7	138	9	0	9	3					
6b (dio UP6)	675	Š	798,87																		
7a (dio UP7)	676	T1	838,86		0,3	251,66	1023,86	0,70	587,20	(S) P+2	7	102	10	0	10	3					
7b (dio UP7)	676	Š	436,66																		
8		Z'	415,96				415,96														
9	634 638 644/2 642 643 641 640 639	Z'	1.512,28				1512,28														
UKUPNO:			86.454,10	570,60		17.365,90	69.088,20		39.556,43		302		587		587	176					

URBANISTIČKA ZONA 6

	PLAN	POSTOJEĆE STANJE
--	-------------	-------------------------

Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
VI	587 700 702 704 705 706 710 167 86 84 82 81 78 77 76 72 73 74 168 66	obalno šetalište		187,80																	

URBANISTIČKA ZONA 6

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
1	644/1 645 719 718 717 715 1411 646- 650 657- 660 665 666 679- 684 696 697 699 700	P1	4.660,91			4660,91															
2	1411 679- 691 692- 699 700- 714	P1	9.088,10			9088,10															
3	88	T4'	574,07		0,3	172,22	401,85	0,50	287,04	9m	2	67	6	0	6	2	0,50	79,34 129,10 78,55	0,97	79,34 258,20 219,93	P P+1 P+1+Pk

URBANISTIČKA ZONA 6

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
4	89-95 75/1 75/2 73 74 76-87	P1	2.791,26				2791,26															
* 5		T4'	241,46		0,3	72,44	169,02	0,50	120,73	9m	1	60	3	0	3	1	0,37	90,44	0,37	90,44	P	
* 6	66	T4'	258,87		0,3	77,66	181,21	0,50	129,44	9m	1	60	3	0	3	1	0,51	132,17	0,92	237,91	P+Pk	
7	587 706 710 167 85 86 84 82 81 78 77 76 72	P1	1.301,74				1301,74															
UKUPNO:			18.916,41	187,80		322,32	18.594,09		537,20		4		12		12	4		509,60		885,82		

URBANISTIČKA ZONA 7

za sve urbanističke parcele u zoni br.7 urbanistički parametri se uzimaju iz urbanističkog projekta - razvoj seoskih naselja tivatskog zaliva-Kakarc Bjelila

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE							
Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Numeracija objekata iz urbanističkog projekta Bjelila-Kakarc	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	slobodne javne površine /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
VII	168 1029 1030 1034/2 52 51 50 49 170 15 12 579/1 1148 580/1 557/3 581 557/1 582 565 576 590 592 593 594 596 597 598	obalno šetalište			605.20																		
1	62 63 64 65	ZA	190.42	1			80.00	110.42			155.00	P+1	2	22	7				18.00		18.00	R	
2	59 60 61	ZA	258.64	2			48.00	210.64			96.00	P+Pk	2	24	4				26.00		26.00	R	

3	57 58	ZA	150.95	3			75.00	75.95			117.00	P+1	2	20	6							
---	----------	----	--------	---	--	--	-------	-------	--	--	--------	-----	---	----	---	--	--	--	--	--	--	--

URBANISTIČKA ZONA 7

za sve urbanističke parcele u zoni br.7 urbanistički parametri se uzimaju iz urbanističkog projekta - razvoj seoskih naselja tivatskog zaliva-Kakarc Bjelila

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN														POSTOJEĆE STANJE					
		Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Numeralna oznaka iz urbanističkog projekta Bjelila-Kakarc	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	slobodne javne površine /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/
4	54 55	ZA	136.39	4		62.00	74.39			102.00	P+1	2	15	7				19.00		19.00	R
5	52	ZA	157.30	5		44.00	113.30			81.00	P+1	2	20	4				41.00		41.00	R
6	51	ZA	386.92	9		80.00	306.92			80.00	P						4				
7	50	ZA	206.38	10		92.00	114.38			92.00	P						5				
8a	56 58	javne površine	448.39					448.39													
8b	47 48 49	javne površine	1,563.45					1563.45													
8c	27 169	javne površine	1,062.41					1062.41													
8d	99 170 18 19	javne površine	957.61					957.61													
8e	556 563 557/2 565	javne površine	1,902.34					1902.34													
8f	577	javne površine	256.60					256.60													
^ 9	2829	ZA	191.82	16		112.00	428.10			118.00	P+Pk	2	24	5							
^ 10	30	ZA	348.28																		
11	35	ZA	251.58	17		51.00	200.58			110.00	P+1	2	37	3				48.00		86.00	P+Pk
12	34	ZA	36.55	15		36.55	0.00			36.55	P										

^ 13	32	ZA	27.22	11		53.70	0.00			91.00	P+1	2	23	4		26.00	26.00	P
------	----	----	-------	----	--	-------	------	--	--	-------	-----	---	----	---	--	-------	-------	---

URBANISTIČKA ZONA 7

za sve urbanističke parcele u zoni br.7 urbanistički parametri se uzimaju iz urbanističkog projekta - razvoj seoskih naselja tivatskog zaliva-Kakarc Bjelila

Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Numeracija objekata iz urbanističkog projekta Bjelila-Kakarc	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	PLAN										POSTOJEĆE STANJE				
								slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	slobodne javne površine /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
^ 14	33	ZA	26.45														26.00	26.00	P			
15	37	ZA	32.33	18			32.30	0.00			96.00	P+2	1	32	3		32.00	58.00	P+Pk			
16	38	ZA	44.91	14			35.00	9.91			70.00	P+Pk	1	18	4		45.00	81.00	P+Pk			
17	36	ZA	176.86	19			62.50	114.36			181.00	P+2	1	60	3		29.00	52.00	P+Pk			
18	39.00	ZA	59.66	20			41.00	18.66			79.00	P+1	1	20	4		59.00	100.00	P+Pk			
19	40/1	ZA	121.78	23			50.00	71.78			100.00	P+Pk	1	25	4		28.00	28.00	T			
	40/2																22.00	22.00				
	40/3																42.00	42.00				
20	41	ZA	206.80	24			69.00	137.80			127.00	P+Pk	2	21	6		50.00	89.00	P+Pk			
21	42	ZA	139.63	25			45.00	94.63			90.00	P+Pk	2	15	6		46.00	83.00	P+Pk			
22	44	ZA	81.25	21			35.00	46.25			70.00	P+Pk	1	23	3		30.00	54.00	P+Pk			
23	43	ZA	81.73	22			52.00	29.73			104.00	P+Pk	1	35	3		30.00	54.00	P+Pk			
24	46	ZA	289.91	13			108.00	181.91			178.00	P+1	2	30	6		99.00	198.00	P+1			
25	45	ZA	50.72	12			50.72	0.00			90.00	P+1	1	30	3		45.00	90.00	P+1			
^ 26	26/1 26/2	ZA	161.81	26			146.00	222.80			268.00	P+1	2	54	5	5		42.00	84.00	P+1		
^ 27	24 25	ZA	206.99																		57.00	114.00
28	20	ZA	333.08	27			128.00	205.08			222.00	P+1	3	19	12		62.00	111.00	P+Pk			
	21																38.00	38.00	P			
29	22	ZA	304.72	28			96.00	208.72			156.00	P+1	2	22	7		20.00	20.00	P			
	23																61.00	123.00	P+1			
30	17	ZA	175.05	32			42.00	133.05			84.00	P+Pk	1	21	4		42.00	42.00	P			
31	16	ZA	448.19	55			38.50	409.69			70.00	P+Pk	1	18	4		51.00	91.00	P+Pk			
32	8	ZA	453.99	31			103.00	350.99			210.00	P+1	2	30	7		103.00	206.00	P+1			
^ 33	7	ZA	168.21	30			55.00	794.92			100.00	P+1	2	17	6		27.00	27.00	P			

^ 34	10	ZA	681.71																
------	----	----	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

URBANISTIČKA ZONA 7

za sve urbanističke parcele u zoni br.7 urbanistički parametri se uzimaju iz urbanističkog projekta - razvoj seoskih naselja tivatskog zaliva-Kakarc Bjelila

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN														POSTOJEĆE STANJE						
		Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Numeracija objekata iz urbanističkog projekta Bjelila-Kakarc	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	slobodne javne površine /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
35	3	ZA	535.80	29		134.00	401.80				248.00	P+1	3	21	12			25.00		50.00	P+1	
	4																	25.00		50.00		
	5 6																	62.00		124.00		
36a	2	P2	110.91			110.91																
36b	1.00	P2	16.93			16.93																
36c	12 13 14 15 578 579/1 579/2 580/1	P2	5,292.34			5292.34																
36d	549	P2	666.67			666.67																
36e	550	P2	1,150.09			1150.09																
36f	557/3 581	P2	772.09			772.09																
36g	580/2 581 582 583	P2	559.23			559.23																
36h	581 582 583 584	P2	1,662.92			1662.92																
36i		P2	802.77			802.77																
36j	557	P2	283.44			283.44																
36k	572 595	P2	997.44			997.44																

36l	547 548	P2	1,508.55				1508.55													
37	552	ZA	97.08	51			50.00	47.08		100.00	P+1	2	14	7			51.00		51.00	P

URBANISTIČKA ZONA 7

za sve urbanističke parcele u zoni br.7 urbanistički parametri se uzimaju iz urbanističkog projekta - razvoj seoskih naselja tivatskog zaliva-Kakarc Bjelila

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN														POSTOJEĆE STANJE						
		Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	numaracija objekata iz urbanističkog projekta Bjelila-Kakarc	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	slobodne javne površine /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
38	553 554 555 556	ZA	204.85	49		54.00				108.00	P+1	1	27	4				39.00		39.00	P	
				50		79.00	71.85			158.00	P+Pk	2	26	6					35.00		35.00	P
				50																51.00		102.00
39	559	ZA	139.62			64.00	173.45			128.00	P+1	2	18	7				39.00		65.00	P+Pk	
40	560	ZA	97.83	46								2	18	7					37.00		67.00	P+Pk
41	561	ZA	38.40	45		38.40	0.00			78.00	P+Pk	1	26	3					39.00		39.00	P
42	562	ZA	98.88	44		63.00	35.88			126.00	P+Pk	2	16	8					64.00		115.00	p+pk
43	564	ZA	66.75	43		52.00	14.75			104.00	P+Pk	1	21	5					53.00		53.00	P
44	557/1	ZA	381.51	33		45.00	336.51			90.00	P+Pk					5						
45	565	ZA	282.19	34		45.00	237.19			90.00	P+Pk					5						
46	566	ZA	66.62																39.00		39.00	P
47	567	ZA	62.44	35		73.00	56.06			146.00	P+1	2	24	6					39.00		39.00	P
48	568	ZA	56.20	36		56.20	0.00			68.00	P+Pk	1	14	5					46.00		83.00	p+pk
49	575	ZA	26.95	37		26.95	0.00			53.00	P+Pk	1	18	3					27.00		27.00	P
50	569	ZA	93.26																32.00		32.00	P
51	570/1	ZA	46.88	38		69.00	176.28			138.00	P+Pk	3	17	8					15.00		15.00	P
52	570/2	ZA	105.14																			
53	571	ZA	58.14	42		58.14	0.00			109.00	P+1	2	11	10								
54	572	ZA	66.99	41		38.00	28.99			76.00	P+1	1	19	4					67.00		67.00	P
55	573	ZA	32.28	40		32.28	0.00			65.00	P+1	2	16	4								
56	574	ZA	55.36	39		55.36	0.00			100.00	P+1	2	14	7					55.00		55.00	P
57	581	ZA	1,415.19	27		128.00	1287.19			222.00	P+1	4				12						
UKUPNO:			30,630.8		605.20	3,084.60	21,355.37	6,190.80		5,580.55		74		216	30	19		2,125.00		3,217.00		

URBANISTIČKA ZONA 8

		PLAN															POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Korisna dužina pristaništa /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
VIII	598 599 600 601 602/1 602/2 603 605/2 607 608 616 615/2 617 221 222 227 225 226 229	obalno šetalište			357,10																		
1	585 586 589	Z'	212,01					212,01															
2	589 587 588 596	Z'	186,19					186,19															
3	592	T4	643,58			0,3	193,07	450,51	0,30	193,07	9m	1	113	4	0	4	1	-		-	-		
4	593 594	T4	363,34			0,3	109,00	254,34	0,30	109,00	9m	1	127	2	0	2	0	-		-	-		
5	596 597 598	T4	852,20			0,3	255,66	596,54	0,30	255,66	9m	2	100	6	0	6	2	-		-	-		

UKUPNO:		30.077,9	0,00	357,10		8.387,2	21.690,7		8.638,5		66		196	0	19 6	47		305,0		523,0
----------------	--	----------	------	--------	--	---------	----------	--	---------	--	----	--	-----	---	---------	----	--	-------	--	-------

URBANISTIČKA ZONA 9

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
IX	230 235 238/2 239 3 1 4 11 14 19/1 18 19/3 17/1 20/2 19/2 56 30 31 43 44	obalno šetalište		507,76																	
1	230 232	Z'	1.420,76				1420,76														
2	233	T4	2.432,76		0,3	729,83	1702,93	0,30	729,83	9m	5	106	16	0	16	5					
3	238/1	T4	955,76		0,3	286,73	669,03	0,30	286,73	9m	2	112	6	0	6	2					
4	238/1	T4	748,12		0,3	224,44	523,68	0,30	224,44	9m	2	105	5	0	5	2					
5	239	T4	625,40		0,3	187,62	437,78	0,30	187,62	9m	1	109	4	0	4	1					
6	239	T4	721,55		0,3	216,47	505,09	0,30	216,47	9m	2	101	5	0	5	2					
7	240	T4	2.563,84		0,3	769,15	1794,69	0,30	769,15	9m	6	106	17	0	17	5					
8	241	T4	2.342,03		0,3	702,61	1639,42	0,30	702,61	9m	5	109	15	0	15	5					

9	244	T4	598,41		0,3	179,52	418,89	0,30	179,52	9m	1	105	4	0	4	1				
10	245	T4	300,15		0,3	90,05	210,11	0,30	90,05	9m	1	105	2	0	2	1				

URBANISTIČKA ZONA 9

Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	PLAN												POSTOJEĆE STANJE				
					maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupno broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
11	246	T4	448,37		0,3	134,51	313,86	0,30	134,51	9m	1	105	3	0	3	1					
12	252 253 254	T4	488,42		0,3	146,53	341,89	0,30	146,53	9m	1	114	3	0	3	1					
13	256 267 258 93	Z'	385,52				385,52														
14	240	M3	1.193,93		0,4	477,57	716,36	0,50	596,97	9m	0	55	13	0	13	0					
15	241	M3	2.264,29		0,4	905,72	1358,57	0,50	1132,15	9m	0	54	25	0	25	0					
* 16	244	M3	142,48		0,4	56,99	85,49	0,50	71,24	9m	0	43	2	0	2	0					
* 17	245	M3	73,83		0,4	29,53	44,30	0,50	36,92	9m	0	44	1	0	1	0					
18	243	M3	1.423,35		0,4	569,34	854,01	0,50	711,68	9m	0	57	15	0	15	0					
19	246	M3	1.107,83		0,4	443,13	664,70	0,50	553,92	9m	0	55	12	0	12	0					
20	251 252	M3	282,37		0,4	112,95	169,42	0,50	141,19	9m	0	56	3	0	3	0					
21	250	M3	241,65		0,4	96,66	144,99	0,50	120,83	9m	0	48	3	0	3	0					
22	249	M3	226,52		0,4	90,61	135,91	0,50	113,26	9m	0	68	2	0	2	0					
23	248	M3	247,00		0,4	98,80	148,20	0,50	123,50	9m	0	49	3	0	3	0					
24	247	M3	606,55		0,4	242,62	363,93	0,50	303,28	9m	0	52	7	0	7	0					
25	255 256	Z'	250,25				250,25														
26	256 257 258	M3	1.825,50		0,4	730,20	1095,30	0,50	912,75	9m	7	55	20	0	20	0					
27	92 93	M3	538,31		0,4	215,32	322,99	0,50	269,16	9m	2	54	6	0	6	0					
28	91	M3	449,78		0,4	179,91	269,87	0,50	224,89	9m	2	54	5	0	5	0					

29	90	M3	442,90		0,4	177,16	265,74	0,50	221,45	9m	2	53	5	0	5	0				
30	89	M3	375,74		0,4	150,30	225,44	0,50	187,87	9m	1	56	4	0	4	0				

URBANISTIČKA ZONA 9

Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	PLAN													POSTOJEĆE STANJE					
			Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
31	255 256 257 258 88	Z'	766,14				766,14														
32	94 86	M3	741,42		0,4	296,57	444,85	0,50	370,71	9m	3	56	8	0	8	0					
33	87	M3	481,98		0,4	192,79	289,19	0,50	240,99	9m	2	58	5	0	5	0	0,33	158,00	1,24	599,00	S+2+Pk
34	84	M3	285,88		0,4	114,35	171,53	0,50	142,94	9m	1	57	3	0	3	0	0,33	93,00	0,91	260,00	P+1+Pk
35	94 85	M3	395,37		0,4	158,15	237,22	0,50	197,69	9m	1	59	4	0	4	0					
36	94 82	M3	406,13		0,4	162,45	243,68	0,50	203,07	9m	1	61	4	0	4	0					
37	83	M3	582,65		0,4	233,06	349,59	0,50	291,33	9m	2	58	6	0	6	0	0,19	112,00	0,38	224,00	P+1
38	94 81	M3	398,94		0,4	159,58	239,36	0,50	199,47	9m	1	60	4	0	4	0					
39	80	M3	438,74		0,4	175,50	263,24	0,50	219,37	9m	2	53	5	0	5	0					
40	79/1	M3	304,54		0,4	121,82	182,72	0,50	152,27	9m	1	61	3	0	3	0					
* 41	79/2	M3	155,94		0,4	62,38	93,56	0,50	77,97	9m	1	47	2	0	2	0					
42	76 77	M3	359,60		0,4	143,84	215,76	0,50	179,80	9m	1	54	4	0	4	0					
43	78	M3	306,98		0,4	122,79	184,19	0,50	153,49	9m	1	61	3	0	3	0					
44	74 75	M3	358,68		0,4	143,47	215,21	0,50	179,34	9m	1	54	4	0	4	0					
45	61	M3	1.023,75		0,4	409,50	614,25	0,50	511,88	9m	4	56	11	0	11	0	0,12	124,00	0,24	247,00	P+1
46	60	M3	265,97		0,4	106,39	159,58	0,50	132,99	9m	1	53	3	0	3	0	0,25	66,00	0,68	182,00	S+P+Pk
* 47	59	M3	177,52		0,4	71,01	106,51	0,50	88,76	9m	1	53	2	0	2	0	0,37	66,00	1,03	182,00	S+P+Pk

48	58	M3	517,21		0,4	206,88	310,33	0,50	258,61	9m	2	52	6	0	6	0	0,39	201,00	0,78	401,00	P+1
49	57	M3	1.040,11		0,4	416,04	624,07	0,50	520,06	9m	4	57	11	0	11	0	0,33	343,00	1,32	1372	P+3

URBANISTIČKA ZONA 9

Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	PLAN													POSTOJEĆE STANJE					
			Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
50	55/1 55/2	M3	1.085,30		0,4	434,12	651,18	0,50	542,65	9m	4	54	12	0	12	0	0,38	411,00	1,06	1150	S+P+Pk
51	52	M3	355,17		0,4	142,07	213,10	0,50	177,59	9m	1	53	4	0	4	0	0,34	121,00	0,95	339,00	P+1+Pk
52	49 50 51	M3	416,32		0,4	166,53	249,79	0,50	208,16	9m	2	50	5	0	5	0	0,41	58,00	1,24	174,00	S+P+1
																		56,00		167,00	
																		58,00		174,00	
53	46 47 48	M3	348,10		0,4	139,24	208,86	0,50	174,05	9m	1	52	4	0	4	0	0,51	59,00	1,53	178,00	S+P+1
																		59,00		178,00	
																		59,00		178,00	
54	44	M3	1.028,67		0,4	411,47	617,20	0,50	514,34	9m	4	56	11	0	11	0	0,07	76,00	0,21	212,00	P+1+Pk
55	43	M3	1.087,93		0,4	435,17	652,76	0,50	543,97	9m	4	54	12	0	12	0	0,10	110,00	0,38	416,00	S+P+1+Pk
56	42	M3	303,88		0,4	121,55	182,33	0,50	151,94	9m	1	61	3	0	3	0					
57	34 36 37 38 39 40 41	M3	691,07		0,4	276,43	414,64	0,50	345,54	9m	3	52	8	0	8	0	0,43	147,00	1,64	559,00	S+2+Pk
																		76,00		288,00	P+2+Pk
																		76,00		288,00	P+2+Pk
58	32 33	M3	642,12		0,4	256,85	385,27	0,50	321,06	9m	2	55	7	0	7	0	0,20	63,00	0,39	126,00	P+1
																		63,00		126,00	
59	31	M3	1.317,24		0,4	526,90	790,34	0,50	658,62	9m	5	56	14	0	14	0	0,25	324,00	0,94	1233,00	S+2+Pk
60	30	M3	983,64		0,4	393,46	590,18	0,50	491,82	9m	4	54	11	0	11	0	0,21	75,00	0,44	149,00	P+1
																		70,00		140,00	
																		70,00		140,00	
61	29	M3	1.045,31		0,4	418,12	627,19	0,50	522,66	9m	4	57	11	0	11	0	0,17	181,00	0,52	543,00	P+2
62	28	M3	326,76		0,4	130,70	196,06	0,50	163,38	9m	1	49	4	0	4	0	0,26	86,00	0,53	172,00	P+1
63	27	M3	311,58		0,4	124,63	186,95	0,50	155,79	9m	1	62	3	0	3	0	0,24	74,00	0,47	147,00	P+1

64	26	M3	266,09		0,4	106,44	159,65	0,50	133,05	9m	1	53	3	0	3	0	0,12	31,00	0,12	31,00	P
----	----	----	--------	--	-----	--------	--------	------	--------	----	---	----	---	---	---	---	------	-------	------	-------	---

URBANISTIČKA ZONA 9

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN														POSTOJEĆE STANJE						
		Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
65	56	Lungo mare	464,09			464,09																
66	25	M3	1.818,65		0,4	727,46	1091,19	0,50	909,33	9m	7	55	20	0	20	0	0,07	135,0	0,07	135,0	P	
67	20/1 20/2 21-23	Z'	773,68			773,68																
68	17/1	M3	1.377,41		0,4	550,96	826,45	0,50	688,71	9m	5	55	15	0	15	0	0,05	72,00	0,10	144,00	P+1	
69	15 16	M3	299,96		0,4	119,98	179,98	0,50	149,98	9m	1	60	3 0	0	3	0	0,21	33,00 29,00	0,30	60,00 29,00	P+Pk P	
* 70	17/2	M3	186,09		0,4	74,44	111,65	0,50	93,05	9m	1	56	2	0	2	0						
71	18 19/3	M3	227,60		0,4	91,04	136,56	0,50	113,80	9m	1	68	2	0	2	0	0,25	57,00	0,50	113,00	P+1	
72	13 14	M3	388,50		0,4	155,40	233,10	0,50	194,25	9m	1	58	4	0	4	0	0,08	33,00	0,15	60,00	P+Pk	
73	242 243	M3	264,56		0,4	105,82	158,74	0,50	132,28	9m	1	53	3	0	3	0						
74	3 11	M3	552,32		0,4	220,93	331,39	0,50	276,16	9m	2	55	6	0	6	0						
* 75	10	M3	149,21		0,4	59,68	89,53	0,50	74,61	9m	1	45	2	0	2	0	0,16	24,00	0,16	24,00	P	
* 76	8 9	M3	143,00		0,4	57,20	85,80	0,50	71,50	9m	1	43	2 0	0	2	0	0,50	33,00 38,00	0,50	33,00 38,00	P	
77	240 1 3	M3	1.127,04		0,4	450,82	676,22	0,50	563,52	9m	4	56	12	0	12	0	0,04	46,00	0,04	46,00	P	
* 78	4 5 6	M3	84,05		0,4	33,62	50,43	0,50	42,03	9m	0	50	1	0	1	0	0,84	21,00 22,00 28,00	1,69	42,00 44,00 56,00	P+1	

URBANISTIČKA ZONA 9

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
* 79	1	M3	106,43		0,4	42,57	63,86	0,50	53,22	9m	0	64	1	0	1	0	0,21	22,00	0,21	22,00	P
80	239	M3	1.034,04		0,4	413,62	620,42	0,50	517,02	9m	4	56	11	0	11	0	0,05	47,00	0,05	47,00	P
81	238/1 238/2	M3	804,56		0,4	321,82	482,74	0,50	402,28	9m	3	54	9	0	9	0					
* 82	236	M3	127,71		0,4	51,08	76,63	0,50	63,86	9m	0	77	1	0	1	0	0,35	45,00	0,35	45,00	P
83	230 232 234	M3	1.006,37		0,4	402,55	603,82	0,50	503,19	9m	4	55	11	0	11	0	0,07	70,00	0,07	70,00	P
UKUPNO:			55.875,37	507,76		19.503,5	36.371,9		23.462,5		145		511		511	24		4.321,0		11.583,0	

URBANISTIČKA ZONA 10

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
X	63 - 68 69/2 69/3 71 35/2 36/2 36/1 37 - 41 43/1 44/2 45 46 47 49 56 57 58 59 60/1 61 62 63	obalno šetalište		543,70																		
1	62	T3	6929,85		0,3	2078,96	4850,90	0,50	3464,93	11m	24	100	48	0	48	14						
2	63 64 65 66	T3	4.081,03		0,3	1224,31	2856,72	0,30	1224,31	9m	14	102	28	0	28	8						
3	67	T3	1.734,97		0,3	520,49	1214,48	0,30	520,49	9m	6	101	12	0	12	4						
4	68	T3	3.487,16		0,3	1046,15	2441,01	0,30	1046,15	9m	12	102	24	0	24	7						

URBANISTIČKA ZONA 10

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN														POSTOJEĆE STANJE					
		Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
5	69/1 69/2 69/3 69/4 70 71 72/1 72/2 35/2 36/2	T3	5.638,72		0,3	1691,62	3947,10	0,50	2819,36	11m	20	101	39	0	39	12					
6	36/1	M3	1.559,71		0,4	623,88	935,83	0,50	779,86	9m	8	41	23	0	23	0					
7	37	M3	730,66		0,4	292,26	438,40	0,50	365,33	9m	4	40	11	0	11	0					
8	38	M3	2.173,55		0,4	869,42	1304,13	0,50	1086,78	9m	11	40	33	0	33	0	0,07	148,00	0,14	297,00	P+1
9	39	M3	1.137,04		0,4	454,82	682,22	0,50	568,52	9m	6	40	17	0	17	0	0,08	93,00	0,16	185,00	P+1
10	40	M3	916,88		0,4	366,75	550,13	0,50	458,44	9m	5	39	14	0	14	0	0,06	51,00	0,06	51,00	P
11	41	M3	600,08		0,4	240,03	360,05	0,50	300,04	9m	3	40	9	0	9	0	0,20	41,00 81,00	0,41	82,00 165,00	P+1
12	43/1 43/1	M3	612,60		0,4	245,04	367,56	0,50	306,30	9m	3	41	9	0	9	0	0,13	79,00	0,23	143,00	P+Pk
13	44/4	M3	190,16		0,4	76,06	114,10	0,50	95,08	9m	1	38	3	0	3	0	0,00		0,00		P+Pk
14	44/1 44/2 44/3 44/5 44/6	M3	490,76		0,4	196,30	294,46	0,50	245,38	9m	2	42	7	0	7	0	0,22	110,00	0,40	198,00	P+Pk
15	45	M3	1.084,76		0,4	433,90	650,86	0,50	542,38	9m	5	41	16	0	16	0	0,26	282,00	0,52	564,00	P+1
16	46	M3	513,22		0,4	205,29	307,93	0,50	256,61	9m	3	38	8	0	8	0	0,11	54,00	0,29	150,00	P+1+Pk

17	47	M3	827,92		0,4	331,17	496,75	0,50	413,96	9m	4	41	12	0	12	0	0,16	105,00	0,16	105,00	P
																		29,00		29,00	

URBANISTIČKA ZONA 10

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN														POSTOJEĆE STANJE					
		Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
18	49 50 51 52 53 54	M3	1.586,75		0,4	634,70	952,05	0,50	793,38	9m	8	40	24	0	24	0	0,14	50,00	0,14	50,00	P
																		45,00		45,00	
																		38,00		38,00	
																		8,00		8,00	
																		54,00		54,00	
																		33,00		33,00	
19	55	M3	238,44		0,4	95,38	143,06	0,50	119,22	9m	1	36	4	0	4	0	0,13	32,00	0,24	58,00	P+Pk
20	56 57	M3	267,11		0,4	106,84	160,27	0,50	133,56	9m	1	40	4	0	4	0	0,11	30,00	0,21	55,00	P+Pk
21	58	M3	564,77		0,4	225,91	338,86	0,50	282,39	9m	3	42	8	0	8	0	0,00		0,00		
22	59 60/2	M3	234,02		0,4	93,61	140,41	0,50	117,01	9m	1	35	4	0	4	0	0,00		0,00		
23	60/1	M3	1.111,45		0,4	444,58	666,87	0,50	555,73	9m	6	39	17	0	17	0	0,08	93,00	0,17	185,00	P+1+Pk
24	61 62	M3	642,33		0,4	256,93	385,40	0,50	321,17	9m	3	39	10	0	10	0	0,19	123,00	0,54	345,00	P+1+Pk
25	62 63	M3	314,86		0,4	125,94	188,92	0,50	157,43	9m	2 0	38	5	0	5	0	0,17	32,00	0,30	57,00	P+Pk
																		21,00		39,00	
26	64	M3	205,15		0,4	82,06	123,09	0,50	102,58	9m	1	41	3	0	3	0	0,28	58,00	0,28	58,00	P
UKUPNO:			37.873,95	543,70		12.962,4	24.911,5		17.076,3		157		392	0	392	45		1.690,0		2.994,0	

11	77	M3	213,88		0,4	85,55	128,33	0,50	106,94	9m	1	43	3	0	3	0	0,15	33,00	60,00	P+Pk	0,28
12	78	M3	479,12		0,4	191,65	287,47	0,50	239,56	9m	2	41	7	0	7	0					

URBANISTIČKA ZONA 11

Urb. parcela	Kat. parcela	Prerežna namjena	PLAN													POSTOJEĆE STANJE					
			Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
13	80	M3	492,37		0,4	196,95	295,42	0,50	246,19	9m	2	42	7	0	7	0	0,11	56,00	112,00	S+P	0,23
14	81	M3	237,56		0,4	95,02	142,54	0,50	118,78	9m	1	36	4	0	4	0	0,16	39,00	77,00	S+P	0,32
15	82	M3	634,22		0,4	253,69	380,53	0,50	317,11	9m	3	38	10	0	10	0	0,34	149,00	298,00	P+1	0,57
16	83	M3	224,21		0,4	89,68	134,53	0,50	112,11	9m	1	45	3	0	3	0	0,15	34,00	68,00	S+P	0,30
* 17	84	M3	137,98		0,4	55,19	82,79	0,50	68,99	9m	1	41	2	0	2	0					
18	85	M3	785,71		0,4	314,28	471,43	0,50	392,86	9m	4	39	12	0	12	0	0,16	79,00	159,00	P+1	0,26
19	86	Z'	94,03				94,03				0										
20	87	M3	921,35		0,4	368,54	552,81	0,50	460,68	9m	5	39	14	0	14	0	0,21	195,00	390,00	P+1	0,42
21	88 89	M3	624,14		0,4	249,66	374,48	0,50	312,07	9m	3	42	9	0	9	0	0,13	79,00	79,00	P	0,13
* 22	90 92	M3	72,20		0,4	28,88	43,32	0,50	36,10	9m	0	43	1	0	1	0	0,30	22,00	22,00	P	0,30
* 23	91	M3	198,58		0,4	79,43	119,15	0,50	99,29	9m	1	40	3	0	3	0	0,42	27,00	27,00	P	0,42
24	93	M3	379,49		0,4	151,80	227,69	0,50	189,75	9m	2	38	6	0	6	0					
25	94	M3	354,35		0,4	141,74	212,61	0,50	177,18	9m	2	43	5	0	5	0	0,39	139,00	388,00	P+1+Pk	1,09
* 26	95	M3	128,11		0,4	51,24	76,87	0,50	64,06	9m	1	38	2		2	0	0,27	34,00	34,00	P	0,27
27	96	M3	291,38		0,4	116,55	174,83	0,50	145,69	9m	1	44	4	0	4	0	0,35	60,00	121,00	S+P	0,56
28	97	M3	422,59		0,4	169,04	253,55	0,50	211,30	9m	2	42	6	0	6	0	0,32	20,00	20,00	P	0,56
* 29	98	M3	115,62		0,4	46,25	69,37	0,50	57,81	9m	1	35	2	0	2	0		21,00	21,00	P	0,65
																		97,00	197,00	P+1	0,65
																		40,00	79,00		

* 30	99	M3	152,65		0,4	61,06	91,59	0,50	76,33	9m	1	46	2	0	2	0					
* 31	100	M3	178,96		0,4	71,58	107,38	0,50	89,48	9m	1	36	3	0	3	0	0,21	38,00	115,00	P+2	0,64
32	101	M3	578,51		0,4	231,40	347,11	0,50	289,26	9m	3	39	9	0	9	0	0,36	206,00	619,00	P+2	1,07

URBANISTIČKA ZONA 11

Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	PLAN														POSTOJEĆE STANJE				
			Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
33	102	M3	325,50		0,4	130,20	195,30	0,50	162,75	9m	2	39	5	0	5	0					
34	103	M3	591,73		0,4	236,69	355,04	0,50	295,87	9m	3	39	9	0	9	0	0,16	62,00	62,00	P	0,16
* 35	104/2	M3	123,62		0,4	49,45	74,17	0,50	61,81	9m	1	37	2	0	2	0					
* 36	104/1	M3	106,06		0,4	42,42	63,64	0,50	53,03	9m	1	32	2	0	2	0					
* 37	105/1 105/2	M3	171,64		0,4	68,66	102,98	0,50	85,82	9m	1	34	3	0	3	0					
UKUPNO:			11.754,61	503,80		4.664,23	7.090,38		5.830,29		59		175	0	175	0		1.892,00	3.659,00		

URBANISTIČKA ZONA 12

		PLAN													POSTOJEĆE STANJE							
Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m'/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
XII	106/2 106/3 106/4 107/1 107/2 107/3 107/4 108 109 110/1 110/2 111 115 - 117 136/1 136/2 137/2 138 141 142 148 - 151 154/3 157 158 160 162 163 164 166 - 171 176	obalno šetalište		609,50																		
1	106/2	Z'	41,66				41,66															
2	106/3	Z'	38,68				38,68															
3	106/4	Z'	68,62				68,62															

4	107/1 107/2	Z'	167,09			167,09													
---	----------------	----	--------	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

URBANISTIČKA ZONA 12

Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	PLAN													POSTOJEĆE STANJE											
			Površina urbanističke parcele /m ² /	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m ² /	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m ² /	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m ² /	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m ² / u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m ² /	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m ² /	ostvarena spratnost						
5	107/2 107/3 107/4	Z'	335,88				335,88																				
6	108	M3	394,95		0,4	157,98	236,97	0,50	197,48	9m	2	39	6	0	6	0											
7	109	M3	522,35		0,4	208,94	313,41	0,50	261,18	9m	3	39	8	0	8	0											
8	110/1	M3	306,76		0,4	122,70	184,06	0,50	153,38	9m	2	37	5	0	5	0											
9	110/2	M3	608,19		0,4	243,28	364,91	0,50	304,10	9m	3	41	9	0	9	0	0,38	234,00	1,46	890,00						P+2+Pk	
10	110/3 111 112	M3	1.308,34		0,4	523,34	785,00	0,50	654,17	9m	7	39	20	0	20	0	0,33	258,00	1,21	928,00	P+2+Pk						
																		173,00									659,00
11	113	M3	985,66		0,4	394,26	591,40	0,50	492,83	9m	5	39	15	0	15	0	0,26	254,00	1,24	1218						p+3+Pk	
12	114	M3	711,47		0,4	284,59	426,88	0,50	355,74	9m	4	39	11	0	11	0	0,10	70,00	0,20	140,00						P+1	
13	115	M3	731,25		0,4	292,50	438,75	0,50	365,63	9m	4	40	11	0	11	0	0,16	115,00	0,31	230,00						P+1	
14	116	M3	919,50		0,4	367,80	551,70	0,50	459,75	9m	5	39	14	0	14	0	0,11	97,00	0,11	97,00						P	
15	117	M3	682,09		0,4	272,84	409,25	0,50	341,05	9m	3	41	10	0	10	0	0,14	96,00	0,28	192,00						S+P	
16	136/1	Z'	687,31				687,31				0																
17	137/1 137/2	M3	545,17		0,4	218,07	327,10	0,50	272,59	9m	3	41	8	0	8	0	0,09	50,00	0,17	90,00							P+Pk
18	138	M3	439,48		0,4	175,79	263,69	0,50	219,74	9m	2	38	7	0	7	0	0,12	52,00	0,21	94,00							P+Pk
19	139	M3	465,21		0,4	186,08	279,13	0,50	232,61	9m	2	40	7	0	7	0	0,19	89,00	0,54	250,00						P+1+Pk	
20	140	M3	682,80		0,4	273,12	409,68	0,50	341,40	9m	3	41	10	0	10	0	0,23	102,00	0,35	183,00	P+Pk						
																		55,00		55,00							
21	141	M3	368,25		0,4	147,30	220,95	0,50	184,13	9m	2	37	6	0	6	0	0,34	95,00	0,54	171,00							P+Pk

																		29,00		29,00	P
22	142 143 144	M3	819,21		0,4	327,68	491,53	0,50	409,61	9m	4	41	12	0	12	0	0,23	20,00	0,41	20,00	P
																		74,00		134,00	P+Pk

URBANISTIČKA ZONA 12

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN														POSTOJEĆE STANJE					
		Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
23	145/1	M3	495,56		0,4	198,22	297,34	0,50	247,78	9m	2	42	7	0	7	0	0,27	89,00	0,45	178,00	S+P
																		16,00		16,00	P
																		28,00		28,00	P
24	145/2 145/3	M3	473,23		0,4	189,29	283,94	0,50	236,62	9m	2	41	7	0	7	0	0,44	137,00	0,73	274,00	S+P
																		42,00		42,00	P
																		29,00		29,00	P
25	146 147	M3	483,35		0,4	193,34	290,01	0,50	241,68	9m	2	41	7	0	7	0	0,33	70,00	0,50	70,00	P
																		33,00		59,00	P+Pk
																		56,00		111,00	P+1
26	149	M3	367,45		0,4	146,98	220,47	0,50	183,73	9m	2	37	6	0	6	0	0,32	119,00	0,64	237,00	p+1
27	150	M3	788,82		0,4	315,53	473,29	0,50	394,41	9m	4	39	12	0	12	0	0,26	115,00	0,52	322,00	P+1+Pk
																		22,00		22,00	P
																		33,00		33,00	
																		37,00		37,00	
* 28	152/2 152/3	M3	167,56		0,4	67,02	100,54	0,50	83,78	9m	1	34	3	0	3	0	0,00		0,00		
29	151	M3	520,61		0,4	208,24	312,37	0,50	260,31	9m	3	39	8	0	8	0	0,06	29,00	0,06	29,00	p
30	153 154/2 155 154/3	M3	515,86		0,4	206,34	309,52	0,50	257,93	9m	3	39	8	0	8	0	0,30	50,00	0,45	90,00	P+Pk
																		43,00		78,00	P+Pk
																		17,00		17,00	P
																		46,00		46,00	P
31	156	M3	286,91		0,4	114,76	172,15	0,50	143,46	9m	1	43	4	0	4	0	0,37	47,00	0,37	47,00	P

32	157	M3	302,43	0,4	120,97	181,46	0,50	151,22	9m	2	36	5	0	5	0	0,00	60,00	0,00	60,00	
33	159 160	M3	436,74	0,4	174,70	262,04	0,50	218,37	9m	2	37	7	0	7	0	0,16	70,00	0,32	139,00	P+1
34	161	M3	915,94	0,4	366,38	549,56	0,50	457,97	9m	5	39	14	0	14	0	0,18	169,00	0,52	472,00	P+1+Pk

URBANISTIČKA ZONA 12

Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	PLAN														POSTOJEĆE STANJE				
			Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
35	162	M3	568,83		0,4	227,53	341,30	0,50	284,42	9m	3	38	9	0	9	0	0,05	30,00	0,05	30,00	P
36	163	M3	215,33		0,4	86,13	129,20	0,50	107,67	9m	1	43	3	0	3	0	0,18	39,00	0,18	39,00	P
37	164	M3	483,02		0,4	193,21	289,81	0,50	241,51	9m	2	41	7	0	7	0	0,26	82,00	0,56	229,00	P+1 +Pk
38	165	M3	323,84		0,4	129,54	194,30	0,50	161,92	9m	2	39	5	0	5	0	0,30	96,00	0,83	270,00	S+P +Pk
39	166	M3	391,30		0,4	156,52	234,78	0,50	195,65	9m	2	39	6	0	6	0	0,07	29,00	0,07	29,00	P
40	167	M3	808,84		0,4	323,54	485,30	0,50	404,42	9m	4	40	12	0	12	0	0,19	140,00	0,37	280,00	P+1
41	168	M3	306,23		0,4	122,49	183,74	0,50	153,12	9m	2	37	5	0	5	0	0,09	28,00	0,09	28,00	p
42	169	M3	487,44		0,4	194,98	292,46	0,50	243,72	9m	2	42	7	0	7	0	0,06	28,00	0,06	28,00	P
43	170	M3	425,79		0,4	170,32	255,47	0,50	212,90	9m	2	43	6	0	6	0	0,34	143,00	0,67	286,00	P+1
44	171	M3	726,20		0,4	290,48	435,72	0,50	363,10	9m	4	40	11	0	11	0	0,12	84,00	0,21	150,00	P+P k
45	172 173 174 175	M3	757,84		0,4	303,14	454,70	0,50	378,92	9m	4	41	11	0	11	0	0,29	116,04	0,33	150,00	P+1
46	176/1	M3	222,48		0,4	88,99	133,49	0,50	111,24	9m	1	44	3	0	3	0	0,00				P
UKUPNO:			23.301,52	609,50		8.784,9	14.516,6		10.981,1		112		332	0	332	0		4.286,4		9.677,00	

URBANISTIČKA ZONA 13

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. parcela	Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
XIII	176/2 177 606 178 - 181 183 185 186 187- 192 193/1 193/2 194 - 196 1610/1 1610/2 1609 1608 1606 1605/1 1605/3 1605/2 1604/3 1604/2 1604/1 1603 1602 1601 1599	obalno šetalište		1270,27																		
1	177	Z'	209,04				209,04															
2	178	Z'	384,73				384,73															
3	179	Z'	262,26				262,26															
4	180	Z'	425,22				425,22															

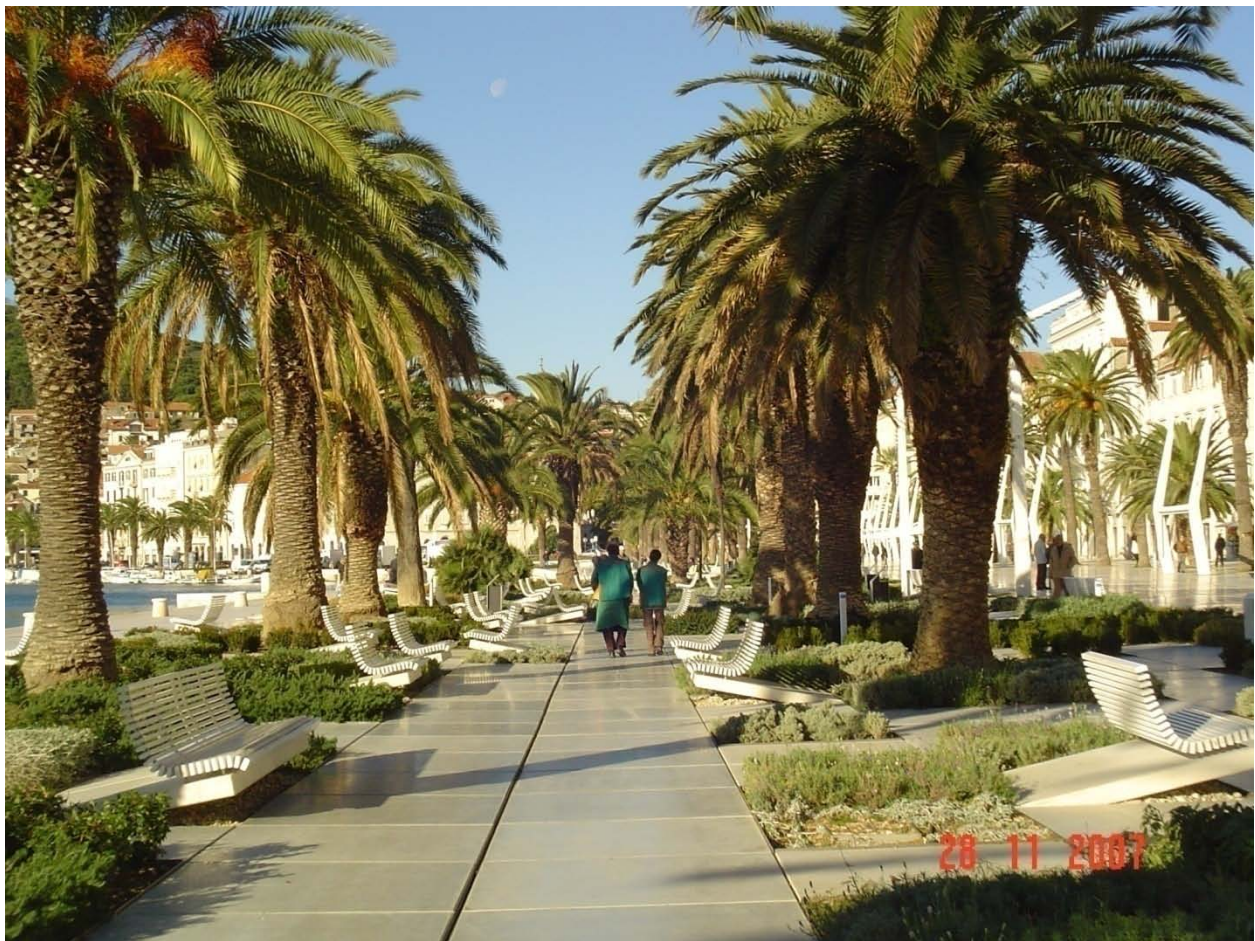
5	181	Z'	314,90				314,90													
6	183	Z'	171,29				171,29													

URBANISTIČKA ZONA 13

Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN															POSTOJEĆE STANJE				
		Pretežna namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina obalnog šetališta /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	broj smještajnih jedinice	zelene i slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj kreveta	broj zaposlenih	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
7	183	Z'	190,03			190,03															
8	183	Z'	208,15			208,15															
9	184	Z'	442,01			442,01															
10	185	Z'	308,38			308,38															
11	186	Z'	249,64			249,64															
12	187	Z'	56,74			56,74															
13	188	Z'	69,05			69,05															
14	189	Z'	44,38			44,38															
15	190 191	Z'	79,49			79,49															
16	192	Z'	131,57			131,57															
17	193/1	Z'	869,12			869,12															
18	193/2	Z'	325,91			325,91															
19	194	Z'	365,92			365,92															
20	195	Z'	685,44			685,44															
21	196	Z'	100,91			100,91															
22	162/2	Z'	49,65			49,65															
23	1609	Z'	136,25			136,25															
24	1608	Z'	243,55			243,55															
25	1067/1	Z'	110,30			110,30															
26	1067/2	US	221,25		0,3	66,38	154,88	0,30	66,38	5m	0	0	0	0	0	3					
27	1606	Z'	636,95			636,95															
28	1605/1	Z'	654,09			654,09															
29	1605/3	Z'	52,67			52,67															
30	1605/2	Z'	52,27			52,27															
31	1604/3	Z'	54,56			54,56															
32	1604/2	Z'	55,37			55,37															

6. PREPORUKE ZA DALJU RAZRADU PROSTORA U ZAHVATU STUDIJE

6.1 Moguća rješenja obalnog šetališta i urbane opreme







(primjeri iz Barselone i hrvatskog primorja)

Značaj zelenih površina u formiranju ambijenta uz šetalište

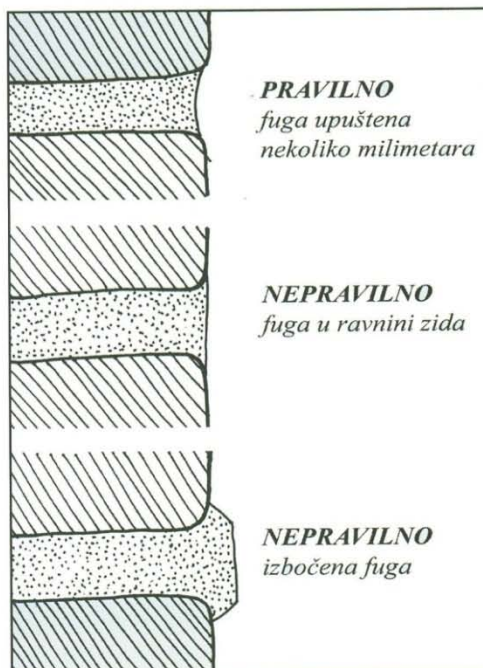


(primjeri sa Sardinije)

6.2. Zaštita graditeljske baštine – primjeri u praksi

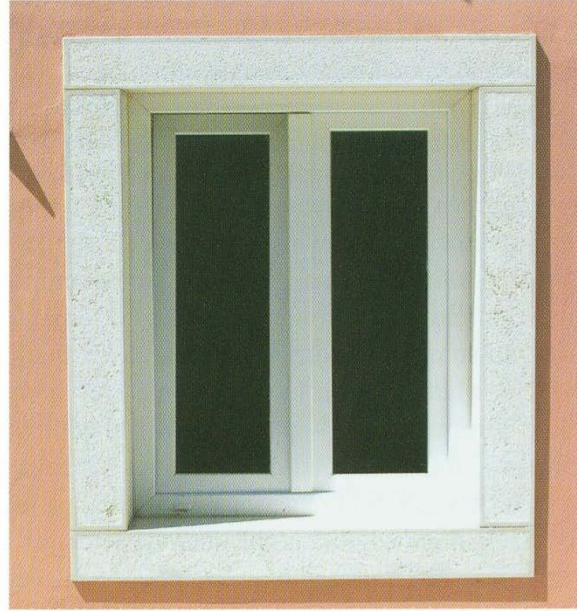


Pravilno i nepravilno fugiranje kamenog zida (dolje lijevo). Mort u fugi ne smije biti finije strukture od površinske obrade kamena (gore i dolje desno). Preširoke fuge skrivaju strukturu zidanja (dolje desno), što se ponekad sasvim pogrešno pokušava ispraviti naknadnim "crtanjem" po mortu (gore lijevo).





Zapuštena tradicionalna škura mogla bi još dugo trajati uz manje popravke i bojanje.



Plastični prozor i strojno obrađen kameni okvir bitno umanjuju autentične vrijednosti tradicionalnog ambijenta.



Shema prozora s drvenim kapkom. Starija škura bila je pričvršćena izravno na kameni okvir. Sadašnja je radi lakše ugradnje dobila drveni okvir.

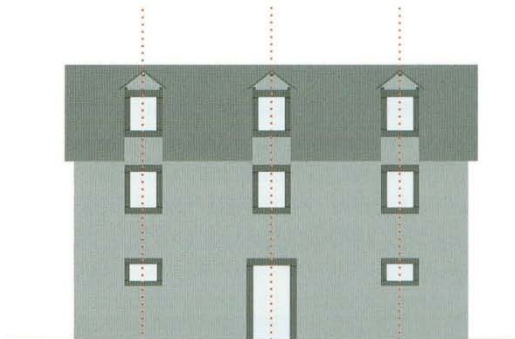


Ugao i struktura zida suhozidne kućice.

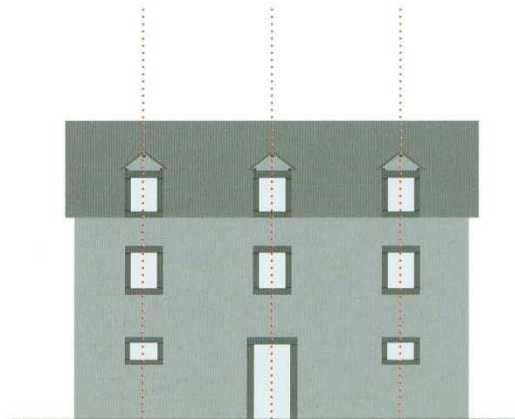


Ugao i struktura zida građenog iz grubo obrađenih blokova u vapnenom mortu s dodatkom crljenice.

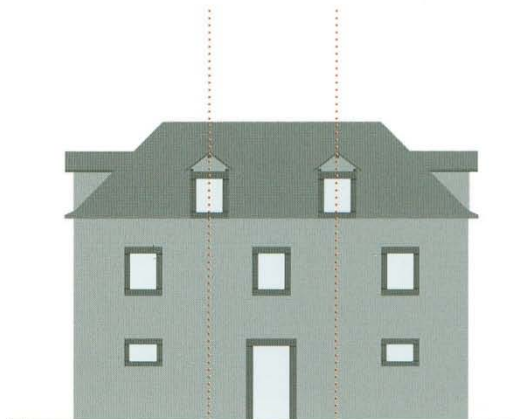
Tipične sheme krovova tradicijske arhitekture prema vrsti i položaju luminara:



Na dvostrešnom krovu bez nadozida postavljeni su dvostrešni luminari s parapetima u osi donjih prozora.



Na dvostrešnom krovu s nadozidom postavljeni su dvostrešni luminari s potprozorcima na strehi u osi donjih prozora.



Na četverostrešnom krovu s nadozidom postavljeni su dvostrešni luminari s potprozorcima na strehi u osi dijelova zida između donjih prozora.

6.3. Objekti - primjeri



SI 1-6 :Savremeni primjeri



Sl.4-6 : tradicionalna arhitektura-Perast

Primjer kako je moguće ,u uslovima veće izgrađenosti ,jednostavnim oblikovanjem objekata i njihovim komponovanjem formirati kvalitetan ambijent.

6.4. Prijedlog biljnih vrsta za ozelenjavanje

Drveće

Albizia julibrissin, Arbutus unedo, Cedrus atlantica, Cedrus deodora, Cedrus libani, Chamaerops humilis, Cercis siliquastrum, Cupressus arizonica, Cupressus sp., Diospyros kaki, Eriobotrya japonica, Ginkgo biloba, Jacaranda mimoseifolia, Juniperus oxycedrus, Lagerstroemia indica, Laurus nobilis, Magnolia grandiflora, Magnolia gallisonensis, Magnolia liliflora, Melia azedarach, Mimosa sp., Olea europea, Phoenix canariensis, Pinus halepensis, Pinus maritima, Pinus pinea, Platanus acerifolia, Quercus ilex.

Grmlje

Atriplex hallimus, Caesalpinia gilliesii, Chamellia japonica, Hidrangea sp., Hibiscus syriacus, Juniperus sp., Laurus nobilis, Myrtus communis, Nerium oleander, Phyllirea latifolia, Pistacia lentisucus, Pittosporum tobira, Prunus laurocerasus, Pyracantha coccinea, Smilax aspera, Tamarix sp., Taxus baccata, Viburnum tinus.

Penjačice

Campsis grandiflora, Clematis, Parthenocissus quinquefolia, Vitis, Wisteria sinensis.

Trajnice

Agave americana, Armeria maritima, Cineraria maritima, Canna indica, Cistus incanus, Cistus salvifolius, Erica arborea, Festuca glauca, Lavandula officinalis, Lobelia erinus, Rosmarinus officinalis, Santolina glauca, Santolina viridis, Spartium junceum, Vitex agus castus, Yucca sp.

7. EKONOMSKA ANALIZA SA TRŽIŠNOM PROJEKCIJOM DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE ZA DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28

1. Sadržaj investicionih zahvata

Polazeći od tržišnih zahtjeva i mogućnosti valorizacije hotelskih, stambenih i ugostiteljskih jedinica Studijom lokacije za dio sektora 27 i sektor 28 je pretpostavljena investiciona ideja **izgradnje turističkih, stambenih i pratećih kapaciteta**. Investicioni projekat koji se sugerije uključuje:

I Investiciona ulaganja u infrastrukturno opremanje

II Investiciona ulaganja u zonu S i M3-individualno stanovanje i turističko stanovanje:

- Izgradnju kuća i apartmana za izdavanje max površine BGP=50.537 m²

III Investiciona ulaganja u izgradnju turističko ugostiteljskih sadržaja (T):

- Izgradnju Hotela maksimalne BGP=40.667 m²
- Izgradnju vila i turističkih naselja sa apartmanskim hotelom maksimalne BGP=38.075 m²
- Izgradnju Wellness centra BGP=12.857 m²
-

IV Investiciona ulaganja u izgradnju ugostiteljskih sadržaja i uslužnih djelatnosti (zona US):

- Izgradnja sadržaja namijenjenih uslužnim turističko-ugostiteljskim djelatnostima maksimalne BGP=608 m².

Ukupna površina svih urbanističkih parcela iznosi P=403.429 m².

Ekonomski efekti koji se urbanističkim 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 67% projektovanih kapaciteta,
- ✚ Ostali ekonomski efekti se utvrđuju simulacijom maksimalne realizacije parametara iz urbanističkog plana,
- ✚ Pretpostavlja se dinamička komponenta (faznost u realizaciji) u dijelu infrastrukturnog opremanja planirane lokacije.

2. PREDMJER I PREDRAČUN ULAGANJA U INFRASTRUKTURNO OPREMANJE PLANIRANE LOKACIJE

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 planirane lokacije.

REKAPITULACIJA UKUPNIH ULAGANJA U INFRASTRUKTURNO OPREMANJE

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

r.b	Struktura ulaganja	Iznos
1.	Elektroenergetika	2.469.000
2.	Telekomunikaciona infrastruktura	271.425
3.	Hidrotehničke instalacije	7.649.390
4.	Ulaganja u saobraćajnu infrastrukturu	4.920.180
5.	Ulaganja u izgradnju obalnog šetališta (150€/m ²)	3.014.550
6.	Ulaganja u eksproprijaciju zemljišta (100€/m ²)	3.382.100
Ukupno:		21.706.645

Kao što se iz prethodnog tabelarnog pregleda može vidjeti, neophodno je da opština Tivat u svom kapitalnom budžetu obezbijedi iznos od 21.706.645 eura za infrastrukturno opremanje u zahvatu predmetne Studije lokacije.

Ukupna površina pod kolovozima saobraćajnica iznosi 82.003 m² u zahvatu plana . Obzirom da projektovana trasa saobraćajnica u zahvatu studije jednim dijelom prolazi kroz katastarske parcele koje su u privatnom vlasništvu, računaju se troškovi po osnovu eksproprijacije zemljišta. Isti su projektovani na nivou od 100 €/m².

Ukupna površina projektovanog obalnog šetališta („lungo mare“) iznosi 20.097 m².

S obzirom da projektovana trasa obalnog šetališta u dužini od 11.190 m² prolazi kroz katastarske parcele u privatnom vlasništvu, projektovani su troškovi po osnovu eksproprijacije zemljišta.

3. UTVRDJIVANJE APROKSIMATIVNOG IZNOSA PROSJEČNE NAKNADE ZA UREDJENJE GRADJEVINSKOG ZAMLJIŠTA.

Ukoliko se ukupni iznos utvrdjenih ulaganja u infrastrukturno opremanje podijeli sa ukupno planiranom bruto razvijenom gradjevinskom površinom dobija se aproksimativni iznos komunalnog doprinosa po m² 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)	21.706.645 € : 148.103 m ² = 147 €
Scenario 2 (obračun na bazi 67% projektovanog BGP)	21.706.645 € : 99.229 m ² = 219 €

Iz prethodnog se vidi da je neophodno da Opština Tivat donese Odluku o naknadi za uređivanje gradjevinskog zemljišta u iznosu od **147 €/m²** (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 maksimalno dozvoljenje BGP.

U slučaju kada se obračun radi na bazi pretpostavke o realizaciji 67% projektovane BGP neophodan iznos naknade za uređjenje gradjevinskog zemljišta iznosila bi **219 €/m²**.

Iz prethodnog se može zaključiti da je urbanistički projekat, u ekonomskom smislu, samodovoljan jer se sa prihvatljivim iznosom naknade za uređjenje gradjevinskog zemljišta može finansirati opremanje planirane lokacije svim elementima pune infrastrukturne opremljenosti.

4. FAZNOST U REALIZACIJI

Sa aspekta realizacije i implementacije svih urbanističkih rješenja i planiranih investicionih zahvata od velike važnosti za donosioce odluka bilo bi strukturiranje cjelokupnog rješenja o infrastrukturu opremanju planirane lokacije na pojedine faze te definisanje njihovog redosljeda i dužine trajanja. Značaj ovakvog pristupa bio bi:

- ✚ u donošenju kvalitetne informativne podloge donosiocima odluka u Opštini Tivat prilikom definisanje iznosa naknade za uređivanje građevinskog zemljišta i zonia Opštine,
- ✚ u utvrđivanje neophodnog iznosa kapitalnog budžeta i njegove dinamičke dimenzije,
- ✚ ukoliko se radi o nemogućnosti da se utvrđenom naknadom za uređivanje građevinskog zemljišta pokriju neophodna ulaganja, donošenju eventualnih odluka o preraspodjeli prihoda sa drugih područja a u skladu sa utvrđenim prioritetima razvoja Opštine.

U vezi sa istim, u nastavku se daje tabelarna rekapitulacija prijedloga fazne implementacije programa infrastrukturnog opremanja planirane lokacije po pojedinim sadržajima:

Rekapitulacija ukupnih ulaganja u infrastrukturno opremanje po fazama

r.b	Struktura ulaganja	Ulaganja u I fazi	Ulaganja u II fazi	Ukupna ulaganja
1.	Elektroenergetika	410.000	2.059.000	2.469.000
2.	Telekomunikaciona infrastruktura	178.375	93.050	271.425
3.	Hidrotehničke instalacije	3.286.600	4.362.790	7.649.390
4.	Ulaganja u saobraćajnu infrastrukturu	1.091.615	3.828.565	4.920.180
5.	Ulaganja u izgradnju obalnog šetališta	-	3.014.550	3.014.550
6.	Ulaganja u eksproprijaciju zemljišta	-	3.382.100	3.382.100
U K U P N O:		4.966.590	16.740.055	21.706.645

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

Pri tome, treba imati u vidu da podjela na funkcionalne zone omogućava da se investicioni zahvati i infrastrukturno opremanje vrše fazno. Sa druge strane, realizacija pojedinih sadržaja po funkcionalnim cjelina uslovljena je izgradnjom i punim infrastrukturnim opremanjem i puštanjem u upotrebu saobraćajnice sa koje se napajaju sve parcele u tom zoni. To podrazumijeva i da se ne mogu izdavati dozvole za gradnju u tim zonama, do realizacije planirane infrastrukture.

5. PROCIJENJENA INVESTICIONA VRIJEDNOST NAMJERAVNIH ULAGANJA U DIJELU SEKTORA 27 I SEKTORU 28-DJURAŠEVIĆI

Red. broj	NAMJENA	Planski znak	Površina		Broj pl. objekata	BGP m ²	Cijena EUR/m ²	Iznos u EUR
			m ²	%				
1	Stanovanje							25,034,750.00
	Individualno	S	9,219.40	0,54		4,672.60	450.00	2,102,670.00
	Mješovito, stambeno-poslovno	M3	77,565.99	29.93		45,864.16	500.00	22,932,080.00
2	Turističko-ugostiteljski sadržaji							90,747,606.00
	Hoteli	T1	41,997.04	16.21		40,667.53	1,000.00	40,667,530.00
	Vile u sklopu hotela	T2	32,394.10	12.50		10,202.86	800.00	8,162,288.00
	Vile, Turističko naselje	T3	19,758.63	7.62		9,075.23	800.00	7,260,184.00
	Apart hotel/mali hotel, vila	T4	29,986.25	11.57		11,049.35	800.00	8,839,480.00
	Apart hotel/mali hotel, vila(interp. Postojeće gradnje)	T4	15,495.17	5.98		7,748.50	800.00	6,198,800.00
	Wellness Centar	TW	21,497.28	8.30		12,856.77	1,500.00	19,285,155.00
	Uslužne djelatnosti	US	2,025.26	0.78		607.58	550.00	334,169.00
3	Zaštita graditeljske baštine i prirodnog okruženja							10,717.10
	Ambijentalna cjelina	ZA	9,201.40	3.55		5,358.55	2.00	10,717.10
4	Zaštićeni dijelovi prirode							-
	Posebni rezervat prirode – Solila	PP	974,229.60	62,01			-	-
5	Otvorene javne površine							666,470.00
	Uređene prirodne plaže i prirodna i zašt. kupališta	UK,PK	11,849.00	2.21			30.00	355,470.00
	Zona za razvoj kupališta, postojeće ponte	K	7,775.00	1.45			40.00	311,000.00
6	Zelene i rekreativne površine							5,231,690.15
	Šuma/makija	Š	30,089.00	5.60			1.00	30,089.00
	Park šuma	P	9,264.00	1.72			3.00	27,792.00
	Eko park	P1	17,839.00	3.32			3.00	53,517.00
	Zelenilo u okviru ambijentalne cjeline	P2	14,337.00	2.67			3.00	43,011.00
	Površina za sport i rekreaciju	R1	14,759.55	2.75			300.00	4,427,865.00

	Parkovsko i linearno zelenilo, zaštitno zelenilo	Z,Z1	51921.66	9.66			3	155764.98
	Zelen. u okviru površ. sa namjenom turiz. Stan./djel.		164550.39	30.62			3	493651.17
7	Infrastrukturni sistemi							21,706,645.00
	Elektroenergetika							2,469,000.00
	Telekomunikaciona infrastruktura							271,425.00
	Hidrotehničke instalacije							7,649,390.00
	Saobraćajna infrastruktura							4,920,180.00
	Obalno šetalište					20,097.00	150.00	3,014,550.00
	Eksproprijacija zemljišta							3,382,100.00
8	More		plovna linija do 300 m od obale					763,200.00
	Privezišta		2483			2483	-	-
	Dužina privezišta		424 m ¹				1,800,00	763,200.00
9	Zemljište							62,233,350.00
	Individualno i mješovito stanovanje		115966.00				100.00	11,596,600.00
	Turizam		118117.00				250.00	29,529,250.00
	Ostale namjene (bez Solila i zelene površine)		211075.00				100.00	21,107,500.00
10	Prateći troškovi							27,250,952.00
	Projektno tehnička dokumentacija, ekološki elaborati i dr.					148,103.00	25.00	3,702,575.00
	Naknada nad izgradnjom					148,103.00	12.00	1,777,236.00
	Komunalni doprinos					148,103.00	147.00	21,771,141.00
11	Oprema hotela					56,318.00	150.00	8,447,700.00
	SVEUKUPNO (1 do 11):							242,093,080.25

6. Projektovani prihodi i finansijski rezultati po osnovu valorizacije ukupnih kapaciteta

Na opisani način predmetni hotelsko/turističko/ugostiteljski kapaciteti sa ostalim projektovanim sadržajima i njihova ponuda predstavljaju snažnog činioca turističke ponude u Tivtu.

Obzirom da se radi samo o preliminarnim kalkulacijama, u nastavku se daje projekcija finansijskog rezultata bazirana na uobičajenim „benchmarking“ standardima u odnosnoj industriji.

Planiranje finansijskog toka projekta bazira se na predviđanjima broja noćenja u pojedinim periodima kalendarske godine a na bazi planiranih kapaciteta Hotela i turističkih vila. Smatramo da popunjenost od 30-45 % na godišnjem nivou, za ove kapacitete predstavlja realan target u narednom 5-godišnjem periodu, s tim što bi se plan korišćenja kapaciteta dalje razvijao u pravcu podizanja iskorišćenosti.

Nismo analizirali individualne elementi svih pojedinačnih operativnih i drugih troškova već smo primijenili uobičajene turističke troškovne standarde ili “benchmarks” i to kao ukupni procenat na pojedinu prihodnu kategoriju za svaki pojedinačni turistički sadržaj.

Plan iskorišćenosti kapaciteta:

$$1.126 \text{ sobe} \times 30 \text{ dana} \times 12 \text{ mjeseci} \times 35 \% = 141.876 \text{ prodatih jedinica (soba)}$$

Plan zaposlenosti:

$$469 \text{ radnika} \times 500 \text{ €} \times 4 \text{ mjeseci} = 938.000 \text{ €}$$

Prosječna cijena polupansiona:

Imajući u vidu hotelsku kategoriju i preovladjujući tip ponude planiramo polupansionsku cijenu od **40,00 eura** po sobi.

Formiranje ukupnog prihoda po osnovu prodaje soba:

$$141.876 \text{ prodatih soba} \times 40 \text{ €} = 5.675.040 \text{ €}$$

Prihodi od jela i pića

Ukupan prihod po osnovu rada restorana, kafeterija, restorana, loby bar-a, i noćnih klubova izračunat je na osnovu iskustvenih parametara hotela i ugostiteljskih objekata u okruženju i planskih orijentacija:

- dnevni prihod u predsezoni 8.000 Eur-a, (odnos pića i hrane 65:35),
- dnevni prihod u sezoni 20.000 Eur-a (odnos pića i hrane 55:45),
- dnevni prihod u podsezoni 8.000 Eur-a (odnos pića i hrane 65:35).
- dnevni prihod u vansezoni 2.000 Eur-a (odnos pića i hrane 80:20),

Ovakva dinamika potrošača i finansijski efekti se, imajući u vidu lociranost objekata, kvalitet ponude i kretanja u hotelima, restoranima i pabovima u neposrednom okruženju, ocjenjuju pesimističkom varijantom.

Imajući prethodno u vidu, ukupan prihod hotelskih i ugostiteljskih kapaciteta od jela i pića obračunat je na sledeći način:

r.b	Struktura	Dnevni prihod	Broj dana	Ukupan prihod
1.	Vansezona	2.000	215	430.000
2.	Predsezona	10.000	45	450.000
3.	Sezona	25.000	60	1.500.000
4.	Podsezona	10.000	45	450.000
UKUPNO:				2.830.000

Troškovi hrane i pića

Troškovi direktnog materijala (hrana i piće) proizilaze iz normativa utroška i nabavnih cijena i obračunati su na osnovu sledećih pretpostavki:

- odnos hrane i pića u ukupnim troškovima uzet je iz pretpostavki o utvrđivanju ukupnog prihoda,
- na osnovu izvršenih tržišnih ispitivanja u ugostiteljstvu Tivta dobijeni su sledeći podaci o maržama:
 - hrana - odnos 1 : 2.50
 - piće - odnos 1 : 3.20

Imajući u vidu strukturu realizacije, ukupni direktni troškovi iznose:

r.b	Proizvod	Ukupan prihod	% pića	marža	Uk. troš. pića	% hrane	marža	Trošak hrane	Uk. trošak
1.	Vansezon	430.000	80	1:3.20	107.500	20	1:2.50	34.400	
2.	Predsezona	450.000	65	1:3.20	91.406	35	1:2.50	63.000	
3.	Sezona	1.500.000	55	1:3.20	257.812	45	1:2.50	270.000	
4.	Podsezona	450.000	65	1:3.20	91.406	35	1:2.50	63.000	
		2.830.000			548.124			430.400	978.524

Prihodi od telefoniranja

U procjeni prihoda od telefoniranja, bazirali smo svoje projekcije na istorijskim podacima ostalih hotela u okruženju kao i na planiranim izmjenama strukture gostiju.

Ostali prihodi

Ostali prihodi se uglavnom odnose na:

- ☞ »wellnes centar«
- ☞ »Izdavanje ležaljki, suncobrana, pedalina i dr. na plaži«
- ☞ Izdavanje prodavnica, umjetničkih galerija, zabavnih sadržaja i sl.

Pretpostavke za utvrđivanje troškova

- ✚ Marketing i troškovi prodaje su utvrđeni na nivo od 3% od ukupnih operativnih prihoda kako bi se osigurala projektovana tržišna performansa,
- ✚ Troškovi održavanja soba su projektovani kao procenat (4%) u odnosu na prihode po ovom osnovu,
- ✚ Troškovi održavanja sadržaja koji generišu ostale prihode su utvrđeni na nivo od 10% od prihoda koji se ostvaruje po ovom osnovu,
- ✚ Imajući u vidu projektovane kapaciteta i sadržaje u hotelkim i drugim kapacitetima, troškovi vode, struje i sitnog inventara su projektovani na nivo od 6% od ukupnih operativnih prihoda,
- ✚ Troškovi telefona utvrđeni su na nivo od 30% od prihoda po ovom osnovu,
- ✚ Bazirano na standardnim uslovima angažovanja međunarodnih hotelskih operatora, primjenjene su sledeće naknade:
 - “Base management fee” – 2% u odnosu na ukupne prihode,
 - “Incentive management fee” – 0% od ukupno ostvarenog bruto profita
- ✚ Rezervni fond, koji će biti korišćen da bi se nadomjestila i obnovila oprema i namještaj u hotelkim i drugim kapacitetima, projektovan je na nivou od 4% od ukupnih prihoda,
- ✚ Amortizacija je utvrđena na nivou od 4% za gradjevinske objekte i 12% za opremu,
- ✚ Porez na dobit je utvrđen na nivou od 9%.

Projekcija finansijskog rezultata (apstrahovani rashodi finansiranja):

Prihodi	Iznosi u eurima	Struktura u % u odnosu na uk. prihod
Prihodi od izdavanja soba	5,675,040	59.08%
Prihodi od jela i pića	2,830,000	29.46%
Prihodi od telefoniranja	300,000	3.12%
Prihodi od izdavanja sadržaja	180,000	1.87%
Ostali prihodi	620,000	6.45%
Ukupan prihod	9,605,040	100%
Troškovi		
Troškovi hrane i pića	978,524	10.19%
Troškovi zaposlenih	938,000	9.77%

Troškovi telefona	90,000	0.94%
Održavanje soba	227,002	2.36%
Održavanje sadržaja koji generišu ostale prihode	62,000	0.65%
Troškovi marketinga	288,151	3.00%
Troškovi vode, struje i sitnog inventara	576,302	6.00%
Troškovi amortizacije i invest. održavanja	3,744,000	38.98%
Provizije turist. agencijama	283,752	2.95%
Base management fee	192,101	2.00%
Incentive management fee	0	0.00%
Rezervni fond	384,202	4.00%
Troškovi kamata u četvrtoj godini	0	0.00%
Ukupni troškovi	7,764,034	80.83%
Bruto profit	1,841,006	19.17%
Porez na bruto profit	165,691	1.73%
Neto profit	1,675,316	17.44%

7. DIREKTNI (FINANSIJSKI) PRIHODI DRŽAVE I DRUŠTVENA KORISNOST PROJEKTA.

Državni direktni prihodi iz ovog projekta uključuju:

1. prihode od komunalnog doprinosa (jednokratni prihod),
2. prihodi od poreza na dodatu vrijednost (generišu se svake godine),
3. prihoda od poreza na neto dobit (generišu se svake godine),
4. prihodi od poreza na lična primanja (generišu se svake godine),
5. prihodi od poreza na nepokretnost (generišu se svake godine).

Pored prethodnog, direktni efektni se očekuju i u zoni generisanja dodatne zaposlenosti. Pretpostavka iz našeg obračuna je da bi izgradnja hotela sa kompleksom ugostiteljskih objekata, turističkih vila i objekata za stanovanje trebala da angažuje zaposlenost reda 469 radnika.

Pored direktnih efekata postoji čitav niz posrednih ekonomskih i drugih činioca koji će se pozitivno odraziti na BDP zemlje; kao što su npr. multiplikativni efekti iz programa ulaganja u primarnu infrastrukturu u zoni zahvata plana.

Takodje, nabrojanim direktnim efektima treba dodati indirektne efekte, tj. efekte koji se ispoljavaju kroz uticaj gradjevinarstva na razvoj drugih, sa njima povezanih djelatnosti. Računa se, naime, da oko 136 drugih djelatnosti direktno zavisi od nivoa aktivnosti gradjevinarstva. Da bi stekli uvid u dimenzije ovog multiplikativnog efekta, odnosno uvid u veličinu tržišta koje kreira gradjevinarstvo, podsjetimo se da je ukupna bruto vrijednost koju stvara gradjevinarstvo oko 3 do 4 puta veća od dodate vrijednosti koju stvara gradjevinarstvo. Tržište koje kreira gradjevinarstvo za druge djelatnosti je, u Crnoj Gori, reda veličina od oko 400 do 600 miliona Eura.

Indirektni efekti ispoljiće se i kroz veći broj turista koji će posjećivati region Tivta i Crne Gore i na toj osnovi veći priliv od turizma i veću zaposlenost pratećih djelatnosti u gradu i Republici.

7.1. Prihodi od komunalnog doprinosa:

Imajući u vidu prethodne obračune investicionih ulaganja u izgradnju hotelskih i ugostiteljskih kapaciteta država može, po osnovu pune valorizacije prostora koji je zahvaćen ovom Studijom lokacije, očekivati ukupan prihod u iznosu od cca:

UKUPNO:	<u>21.771.141</u> €
---------	------------------------

7.2. Prihodi od poreza na dodatu vrijednost:

Prihod od poreza na dodatu vrijednost po osnovu hotelske i ugostiteljske djelatnosti (pod pretpostavkom da je riječ o godini potpune izgradjenosti svih sadržaja kao i pretpostavljenog korišćenja kapaciteta) iznosi:

Struktura	PDV na sobe	PDV na ostale sadržaje
Prihodi od PDV-a		
Prihodi u I godini	397.253	668.100
Ukupan PDV u I godini		1.065.353
Stope PDV-a	7%	17%
Plaćeni (ulazni) PDV		
Ulazni PDV za nabavke kao % u odnosu na troškove		458.631
Neto PDV koji ide Državi		606.721

7.3. Prihodi od poreza na neto dobit:

Prihodi od poreza na neto dobit	169.691
---------------------------------	----------------

7.4 Prihodi od poreza na lična primanja:

Zaposleni	Broj zaposlenih	Prosječna plata na mjesečnom nivou	Bruto plate za četiri mjeseca	Porez na lična primanja 9 %
Zaposleni u hotelskoj djelatnosti i ugostiteljstvu	469	500	938.000	84.420
Ukupno:				84.420

7.5. Prihodi od poreza na nepokretnost:

Prihodi od poreza na nepokretnosti cca 220.000

U totalu, Država, pod pretpostavkom realizacije punog kapaciteta projektovanih sadržaja u zahvatu Studije lokacije, može očekivati jednokratni godišnji prihod u iznosu od **21.771.141 €** po osnovu naplate naknade za uređivanje gradjevinskog zemljišta i redovne godišnje prihode u iznosu od **1.080.832 €** po osnovu poreza na dobit preduzeća, poreza na dodatu vrijednost, poreza na plate zaposlenih i poreza na nepokretnost. Direktni efekti se odnose i na zaposlenost koja iznosi reda 469 radnika.

Pretpostavljeni efekti se odnose na scenario potpune izgradjenosti i potpune valorizacije svih urbanističkih parametara iz Studije lokacije.

Očekuje se da će predložena izgradnja pružiti i znatan doprinos razvoju Crne Gore na lokalnom i državnom nivou i BDP-u, tako što će ubrzati domaće i SDI (strane direktne investicije). Na lokalnom nivou se očekuje da predložena izgradnja poveća zaposlenost i zaradu i poboljša ukupnu socijalno-ekonomsku dobrobit.

8. POPIS LITERATURE

PRAVNI PROPISI:

Odluke i Programski zadaci za sve studije lokacije, 2007.

Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list RCG, br. 51/08.)

Zakon o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, (Sl. list RCG, br. 80/05.)

Zakon o zaštiti prirode (Sl. list RCG, br. 36/77, 39/77, 2/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/94, 51/08)

Zakon o nacionalnim parkovima (Sl. list RCG, br. 47/91, 17/92, 27/94)

Zakon o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94)

Zakon o putevima (Sl. list RCG, br. 42/04.)

Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, (Sl. list RCG, br. 31/05)

LITERATURA:

Agenda HABITAT, Istanbul, 1996.

Agenda 21 Rio de Žaneiro, 1992.

Berlinska deklaracija, UN, 2004.

Deklaracija o Crnoj Gori ekološkoj državi, 1990. godine

Agenda ekonomskih reformi od 2002. do 2007 u Crnoj Gori, Vlada Republike Crne Gore Podgorica, 2005.

Prostorni plan Crne Gore do 2020. godine; Montenegroinženjering; Podgorica, mart 2008.

Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore; MonteCEP, RZUP, Kotor, Podgorica, dec 2007

Master plan. Strategija razvoja turizma do 2020. godine, Ministarstvo turizma Vlade Republike Crne Gore, Podgorica, 2002.

Master Plan za turizam, revizija Masterplana iz 2001. ;DEG; dec 2007.

Regionalni master plan za turizam, prostorni koncept za turistički razvoj regiona Boka Kotorska; DEG, jun 2003.

Strategija prostornog razvoja Tivta /studija uz PUP Tivta/, URBIMONTENEGRO, radna verzija, april 2009.

Urbanistički projekt oživljavanja seoskih naselja Tivatskog zaliva: Bjelila – Kakrc, Centar za planiranje urbanog razvoja, Beograd, 1985.

Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore, Nacrt, Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora Vlade Republike Crne Gore, Podgorica 2006.

Strategija regionalnog razvoja Crne Gore

Strateški master plan za otpadne vode za Crnogorsko primorje i opštinu Cetinje
Strateški master plan za upravljanje čvrstim otpadom
Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020. godine
Informacija o stanju životne sredine Republike Crne Gore za 2005. godinu
Informacija o stanju životne sredine Republike Crne Gore za 2006. godinu
Prirodne karakteristike prostora morskog dobra – bazna studija za PPPN za područje morskog dobra (1999.)
WTO, World tourism Barometar, Volume 3, Nr. 1, World Tourism Organization, Madrid, 2005.

DOKUMENTACIJA:

- Digitalne i ovjerene,štampane katastarske podloge sa visinskom predstavom, ortofoto, aerosnimci i pregledne karte
- Dokumentacija u Opštini Tivat (PPO, GUP ,DUP Krašići, DUP Lastva – Tivat – Seljanovo – Gradiosnica, DUP Kukuljina)
- „Pravilnik o sadržini i formi planskih dokumenata, kategorijama namjena površina, elementima urbanističke regulacije i grafičkim simbolima“ , Ministarstvo za ekonomski razvoj ,GTZ , UNDP,radni materijal,2009.god
- Zahtjevi građana do 08. maja 2008. (pismo o namjerama)
- Zahtjeva građana dostavljeni do 02. juna
- Spisak 215 predanih anketnih listova i popunjeni anketni listovi
- Odluka o komunalnom redu (Sl. list RCG, br. 43/06., - opštinski propisi)
- Lista zaštićenih područja Crne Gore (prema Zakonu o zaštiti prirode)
- Tivatska solila – Proučavanje i valorizacija (Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor, Tivat, mart 2005)
- Popis arheoloških zona i arheoloških lokaliteta za opštinu Tivat
- Smjernice Ministarstva turizma i zaštite životne sredine, Podgorica, 22. 02. 2008.
- Granice Morskog dobra (u digitalnoj formi – DWG format)
- Ostala dokumentacija koja se odnosi na pojedine dijelove Studije, posebno infrastrukture.