PREDLOG

PROGRAM
ODRŽAVANJA JAVNE RASPRAVE O NACRTU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "DONJI ŠTOJ", OPŠTINA ULCINJ I NACRTU IZVJEŠTAJA O STRATEŠKOJ PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Javna rasprava o **Nacrtu Lokalne studije lokacije "Donji Štoj", Opština Ulcinj i Nacrtu Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu**, održaće se u organizaciji Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

Javna rasprava će trajati 15 radnih dana od dana oglašavanja u jednom dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na teritoriji Crne Gore i na internet stranici Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma /www.mrt.gov.me/

Datum održavanja javne rasprave odrediće se nakon utvrđivanja Nacrta Lokalne studije lokacije "Donji Štoj", Opština Ulcinj, od strane Vlade Crne Gore.

Posebno obavještenje o javnoj raspravi Ministarstvo će dostaviti Opštini Ulcinj, kao i organu za tehničke uslove, u roku od dva dana od dana oglašavanja javne rasprave.

Javna rasprava sprovešće se u skladu sa članom 33 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a predlozi, sugestije i komentari mogu se slati putem e-mail-a: javna.rasprava@mepg.gov.me ili direktno na arhivu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

OBRAĐIVAČ:

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
DONJI ŠTOJ

OPŠTINA ULCINJ

NACRT



Podgorica, maj 2021.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE DONJI ŠTOJ

OPŠTINA ULCINJ

Faza: NACRT

R A D N I T I M

1. Urbanizam,
Ksenija Vukmanović, dipl.ing. arh.

2. Saobraćajna infrastruktura
Sandra Kovačević, dipl.ing.građ.

3. Hidrotehnička infrastruktura
Zorica Đuranović, dipl.ing.građ.

4. Energetska infrastruktura
Nada Dašić, dipl.ing.el.

5. Elektronske komunikacije
Ratko Vujović, dipl.ing.el.

6. Pejzažno uređenje
Vesna Jovović, dipl.ing.pejz.arh.

7. Demografska i ekonomsko tržišna projekcija
Zorica Babić, d.ecc.

8. Predstavnik opštine Ulcinj
Aleksandar Dabović, dipl.ing. arh.

Rukovodilac izrade LSL Donji Štoj

Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.

Podgorica, maj 2021.

Sadržaj:

Tekstualni dio

Opšta dokumentacija

- Odluka o izradi LSL Donji Štoj
- Programski zadatak za izradu LSL Donji Štoj

Tekstualni dio

1. Opšti dio
1.1. Uvod
1.2. Pravni osnov
1.3. Planski osnov
1.4. Obuhvat I granice Izmjena I dopuna plana
1.5. Metodologija

2. Dokumentaciona osnova
2.1. Izvod iz PPPN za Obalno područje CG (2018)
2.2. Izvod iz PUP Ulcinj (2017)
2.3. Izvod iz DUP Donji Štoj – vikend naselje (1988)

3. Analiza postojećeg stanja
3.1. Kontaktne zone
3.2. Prirodne karakteristike
3.3. Uslovi za zaštitu kulturnih dobara
3.4. Izgrađenost i opremljenost prostora
3.5. Ocjena stanja

4. Plan
4.1. Koncept organizacije prostora
4.2. Plan namjene površina
4.3. Pregled ostvarenih kapaciteta
4.4. Mjere zaštite
4.4.1. Uslovi i smjernice zaštite prirode
4.4.2. Mjere zaštite kulturnih dobara
4.4.3. Mjere za upravljanje komunalnim otpadom
4.4.4. Mjere zaštite životne sredine
4.4.5. Zaštita od seizmičkog hazarda
4.4.6. Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda
4.4.7. Mjere zaštite od požara i eksplozija
4.4.8. Smjernice za racionalnu potrošnju energije

5. Uslovi za uređenje prostora
5.1. Parcelacija
5.2. Regulacija i nivelacija
5.3. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica
5.4. Pravila za uređenje površina i izgradnju objekata
5.4.1. Opšti uslovi za izgradnju
5.4.2. Intervencije na postojećim objketima
5.4.3. Pravila za SMG - stanovanje male gustine
5.4.4. Pravila za SMG+- stanovanje male gustine
5.4.5. Pravila za MN – mješovita namjena
5.4.6. Pravila za T1 – turizam
5.4.7. Pravila za T2 - turizam
5.4.8. Pravila za CD - centralne djelatnosti
5.4.9. Pravila za K - kultura
5.4.10. Pravila za SŠ – školstvo I socijalno staranje

5.4.11. Pravila za Z - zdravstvo
5.4.12. Pravila za VO – vjerski objekti
5.4.13. Pravila za SR – sport I rekreacija
5.4.14. Pravila za DS – drumski saobraćaj
5.4.15. Pravila za PD – poljoprivredne površine
5.4. Preporuke za realizaciju

6. Plan infrastrukture

6.1. Saobraćajna infrastruktura
6.1.1. Postojeće stanje
6.1.2. Plan

6.2. Energetska infrastruktura
6.2.1. Postojeće stanje
6.2.2. Plan
6.2.3. Procjena troškova izgradnje objekata elektroenergetske infrastrukture
6.2.4. Uslovi i smjernice za realizaciju plana

6.3. Elektronska komunikaciona infrastruktura
6.3.1. Postojeće stanje
6.3.2. Plan
6.3.3. Okvirni troškovnik za izgradnju komunikacione infrastrukture

6.4. Hidrotehnička infrastruktura
6.4.1. Snadbijevanje vodom
6.4.2. Kanalizacija za otpadne vode
6.4.3. Atmosferska kanalizacija
6.4.4. Procjena troškova izgradnje hirotehničke infrastrukture

7. Pejzažna arhitektura
7.1 Postojeće stanje
7.2 Plan
7.3. Urbanističko tehnički uslovi za pejzažno uređenje
7.4 Procjena troškova

8. Ekonomska analiza

Prilog 1 – tabele sa urbanističkim parametrima na urbanističkim parcelama:

- Tabela zona A
- Tabela zona B
- Tabela zona C
- Tabela zona D
- Tabela zona E

GRAFIČKI PRILOZI

1. Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata
2. Izvod iz PPPN za Obalno Područje
3. Izvod iz PUP-a Ulcinj
4. Izvod iz DUP-a Donji Štoj – vikend naselje
5. Kontaktne zone
6. Analiza postojećeg stanja
7. Plan namjene površina
8. Plan parcelacije, regulacije i nivelacije
9. Plan saobraćajne infrastrukture
10. Plan hidrotehničke infrastrukture
11. Plan elektroenergetske infrastrukture
12. Plan elektronskih komunikacija
13. Plan pejzažnog uređenja.

1123.

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od 18. jula 2019. godine, donijela je

ODLUKA

O IZRADI LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "DONJI ŠTOJ", OPŠTINA ULCINJ

("Službeni list Crne Gore", br. 045/19 od 05.08.2019)

Član 1

Pristupa se izradi Lokalne studije lokacije "Donji Štoj", opština Ulcinj (u daljem tekstu: LSL).

LSL predstavlja planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprjeđivanje područja iz stava 1 ovog člana.

Član 2

Površina zahvata za koji se planira izrada LSL-a je cca 351 ha.

Član 3

Za LSL radiće se Strateška procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16).

Član 4

Finansijska sredstva potrebna za izradu LSL-a, obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore, sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam u iznosu od 25.000 eura.

Član 5

Rok za izradu LSL-a je šest mjeseci od dana zaključivanja ugovora sa rukovodiocem izrade.

Član 6

LSL se izrađuje na osnovu Programskog zadatka, koji čini sastavni dio ove odluke.

Član 7

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 07-3307

Podgorica, 18. jula 2019. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

Duško Marković, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK ZA IZRADU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "DONJI ŠTOJ", OPŠTINA ULCINJ

I. UVODNE NAPOMENE

Cilj izrade Lokalne studije lokacije "Donji Štoj", opština Ulcinj (u daljem tekstu: LSL) je stvaranje prostorno planskih preduslova za legalizaciju postojećih nelegalnih objekata, kao i za razvoj turizma, kako bi se unaprjedili postojeći kapaciteti i obezbijedila raznovrsnija i kvalitetnija usluga.

Pravni osnov za izradu i donošenje LSL koja se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj (u daljem tekstu: PUP) sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) kojim je propisano da se državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) mogu, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

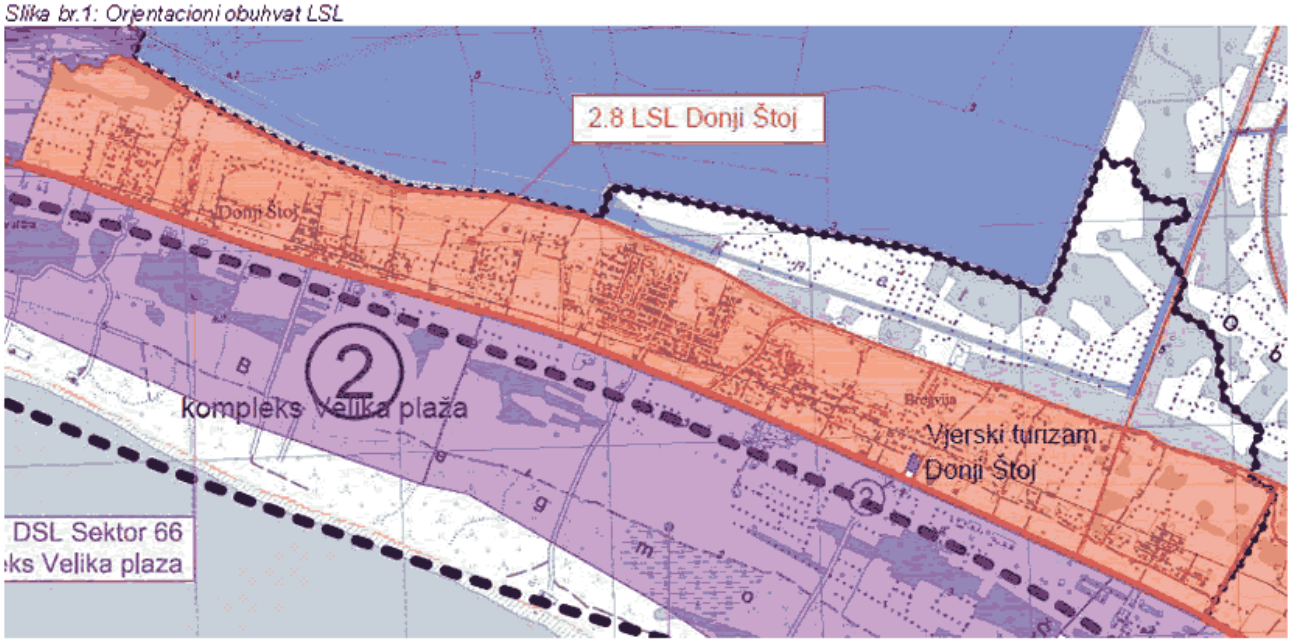
Programski zadatak za izradu LSL izrađuje se u skladu sa članom 25 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da je isti sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta.

II. OBUHVAT I GRANICE PLANA

LSL se radi za prostor koji je PUP-om definisan kao planska zona 2, podzona 2.8 - lokacija za detaljnu razradu kroz izradu LSL Donji Štoj.

Orjentacioni obuhvat LSL iznosi cca 351 ha.

Slika br.1: Orjentacioni obuhvat LSL



III. USLOVI I SMJERNICE PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA I RAZVOJNIH STRATEGIJA

U postupku izrade LSL treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPNOP, PUP-a Opštine Ulcinj i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

IV. PRINCIPI, VIZIJA I CILJEVI PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

Vizija razvoja prostora u obuhvatu LSL treba da prati viziju razvoja primorskog regiona, koji, kao važan prostorni, ekonomski i društveni resurs Crne Gore, treba da se usmjereno i kontrolisano razvija, koristeći na održiv način svoje prirodne, kulturne i stvorene potencijale. U daljem razvoju moraju se poštovati evropski standardi i vrijednosti i uspostaviti pravila za kvalitetnu regulaciju i upravljanje prostorom.

Osnovni cilj koji treba da se postigne je: obezbjeđivanje planskih preduslova za razvoj turizma, legalizacija postojećih nelegalnih objekata, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, formiranje identiteta naselja, poboljšanje sadržaja društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

V. KONCEPTUALNI OKVIR PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA SA STRUKTUROM OSNOVNIH NAMJENA POVRŠINA I KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

Konceptualnim okvirom uređenja prostora potrebno je obuhvatiti i razraditi sljedeće:

Sadržaji u prostoru i mjere zaštite

Kroz izradu LSL potrebno je stvoriti prostorno planske preduslove za legalizaciju postojećih nelegalnih objekata, kao i planirati površine za stanovanje, mješovitu namjenu, centralne djelatnosti, turizam i odgovarajuće sadržaje društvenog standarda, saobraćajne, tehničke i komunalne infrastrukture, kako je navedeno za plansku zonu 2, podzonu 2.8 važećim PUP-om.

U planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14).

Saobraćajna i tehnička infrastruktura

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovom LSL, 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 zahvata, 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 organi, institucije i preduzeća. Potrebno je da infrastruktura zadovolji posebne standarde i ponudi savremena tehnološka rješenja.

Potrebno je uraditi procjenu potrebnih ulaganja na opremanju građevinskog zemljišta ponaosob za svaku vrstu tehničke infrastrukture.

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.

LSL-om treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

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

Nivelacija, regulacija i parcelacija

Za početak izrade LSL neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plan 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 ažurnoj geodetskoj podlozi. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

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

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

LSL, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje 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.

Posebnu pažnju posvetiti održivom urbanistic□kom oblikovanju prostora i unaprjeđenju identiteta prostora u cjelini, klimatskim promjenama, zelenoj gradnji, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja.

VI. METODOLOGIJA

Prilikom izrade LSL pridržavati se metodologije definisane Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

VII. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade LSL treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Paralelno sa izradom LSL predviđena je i izrada strateške procjene uticaja plana na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16), čije elemente treba ugraditi u planski dokument.

LSL se izrađuje se na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000.

LSL, po utvrđenim fazama i za definisane segmente, treba da bude urađen i prezentovan u analognom i digitalnom formatu.

Digitalni oblik - za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS fromatu.

LSL se izrađuje na kartama, topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentira na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i isti moraju biti identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

VIII. OBAVEZE RUKOVODIOCA I STRUČNOG TIMA ZA IZRADU PLANA

Rukovodilac izrade LSL će nadležnom Ministarstvu, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, faze: Koncept plana, Nacrt plana i Predlog plana, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti.

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt LSL Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura njegovog utvrđivanja.

Rukovodilac izrade je dužan da u Predlog LSL, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve prijedloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog LSL će rukovodilac izrade dostaviti Ministarstvu, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, rukovodilac izrade će Ministarstvu predati konačnu verziju LSL u adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list CG", br. 76/17 i 73/18).

1. Opšti dio

1.1. Uvod

Lokalna studija lokacije Donji Štoj se radi na osnovu:

- Odluke o izradi LSL Donji Štoj;
- Programskog zadatka za izradu LSL Donji Štoj;
- Odluke o određivanju rukovodioca izrade LSL Donji Štoj;
- Ugovora o izradi LSL Donji Štoj.

Područje planskog dokumenta pripada priobalnom području opštine Ulcinj, i obuhvata veći dio površine katastarske opštine Donji Štoj.



Slika: Donji Štoj

Prema planskoj podjeli utvrđenoj u okviru PUP-a Ulcinj, pripada planskoj zoni 2 – **Istočno priobalje**, površine 2690ha**,** koja obuhvata naselje Donji Štoj i podzone Velika plaža i Ada Bojana.

Cilj izrade LSL Donji Štoj , prema Programskom zadatku, je stvaranje prostorno planskih preduslova za razvoj turizma, legalizaciju postojećih nelegalnih objekata, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, formiranje identiteta naselja, poboljšanje sadržaja društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

1.2. Pravni osnov

Pravni osnov za izradu Izmjena i dopuna PUP-a sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano da se državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl .list broj 64/17, 44/18, 63/18) mogu, do donošenja Plana generalne regulacije CG , izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanim ovim Zakonom.

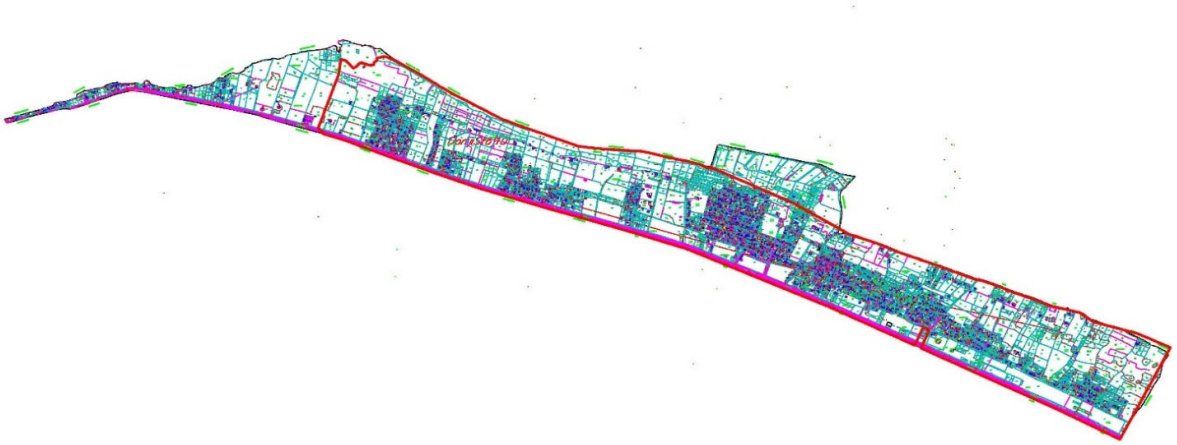
U Odluci o izradi LSL je navedeno da će se raditi **strateška procjena uticaja na životnu sredinu (SPU)**, u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16), čiji elementi će biti ugrađeni u plan.

1.3. Planski osnov

Planski osnov za izradu LSL je sadržan je u planskim dokumentima višeg reda.

1.4. Obuhvat LSL

Površina zahvata Lokalne studije lokacije Donji Štoj iznosi **362 ha.** Granice zahvata su prostorno određene i prikazane u grafičkom prilogu br.1



Slika: Zahvat LSL Donji Štoj

1.5. Metodologija

Metodologija izrade LSL definisana je Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Sl.list CG", br.88/17).

Planski dokument izrađuje se kroz sljedeće faze:

1. analiza postojećeg stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora;
2. izrada koncepta planskog dokumenta;
3. organizacija prethodnog učešća javnosti;
4. izrada nacrta planskog dokumenta;
5. sprovođenje javne rasprave;
6. izrada predloga planskog dokumenta.

Za potrebe izrade planskog dokumenta pribavljene su smjernice i uslovi nadležnih institucija i javnih preduzeća:

- Ministrstvo unutrašnjih poslova,
- MORT - Direktorat za razvoj konkurentnosti I investicije u turizmu,
- CGES,
- Zavod za hidrometeorologiju I seizmologiju,
- MORT – Direktorat za građevinarstvo,
- Uprava za nektertnine CG,
- Opština Ulcinj,
- Uprava za zaštitu kulturnih dobara CG,
- Uprava za zaštiu kulturnih dobara – Studija zaštite kulturnih dobara,
- Zavod za hidrometeorologiju I seizmologiju – kvalitet voda,
- Agencija za elektronske komunikacije I poštansku djelatnost,
- Uprava za saobraćaj,
- Uprava za šume,
- Agencija za zaštitu prirode i životne sredine,
- Agencija za civilno vazduhoplovstvo,
- MORT – Direktorat za upravljanje otpadom I komunalni razvoj,
- Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja,
- Ministrstvo finansija,
- Ministrstvo odbrane,
- Uprava za nektertnine CG – lidar podaci.

Plan se radi u digitalnoj formi , na podlogama dostavljenim od strane Uprave za nekretnine.
S obzirom da dostavljene podloge nisu ažurne, u dijelu analize postojećeg stanja korišćeni su podaci o izgrađenim objektima prepoznatim na Orto foto snimku, i podaci iz zahtjeva za legalizaciju nelegalno sagrađenih objekata, dostavljeni od strane Ministrstva održivog razvoja I turizma.

Obim , nivo i sadržaj Izmjena i dopuna PUP-a će biti dati u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14).

2. Dokumentaciona osnova

2.1. Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje CG (RZUP-Horwath Consulting – MonteCEP, 2018)

Planski koncept Obalnog područja Crne Gore se temelji na ključnim potencijalima i specifičnostima prostora svake primorske opštine i regiona u cjelini. U Primorskom regionu su prepoznate sljedeće razvojne zone koje sa geografskog, ambijentalnog i kulturno-istorijskog stanovišta imaju svoje podzone:

1. Razvojna zona Boka Kotorska:
   - Podzona Herceg Novi;
   - Podzona Tivat;
   - Podzona Kotor;
2. Razvojna zona Budvansko - Petrovačko primorje
   - Podzona Budva;
   - Podzona Petrovac;
3. **Razvojna zona Barsko - Ulcinjsko primorje**
   - Podzona Bar;
   - **Podzona Ulcinj.**

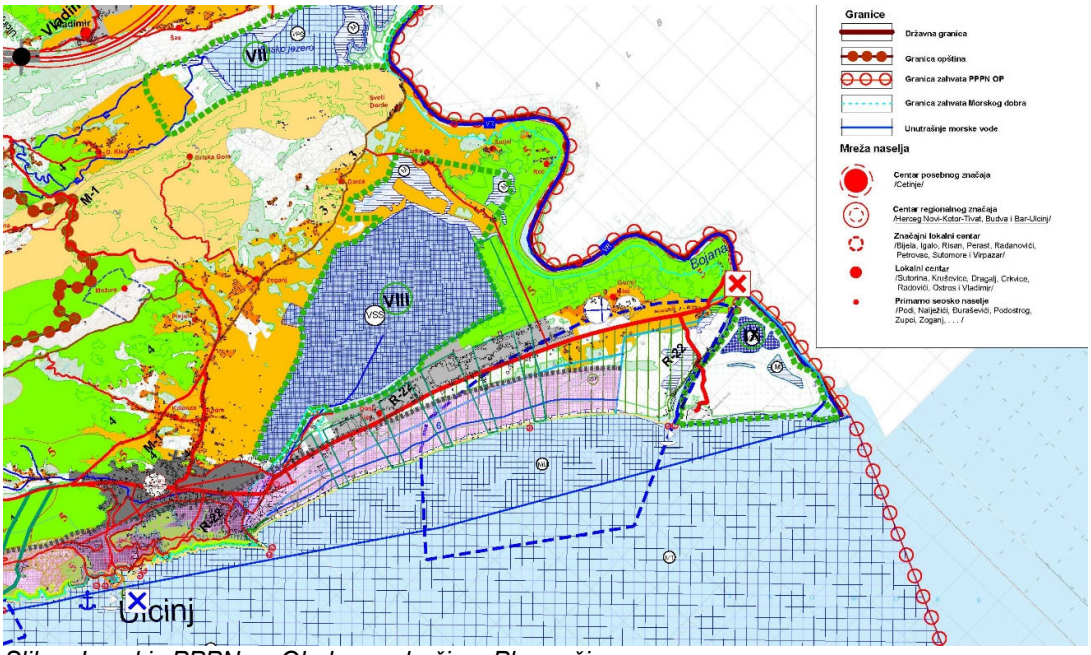
Razvojna zona Barsko - Ulcinjsko primorje

Ovo je pojas najjužnijeg dijela Crnogorskog primorja sa prostranim Barskim i Ulcinjskim poljem.
U podzoni Bar je izgrađen kompleks Luke Bar sa pratećim sadržajima, formirane društvene funkcije, izgrađena saobraćajna infrastruktura: željeznička pruga, magistralni put kroz Sozinu i planiran autoput Bar-Boljari. Osim toga Stari grad Bar predstavlja značajno istorijsko nasljeđe, a poljoprivredno zemljište značajan potencijal za razvoj mediteranske poljoprivrede.
U podzoni Ulcinj ističe se turistička tradicija i reputacija Ulcinja kao međunarodnog turističkog centra, velika dužina pjeskovitih plaža sa ljekovitim svojstvima, mineralnim vodama i istorijsko urbano jezgro Ulcinja.
Posebne potencijale predstavljaju kompleksi plodnog poljoprivrednog zemljišta, kompleksi maslinjaka i specifičnosti turističke ponude Velike plaže i Ade Bojane, Šaskog jezera i Solane kao specifičnog razvojnog i ekološkog potencijala.
Saobraćajno pogodan položaj, otvorenost ka Albaniji i i Skadarskom jezeru su prednosti koje ovaj dio regiona treba da iskoristi u planskom periodu.
Za cio region se naglašava potreba kontrole seizmičkog rizika kao opšteg rizika, smatrajući ga prioritetno važnim i cijeneći njegove posljedice.
Zadržava se **mreža urbanih centara** u kojima su skoncentrisane sve funkcije privrednog i društvenog karaktera i koji istovremeno predstavljaju značajne regionalne centre. Osim urbanih centara **podržava se i razvoj značajnih lokalnih i manjih lokalnih centara** sa ciljem postizanja policentričnog razvoja i smanjivanja pritiska na urbana središta. Posebno se ističe podrška ruralnom razvoju u Primorskom regionu.

Režimi korišćenja prostora obalnog područja

U cilju održivog korišćenja i adekvatne zaštite prostora Obalnog područja Plan daje režime korišćenja prostora koji se odnose na očuvanje vrijednih prirodnih i kulturnih predjela, ambijentalnih cjelina, zaštićenih područja, vrijednih poljoprivrednih površina i užeg obalnog pojasa.
Posebna pažnja se posvećuje **užem obalnom pojasu koji se štiti u skladu sa Protokolom Barselonske konvencije.** Radi povezivanja užeg obalnog područja sa prirodnim zaleđem, definisani su **zeleni prodori koji redukuju kontinuiranu izgrađenost Obalnog područja**.

Imajući u vidu da je turizam ključni generator razvoja Primorskog regiona i Crne Gore, Plan isključuje širenje novih stambenih zona van postojećih naselja **u pojasu 1000 m** od obale (Obalni pojas), a daje mogućnost razvoja turizma.



Slika : Izvod iz PPPN za Obalno područje – Plan režima

Planom su definisani sljedeći režimi korišćenja prostora Obalnog područja Crne Gore:
A. Kulturna baština.
B. Otvoreni ruralni prostori.
C. Morsko dobro.
D. Obalni odmak - Linija udaljenosti 100 m (Udaljenost linije gradnje od mora)
E. Obalni pojas 1000 m.

Građevinska područja
Gradevinska podrucja postojecih urbanih i ruralnih naselja, kao i vršni kapaciteti za širenje gradevinskih podrucja naselja su definisani na osnovu:

- Evidentirane postojece izgradenosti,
- Odabranog Scenarija razvoja,
- Analize postojece planske dokumentacije,
- Analize i zakljucaka CAMP projekta;
- Strateških zahtjeva iskazanih sa nivoa opština i Institucija.

Tipovi građevinskih podrucja
Građevinsko podrucje je podijeljeno na 3 kategorije:
1. Građevinsko podrucje naselja (1.1. Urbano,1.2. Ruralno)
2. Izdvojeni djelovi građevinskih podrucja naselja (poluurbano);
3. Izdvojeno građevinsko podrucje izvan naselja - detaljne razrade koje su sastavni dio ovog plana i pojas 1000m od obale u kome ce se kroz dalju plansku razradu odrediti gradevinska podrucja (namjena turizam).

Prema planskom rješenju PPPN za Obalno područje, zahvat LSL pripada građevinskom području opštine Ulcinj, i evidentiran je kao izdvojeni dio građevinskog područja (poluurbano) grada Ulcinja.

Građevinsko područje naselja

Građevinska područja urbanih naselja predstavljaju područja gradskih urbanih opštinskih centara Herceg Novi, Kotor, Tivat, Budva, Bar, Ulcinj. Ta područja su uglavnom u većoj mjeri izgrađena prema ranijim generalnim urbanističkim planovima i u okviru njih detaljnim urbanističkim planovima ili urbanističkim projektima. Na osnovu analize postojeće izgrađenosti u odnosu na zone detaljne planske regulacije, u zonama naselja postoje određene rezerve u prostoru, koje će se u narednom periodu adekvatno iskoristiti kroz detaljnije planske koncepte. Pri tome je obavezno da se kroz izradu detaljnije planske dokumentacije i budući Plan generalne regulacije podigne kvalitet urbane strukture na viši nivo i sva urbana područja opreme potrebnom infrastrukturom i potrebnim društvenim servisima. Obaveza je da se iskoriste rezerve u okviru definisanog građevinskog područja i da se primarno izgrađuju neizgrađene površine unutar pretežno izgrađenog dijela naselja.
Na ovim površinama je moguće graditi stambene objekte; objekte koji ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja; objekte za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu, socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerske objekte i ostale objekte društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; objekte za trgovinu; ugostiteljske objekte i objekte za smještaj turista; privredne objekte, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnju smetnju pretežnoj namjeni**;** objekte komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom; parkinge i garaže; objekte infrastrukture.
Građevinsko područje ruralnih naselja predstavlja područja sa dominanto ruralnim karakteristikama, u kojima je dominantna djelatnost stanovništva poljoprivreda, ruralni turizam i druge djelatnosti vezane za ruralna područja.

Izdvojeni dio građevinskog područja naselja

Izdvojeni dio građevinskog područja naselja je odvojeni dio postojećeg građevinskog područja istog naselja, nastao djelovanjem tradicionalnih, prostornih i funkcionalnih uticaja (sekundarni gradski centri). Ova područja karakteriše niži stepen izgradnje i veći udio neizgrađenih površina, niža infrastrukturna opremljenost (tzv. prigradska naselja). Takva naselja je potrebno dodatno urbano opremiti u okviru planom zaokruženih zona. Dodatno urbano opremanje se prije svega odnosi na infrastrukturno opremanje i obezbijeđivanje adekvatnih društvenih servisa, u skladu sa urbanističkim parametrima koji će se definisati detaljnom prostorno planskom dokumentacijom, u skladu sa smjernicama ovog plana i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Opšta pravila za građevinska podrucja

- Umjesto kvantitativnog rasta gradevinskih područja i kapaciteta u okviru njih, u planskom periodu obezbijediti povećanje vrijednosti i kvaliteta životnog prostora, uz strogo poštovanje zaštite životne sredine.
- Pri preciznijem definisanju gradevinskog područja kroz dalju plansku razradu poštovati režime korišcenja prostora date ovim planom, sa ciljem zaštite prirodnih, ambijentalnih I kulturnih vrijednosti.
- Granice gradevinskih podrucja će se na detaljnijem planskom nivou preciznije odrediti na katastarskim podlogama, ali uz poštovanje sljedecih pravila:
- gradevinsko podrucje urbanog naselja može se proširiti za najviše 20% svoje postojece površine ako je odnos izgradenog i neizgradenog dijela najmanje 80 : 20;
- gradevinsko podrucje ruralnog naselja može se proširiti za najviše 50% svoje postojece površine ako je odnos izgradenog i neizgradenog dijela najmanje 80 : 20;
- gradevinsko podrucje urbanog naselja može se proširiti za najviše 10% svoje postojece površine ako je odnos izgradenog i neizgradenog dijela najmanje 60 : 40;
- gradevinsko podrucje urbanog naselja se ne može proširiti ako je odnos izgradenog i neizgradenog dijela 50 : 50;
- gradevinsko podrucje urbanog naselja se mora smanjiti, ako je izgradeni dio manji od neigradenog dijela, do nivoa njihovog uravnoteženog odnosa.
- Na detaljnom planskom nivou planska rješenja gradevinskih podrucja uskladiti sa geomorfološkim i hidrološkim preduslovima terena, kao i sa Planom definisanim pravilima za širenje gradevinskih podrucja.
- Kroz dalju plansku razradu opredijeliti gustinu stanovanja prema tipu naselja.
- Turisticke kapacitete planirati prema parametrima za odgovarajuce zone date ovim planom.
- Kroz dalju plansku razradu izgradnju usmjeravati u djelimicno izgradene prostore u naselju ili neposredno uz naselje i opremati ih infrastrukturno, sa ciljem povecanja iskorišcenosti vec izgradenog prostora i sprijecavanja širenja izgradnje bez adekvatne infrastrukturne

opremljenosti. Pri tome sagledati kapacitete postojece infrastrukture i mreže objekata javnih funkcija i adekvatno ih unaprijediti u skladu sa buducim potrebama.

- Ukoliko se u okviru postojeće planske dokumentacije nalazi koridor brze saobraćajnice, moguća je realizacija važećeg plana u zoni van infrastrukturnog koridora, na osnovu stečenih prava i obaveza.
- Kroz dalju plansku razradu riješiti degradirane prostore kao što su bivše industrijske lokacije i napušteni kamenolomi.
- Kroz dalju plansku razradu ažurirati postojeću izgrađenost prostora, prepoznati zone koje su izvan planske dokumentacije i dati odgovarajuća planska rješenja.
- U pojasu 1km od obale koji su opredjeljeni za turizam, nije dozvoljeno planiranje novih naselja za stanovanje.
- U obalnom pojasu od 1 km, u postojećim naseljima se daje mogućnost izgradnje objekata za potrebe stalnog stanovanja.
- U svim građevinskim područjima, postojećim i planiranim, posebno u pojasu od 1 km, obavezno je obezbjediti infrastrukturu, saobraćajni pristup, javne saobraćajne površine i priključak na kanalizacioni sistem. (kao preduslov izgradnje, što će se definisati detaljnom planskom dokumentacijom).
- Pri detaljnom planiranju obezbijediti dostupnost obali i omogućiti javni interes u korišćenju tog prostora za rekreaciju, uz očuvanje prirodnih plaža.
- Očuvati specifičnost ostrva uz njihovu adekvatnu turističku valorizaciju.

Opšta pravila za izdvojene djelove građevinskih područja naselja

- U izdvojenim djelovima građevinskih područja naselja je veći udio neizgrađenih i neopremljenih površina u odnosu na urbana naselja. U ovim područjima postoje rezerve za gradnju koje treba u narednom periodu koristiti i planski riješiti kroz detaljnu plansku dokumentaciju koja je obavezna (generalna ili detaljna razrada).
- Za izdvojene djelove GP naselja neophodan uslov je saobraćajna infrastruktura i mogućnost priključka na kanalizacioni sistem, posebno u pojasu 1 km od obale.
- U detaljnoj planskoj dokumentaciji definisati obaveze za urbano i arhitektonsko oblikovanje.
- Moguća je manja izmjena granica zona pri detaljnijoj razradi na katastarskim podlogama, uz poštovanje kriterijuma ranjivosti.
- Nove smještajne objekte graditi na predjelima manje prirodne i predione vrijednosti (poštovati predviđene režime korišćenja prostora).

Smjernice za tretman bespravnih objekata I sanaciju devastiranih djelova naselja

- Uklapanje bespravnih objekata i uključivanje u građevinska zemljišta vršiti u skladu sa zakonskim rješenjima, uz ispunjavanje minimalnih uslova propisanih pravilima uređenja i građenja objekata, ili u skladu sa definisanim parametrima u kompatibilnoj namjeni koja je određena planom na površini na kojoj se neformalni objekti nalaze.
- Ukoliko se bespravni objekti nalaze na postojećim ili planiranim javnim površinama ili infrastrukturnim koridorima, u zaštićenim prirodnim područjima, kao i u „buffer“ zonama objekata koji su proglašeni spomenicima kulture, nije ih moguće uklapati u planski dokument prilikom dalje planske razrade.
- Na područjima započete nekontrolisane izgradnje odnosno planske, ali ambijentalno neusklađene i neadekvatne izgradnje (kao što su Donji Štroj, Kruče, Šumet, Rafailovići, Petrovac, Čanj, Kostanjica itd.), uraditi Studije sanacije i zaštite i definisati precizne urbanističke kriterijume za buduće urbanističko rješenje.
- Posebno u okviru ovih urbanističkih planova uraditi planove geomehanike, geodezije, geologije kako bi se jasno definisali odgovarajući urbanistički kriterijumi i spriječile moguće štete i konflikti u prostoru.
- Budući da tendencija gradnje na navedenim prostorima rezultira vrlo nepovoljnim ishodima, koji prijete gubljenjem komparativnih prednosti obalnog područja na turističkom tržištu, neophodno je što prije pokrenuti istraživačku i programsku podršku realizaciji Plana generalne regulacije, koji će predvidjeti detaljnije sanacione mjere za svako pojedinačno naselje devastirano planskom ili neplanskom gradnjom.
-

- Narušavanje javnog interesa, odnosno privatizovanje javnog prostora bez odgovarajuće naknade, degradacija arhitektonskog i pejzažnog ambijenta, prevelika gustina izgrađenosti, onemogućavanje postavljanja odgovarajuće tehničke infrastrukture, a u prvom redu saobraćajne, povećanje seizmičkog, ekološkog i drugog rizika, zakrčenost prostora tokom glavne turističke sezone, itd. su problemi koji su na ovom prostoru evidentni i koje treba urgentno rješavati.
- Studije sanacije i zaštite bi morale ponuditi multidisciplinarnu analizu trenutnog načina funkcionisanja postojećeg naselja, nivoa javnih sadržaja, uticaja postojeće izgrađenosti na prirodne i izgrađene vrijednosti (klizišta, maslinjak, zeleni prodori, ostale prirodne površine, vizuelni uticaj na kontaktne zone) i dati jasne preporuke za unaprijeđenje zatečenog stanja.
- Akcenat se mora staviti na javni interes, koji se odlikuje unaprijeđenjem kvaliteta javnih površina, rješavanjem saobraćaja u mirovanju, mjerama unaprijedjenja vizuelnog uticaja postojećih objekata na okruženje, smanjenjem seizmičkog i ekološkog rizika. Od studije se mora zahtjevati da ponudi i ekonomsku analizu svih predloženih mjera, sa aspekta sredstava potrebnih za sanaciju, jasan stav o tretmanu postojećih objekata i trenutno neizgrađenih površina, precizan akcioni plan za sprovođenje predloženih mjera i odredi aktere odgovorne za implementaciju.
- Za izradu takve dokumentacione osnove neophodno je angažovati multidisciplinarni ekspertski tim koji će sa apekta, u prvom redu, urbanizma, arhitekture, zaštite životne sredine, seizmike I ekonomije sagledati postojeće stanje i ponuditi rješenja ugledajući se na najbolje međunarodne prakse na polju sanacije nelegalnih ili devastiranih naselja nastalih unutar ambijentalno vrijednih prostora.

2.2. Prostorno-urbanistički plan opštine Ulcinj (Konzorcijum Arup (UK) – Savills (UK) – CAU (CG), 2017)

Osnovna struktura i strategija koncepta prostornog razvoja opštine Ulcinj zasnovani su na smjernicama Prostornog plana Crne Gore do 2020.g.
Smjernicama PPCG do 2020.g. kao prioriteti razvoja opštine navedeni su izgradnja turističkih kapaciteta na području Velike plaže sa zaleđem, Valdanosa i Ade Bojane, izgradnja marine u Port Mileni, intenzivna poljoprivreda, morsko ribarstvo, proizvodnja i prerada soli. U dijelu objekata infrastrukture kao prioritet razvoja navedena je izgradnja aerodroma.

Prostorno-urbanističkim planom su za područje opštine Ulcinj, u okviru policentrične mreže naselja definisane površine za izgradnju kapaciteta stambenih, društvenih, turističkih i drugih privrednih djelatnosti. Razvoj i izgradnja su planirani na prostorima u okviru granica postojećih naselja, na novim lokacijama određenim za turističku namjenu, na brownfield lokacijama i površinama pod koncesijama.
Izgradnja objekata nije dozvoljena na prostorima evidentiranim kao kvalitetno poljoprivredno ili hortikulturno zemljište, na prostorima sa kvalitetnim predionim i pejzažnim karakteristikama, prostorima nepogodnim za izgradnju sa stanovišta stabilnosti i seizmičkih karakteristika tla, kao i na prirodnim habitatima i zaštićenim područjima prirode.
Na prostorima za dalji razvoj će se obezbijediti socijalna, saobraćajna i tehnička infrastruktura koja neće proizvoditi negativan uticaj na životnu sredinu, a izgradnja objekata će se izvoditi uz uvažavanje arhitektonsko-urbanističkog i kulturnog konteksta okruženja. Dalji razvoj ovog područja treba da obezbijedi planirani obim privrednog rasta, uređenu i zdravu životnu sredinu.
Planom je, u skladu sa potrebama stanovništva, predviđena promocija manjih razvojnih projekata na seoskim prostorima, kojima će se omogućiti stvaranje uslova za privređivanje i kvalitetniji uslovi života.

Sva buduća izgradnja odvijaće se uz uvažavanje načela održivog razvoja, energetske efikasnosti, zaštite građevinskog i kulturnog nasljeđa, zaštite predjela, pejzaža, topografije terena i vizura.
Policentričnim modelom mreže odvojenih naselja će se ublažiti teritorijalni dispariteti socio-ekonomskog razvoja i smanjiti migracioni tokovi. Naselja će biti povezana sa gradom Ulcinjem sistemom javnih saobraćajnica i puteva.
Subregionalni i opštinski centar grad Ulcinj će ostati turistički centar opštine, a u njemu su planirane i značajne funkcije javnih i privrednih djelatnosti.

Planske zone

U odnosu na prostorne ambijentalne karakteristike prostora i predloženu mrežu naselja, područje opštine Ulcinj je podijeljeno na 9 planskih zona, u okviru kojih su definisana uža, međusobno povezana područja na kojima je planiran dalji razvoj. Uža područja za razvoj određena su u skladu sa specifičnim kvalitetima, potencijalima i ograničenjima prirodne sredine, kao i sa potrebama za izgradnjom određenih sadržaja u okviru programa razvoja.
Obalni pojas obuhvata 5 planskih zona, dok 4 planske zone pripadaju ruralnom zaleđu.
Planska zona 2 – Istočno priobalje, površine **2690ha,** obuhvata naselje Donji Štoj i podzone Velika plaža i Ada Bojana. Ova planska zona je sa centralnim gradskim područjem saobraćajno povezana mostom preko kanala Port Milena i čini nadopunu turističkih kapaciteta i sadržaja grada Ulcinja. Glavni potencijal zone je jedinstven, neizgrađen prirodni ambijent pješčanih plaža i dina, površina mediteranskog bilja i borove šume u dijelu Velike plaže i prostora sa močvarom, šikarom i mnogim staništima autohtonih vrsta biljaka, vodozemaca, gmizavaca i ptica u dijelu delte rijeke Bojane. Prioritet razvoja je izgradnja turističkog kompleksa Velika plaža, u okviru koga je predviđena izgradnja hotela i turističkog naselja visoke kategorije, sadržaja sporta i rekreacije, kampova, dogradnja turističkog naselja na Adi Bojani, kao i sanacija zone privremenih nelegalno izgrađenih objekata I splavova na obali i ušću rijeke Bojane u Jadransko more. U naselju Donji Štoj prioritet razvoja je sanacija i regularizacija postojećih struktura, dogradnja funkcija društvenih djelatnosti i komercijalnih sadržaja, izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture.
Zahtjevi okruženja se odnose na kompleksnu zaštitu prirodne sredine, posebno ekosistema Ade Bojane, kao i zaštitu ukupnog prostora od intervencija koje bi ugrozile pejzaž i slikoviti ambijent. Preduslov razvoja područja je kontrola namjene i korišćenja prostora kroz izradu i implementaciju urbanističke i projektne dokumentacije.
Prijetnje koje se javljaju su porast nivoa mora i salinacija zemljišta, pitanja vlasništva i pristupa zonama za gradnju, obezbjeđivanje investicija na račun prirodnih dobara i ljepota, pretjerano oslanjanje na turizam kao ekonomsku bazu, vrijeme koje je potrebno da se izgrade novi objekti I infrastruktura, kao i preveliko očekivanje od turizma visoke kategorije.

Razvoj turizma

Planirano je formiranje mreže turističkih centara i lokaliteta**.**
Na atraktivnim lokalitetima na obali mora - **Velika plaža, Ada Bojana i Mavrijan,** predviđena je izgradnja sadržaja turizma, sporta i rekreacije visoke kategorije i značajnih kapaciteta.
Turistički centar u zaleđu, Briska Gora, planiran je kao kompleks sporta i rekracije, sa hotelskim I drugim sadržajima. Ovaj lokalitet je moguće realizovati i kao golf kompleks.
Razvoj turizma u gradu **Ulcinju** i drugim postojećim centrima i naseljima **Kruče, Donji Štoj, Vladimir, Krute** mora biti komplementaran razvoju stanovanja, funkcija, servisa i infrastrukture. U okviru turističkih kapaciteta planirana je ponuda u hotelima, pansionima, turističkim apartmanima i privatnom smještaju.
Razvoj seoskog turizma planiran je u kapacitetima domaće radinosti. Poseban vid turističke ponude predstavljaće etno naselja i centri sporta i rekreacije, planirani na atraktivnim lokalitetima.
Zaposleni u turističkom sektoru će u najvećem broju biti koncentrisani u gradu Ulcinju, Donjem i Gornjem Štoju i Kručama.

Tabela - Pregled turističkih kapaciteta (turističkih ležaja) u Planskoj zoni 2

Br. pl. zone	Planska zona	P pl. zone (ha)	Broj tur. ležaja	Hotel, turističko naselje, etno selo (T1, T2)	Hostel, pansion, odmaralište (T3)	Kamp (T3)	Privatni smještaj (sobe, apartmani, vile)
2	**Istočno priobalje**	2690	**24960**	**20960**	**3000**	**500**	**500**
				Turistički kompleks Velika plaža T1 (18500)	Donji Štoj	Velika plaza (500)	
				Vjerski turizam Gornji Štoj T2 (60)			
				Tur.naselje Ada Bojana T2 (2200-3600)			
				Privremeni objekti -sojenice i ribarske kućice Ada Bojana (200)			

Policentrični razvoj mreže centara i naselja
Prostornim planom CG do 2020. godine Ulcinj je definisan kao subregionalni i opštinski centar i kao grad sa potencijalom za razvoj međunarodnog turizma. U cilju stvaranja područja povezanih suburbanih centara i povezivanja njihovih pojedinačnih funkcija planirano je formiranje urbane aglomeracije na pravcu Bar – Ulcinj.
Funkcije centra od regionalnog značaja gradskog područja Ulcinja obuhvataju proizvodne aktivnosti, turističke programe, trgovinu i komercijalne aktivnosti, sadržaje kulture, sporta i rekreacije.
Strukturiranje mreže naselja utvrđeno je uz uvažavanje kriterijuma za obezbjeđenjem stambenih kapaciteta, komunalne i tehničke infrastrukture, funkcija društvenih djelatnosti, usluga i servisa, mogućnosti za zapošljavanje, prisustva objekata prirodne i kulturne baštine i zelenih površina.

- **Subregionalni i opštinski centar** - **grad Ulcinj,** sa značajnim funkcijama javnih i privrednih djelatnosti, sa suburbanim područjima Kruče, Kruta, Bratica, Kolonza, **Donji Štoj** i Velika Plaža, planiran je kao jedinstveni urbani sistem, u kome će se obezbijediti koordinisana i održiva izgradnje socijalne, privredne, komunalne, saobraćajne i tehničke infrastrukture.
- **Lokalni centar Vladimir,** planiran je kao centar ruralnog i planinskog dijela opštine, sa značajnim funkcijama javnih i privrednih djelatnosti.
- **Centri lokalnog značaja - Kruče, Donji Štoj, Zoganje i Vladimirske Krute,** planirani su sa novim kapacitetima javnih, turističkih i privrednih djelatnosti od značaja za šire gravitaciono područje.
- **Postojeća naselja - Šas, Bojke, Brajša, Kosići, Kravari, Mide, Pistula, Rastiš i Sukobin** će kroz oslanjanje na centre razvoja obezbijediti osnovne potrebe za stanovnike i korisnike prostora.
- **Naselja ruralnog karaktera i niske nastanjenosti,** za koje je značajno uspostavljanje veza sa centrima gravitacije

Centri, sadržaji i urbane funkcije

U mreži naselja i funkcionalnih zona definsane su urbane zone grada Ulcinja i Vladimira, koje čine osovinu aktivnosti i turističkih tokova.
Grad Ulcinj, kao subregionalni i opštinski centar, obuhvatiće naselja Kodra i Bijela Gora, i zadovoljiće potrebe gradskog stanovništva, turista, kao i stanovništva šireg gravitacionog područja, posebno naselja Kruta, Bratica i Kolonza. Program reorganizacije i proširenja aktivnosti će se realizovati na angažovanim površinama centralnih djelatnosti, površinama za javne funkcije, turizam i industriju, i površinama mješovite namjene, u okviru postojećih, rekonstruisanih i novih kapaciteta.
Lokalni centar Vladimir zadovoljiće potrebe stanovništva i turista sjevernog, ruralnog dijela opštine Ulcinj. Sadržaji će se realizovati u okviru postojećih i novih kapaciteta.
Centri lokalnog značaja - Donji Štoj, Zoganje, Krute
U centrima lokalnog značaja programom su predviđeni sledeći sadržaji:

Tabela

	Donji Štoj	**Kruče**	**Zoganje**	**Krute**
Stanovanje (stalno i sezonsko)	x	x	x	x
Turizam (hotelski smještaj, privatni smještaj)	x	x	x	x
Društvene djelatnosti				
uslužne djelatnosti	x	x		x
trgovina	x	x	x	x
ugostiteljstvo	x	x	x	x
zanati i djelatnosti	x	x		x
Školstvo i socijalna zaštita				
osnovna škola	x			
područno odjeljenje osnovne škole			x	x
predškolska ustanova	x			
Zdravstvo				
zdravstvena stanica	x			
stomatološka ordinacija	x			
apoteka	x	x	x	X
Administracija				
banka	x			

pošta	x	x	x	x
javna bezbjednost	x	x	x	x
vatrogasna služba	x	x		
Sport i rekreacija				
dječija igrališta	x	x		
sportsko-rekreacioni tereni	x	x	x	x
površine za šetnju	x	x	x	x

U postojećim naseljima programom su predviđeni sadržaji stanovanja, turizma, trgovine, ugostiteljstva, obrazovanja i javnih funkcija.

Granični prelazi sa Republikom Albanijom će biti organizovani na lokalitetima:

- Sukobin (postojeci granični prelaz)
- Ada Bojana (novi granični prelaz).

Smjernice prostornog uređenja Planske zone 2

Prostor **Velike plaže i Ade Bojane** i dalje predstavlja najveći potencijal za izgradnju turističkog kompleksa visoke kategorije, ne samo u opštini Ulcinj nego i u državi Crnoj Gori.
Izgradnju turističkih kapaciteta na Velikoj plaži uslovиće rekonstrukcija i dogradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture, izgradnja parking površina kao i dokompletiranje javnih, komercijalnih i uslužnih sadržaja u **Donjem Štoju**, gdje je planirano organizovanje svih potrebnih funkcija za servisiranje turističkog kompleksa.
Planom su određene zone za izgradnju planiranih kapaciteta turizma, sporta i rekreacije, a u slučaju integralnog sagledavanja i planiranja razvoja na **Velikoj plaži** ostavlja se mogućnost prekomponovanja zona za izgradnju uz poštovanje zadatih urbanističkih parametara.
Maksimalna bruto građevinska površina turističkog kompleksa Velika plaža iznosi 1.480.000m^2, a broj turističkih ležaja 18 500.
U sportsko rekreativnoj zoni Velika plaža predviđena je zona vodenih sportova (surfovanje, veslanje i vožnja čamcima, podvodni sportovi, pecanje, plivanje), avanturističkih sportova (kite surfing, paragliding, windsurf, scuter riding i dr.), i kamp kapaciteta 500 ležaja.
Ostavlja se mogućnost izgradnje golf terena sa pratećim sadržajima u okviru građevinskog područja Velike plaže.
Na **Adi Bojani** turizam će se odvijati u okviru saniranog i dograđenog turističkog naselja, a turističku ponudu će dopuniti izgradnja privezišta sa 50 vezova. Predviđeni broj soba u turističkom naselju je do 1800, dok će se tačan broj utvrditi u okviru PPPN Obalno područje. Daljom planerskom i projektantskom razradom potrebno je planirati sadržaje sporta, rekreacije, uređenje pješačkih i biciklističkih staza i plaže. Maksimalna bruto građevinska površina turističkog naselja iznosi 150.000m^2.
U okviru regulacije toka **rijeke Bojane**, planirana je i sanacija i rekonstrukcija zone vikendica i sojenica na rijeci Bojani. U okviru sanacije i rekonstrukcije ove zone izvršiti uklanjanje svih objekata koji na bilo koji način ugrožavaju prirodni ambijent i pejzaž i ostaviti sojenice i ribarske kućice koji svojm izgledom nadopunjuju autentični ambijent. Ukupan maksimalni broj ležaja u zoni privremenih objekata treba da iznosi 200, a maksimalan broj ležaja u jednom objektu do 4 ležaja.
U planskoj zoni je predviđena izgradnja kapaciteta vjerskog turizma:
Gornji Štoj – turističko naselje (T2), kapaciteta 60 ležaja.
Planiranje i izgradnja sadržaja u planskoj zoni realizovaće se uz zaštitu prirodnog ambijenta, prvenstveno plaža i dina Velike plaže i ekosistema Ade Bojane, koji su proglašeni spomenici prirode.
U okviru radova na poboljšanju saobraćajne infrastrukture, predviđeno je otvaranje novog graničnog prelaza prema Republici Albaniji, kao i rekonstrukcija i proširenje saobraćajnice od mosta na Port Mileni do novog graničnog prelaza, u smislu formiranja bulevara sa 4 kolovozne trake.
Novi granični prelaz Ada Bojana treba projektovati i graditi na osnovu saobraćajnih analiza i potreba, usaglašeno sa nadležnim institucijama Republike Albanije.

Uređenje građevinskog zemljišta Donjeg Štoja će se sprovoditi kroz intervencije urbane afirmacije i dogradnje :
Urbana afirmacija – UA dogradnja i urbano opremanje u cilju afirmisanja područja kao gradskog prostora u sadržajnom i morfološkom smislu. Intervencije se odnose na formiranje uličnih prostora, trgove, zelene površine. Intervencije podrazumijevaju stvaranje prostora za poslovne, turističke i druge javne sadržaje i formiranje zone mješovite namjene.

Urbana dogradnja – UD povećanje izgrađenosti i urbano opremanje, u cilju proširenja gradskog područja i stvaranja pretežno stambenih prostora, prostora za mješovite namjene i centralne djelatnosti. Planskom preparcelacjom će se stvoriti uslovi za rekonstrukciju i regulaciju prostora, sa formiranjem blokova, uličnih nizova i slobodnih pješačkih površina. Intervencije u prostoru treba da omoguće izgradnju turističkih i javnih sadržaja i komercijalnih prostora. Planskom analizom će se utvrditi mogućnost interpolacija u grupacije postojećih objekata i njihove rekonstrukcije, kao i zaokruživanje gradnje na već započetim lokacijama.
U okviru teritorijalne planske podjele prostora opštine, područje Donji Štoj je označeno kao LSL Donji Štoj.
Tabela

PZ 2	**LSL Donji Štoj**	350.98 ha	UA	- Stanovanje SMG, SSG - Mješovita namjena MN - Centralne djelatnosti CD (trgovina, usluge, servisi, banka, pošta, javna bezbjednost, vatrograsna služba) - Površine za školstvo ŠS (OŠ, predškolska ustanova) - Površine za zdravstvo Z (zdravstvena stanica, stomatološka ordinacija, apoteka) - Turizam T1, T2 - Vjerski objekti VO - Površine urbanog zelenila PUJ - Poljoprivredne površine P - Šumske površine Š - Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, autobuska stanica, parking, P&R), biciklističke staze

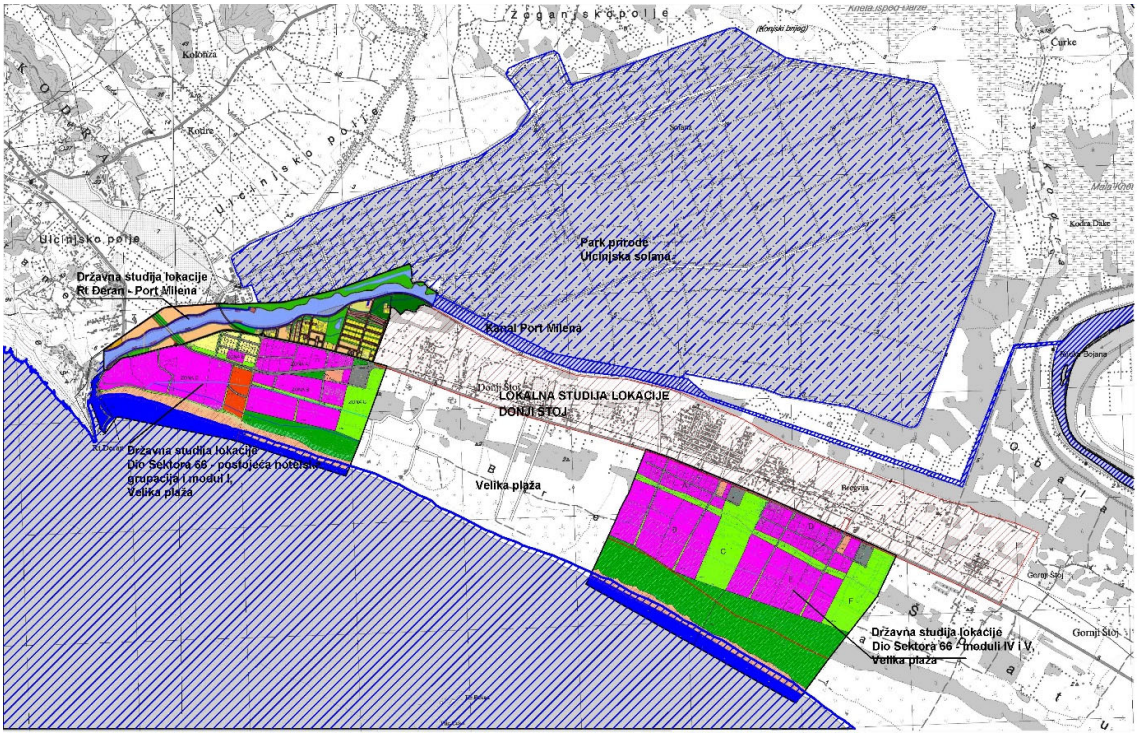
2.3. DUP Donji Štoj – vikend naselje (1988)

Detaljni urbanistički plan Donji Štoj je bazni plan na osnovu koga je u dosadašnjem periodu vršeno uređenje terena i izgradnja objekata.
Radnom timu je dostvljen samo izvod iz grafičkog dijela ovog plana, koji je prikazan u u grafičkom prilogu br.4.

3. Analiza postojećeg stanja

3.1. Kontaktne zone

Prostorno urbanističkim planom opštine Ulcinj je utvrđen plan režima uređenja prostora.



Slika: Kontaktne zone

Prema planu režima uređenja prostora, zahvat LSL Donji Štoj neposredno kontaktira sa sledećim područjima:
- sa sjevera – područjem Parka prirode Ulcinjska Solana;
- sa zapada – područjem DSL Rt Đerane – Port Milena. U toku je izrada izmjena I dopuna ovog planskog dokumenta;
- sa jugozapada – područjem DSL Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I, Velika plaza;
- sa juga – područjem DSL Dio Sektora 66 – moduli IV i V, Velika plaža , I ostalim dijelom Velika plaže;
- sa istoka – područjem naselja Gornji Štoj.

- **Park prirode Ulcinjska Solana**

Odlukom Skupštine Opštine Ulcinj, Ulcinjska Solana je u junu 2019 g. proglašena zaštićenim prirodnim dobrom od nacionalnog i međunarodnog značaja.

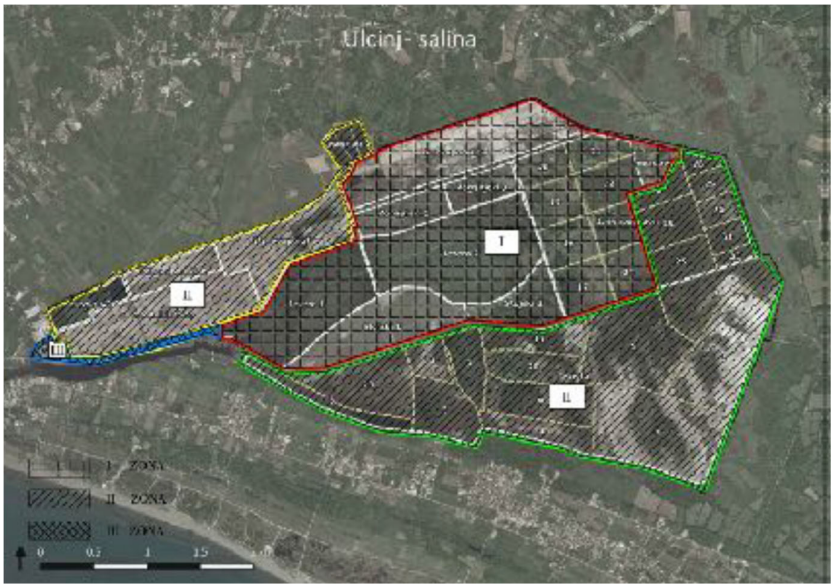
Ulcinjska solana je vještački i poluprirodni močvarni ekosistem, uspostavljen 1934 godine, i za održavanje karaktera ovog područja potrebno je djelovanje prirode I čovjeka.

Neki od razloga zbog kojih se prostor Ulcinjske solane stavljen pod zaštitu su:
- Ulcinjska solana predstavlja jednu od posljednjih solana Istočne obale Jadranskog mora. Iako je vještački napravljena, pruža uslove za boravak velikog broja vrsta i staništa, i smatra se autentičnim mediteranskim predjelom.
- Ovakva vrsta vještačkog ekosistema postaje vrlo rijetka na Mediteranu. Jedinstvena je po svojoj prirodi i izgledu i tipični je predstavnik ove vrste pejzaža, obzirom da se slična područja tradicionalnih solana mogu naći u svega nekoliko mjesta u regionu. Solana je zadržala tragove autentične forme, ili se oni mogu rekonstruisati u originalni oblik.
- Tradicionalne solane imaju značaja u pogledu očuvanja kulturnog nasleđa, tradicije i posebno ambijentalnih vrijednosti.
- Tradicionalne solane su ugroženi predjeli na Mediteranu i u Evropi. Tradicionalna proizvodnja soli na Mediteranu je jedna od rijetkih privrednih djelatnosti za koju se može reći da je istinski održiva, bez gotovo ikakvog uticaja na prirodu i sa čak povoljnim uticajem na biodiverzitet. Tradicionalne

solane, sa svojom geometrijskom mrežom bazena i kanala, doprinose formulisanju izuzetnog, ali I znatno ugroženog predjela na Mediteranu.
- Ulcinjska solana je jedan od najbitnijih područja biodiverziteta u regionu; njen značaj se ogleda u bogatoj fauni (posebno ptica i halofilnih organizama) i vrlo karakterističnim staništima koja su u rapidnom nestajanju.
- Od oko 526 vrsta koje se pojavljuju u EU, oko 250 vrsta registrovano je na Solani.
- Na području Ulcinjske solane registrovano je 17 globalno ugroženih, te 69 rijetkih vrsta ptica.
- Vodeća vrsta na teritoriji Ulcinjske solane je flamingos - Phoenicopterus roseus.
- Solana je važno područje za ptice koje migriraju, posebno vodene ptice i patke. Procjenjuje se da preko 100.000 vodenih ptica posjeti ovo područje u proljeće I jesen bar na dan, zbog hrane i odmora. Tokom zime svakodnevno na ovom području prisutno je preko 15.000 ptica. Sve navedeno čini Solanu IBA- (International Bird Area) područjem od međunarodnog značaja za ptice, kao I potencijalnim Natura 2000 područjem i potencijalnim Ramsar područjem (močvara od međunarodnog značaja).
- Ekološke vrijednosti se dopunjuju sa kulturnim vrijednostima područja, predstavljene nematerijalnim i materijalnim vrijednostima (tradicijonalnim procesom proizvodnje soli) i pružaju mogućnosti za podizanje svijesti javnosti, edukaciju i istraživačke radove.

Razvoj Parka prirode "Ulcinjska Solana" zasnivaće se na:
1. usklađivanju ljudskih aktivnosti, ekonomskih i društvenih razvojnih planova, programa i projekata sa definisanim stepenom zaštite;
2. održivom odnosno racionalnom korišćenju prirodnih vrijednosti i resursa radi njihovog trajnog očuvanja.

U okviru Parka prirode "Ulcinjska solana" određuju se tri zone zaštite:
- I (prva) zona zaštite
- II (druga) zona zaštite
- III (treća) zona zaštite



Slika: Zone zaštite

U zaštićenom području primjenjivaće se režimi zaštite I, II i III stepena.
(1) Režim zaštite I stepena - stroga zaštita - sprovodi se na području I (prva) zona zaštite.
(2) Režim zaštite II stepena - aktivna zaštita - sprovodi se na području II (druga) zona zaštite.
(3) Režim zaštite III stepena - održivo korišćenje - sprovodi se na području III (treća) zona zaštite.
(4) Režim zaštite I stepena – stroga zaštita, podrazumijeva omogućavanje prirodnih bioloških procesa, očuvanja integriteta staništa i životnih zajednica.

- **DSL Rt Đerane – Port Milena**
  (CAU Centar za arhitekturu i urbanizam, 2010)

Kompletan zahvat planskog dokumenta podijeljen je u 4 (četiri) urbanističke zone, čije su namjene I kapaciteti pažljivo izdimenzionirani.
Imajući u vidu postojeće stanje u samom zahvatu DSL (Sektor 65), neplanski sagrađen veliki broj objekata, njihovu namjenu i površinu, nametnulo se je kao najracionalnije i najobjektivnije planiranje tih zona za Konkursne razrade. Za sve zone koje su predmet razrade (njih 5) definisani su opšti uslovi za konkursnu razradu, i urbanistički parametri.

Predviđeno je realizovanje: uslužnih djelatnosti, stanovanja sa uslužnim djelatnostima, turističkih kompleksa, rezidencija, zelenih površina duž nasipa kanala, gradskih parkova, turističkih servisa, rekreativnih zona, usluga prve pomoći, posebno na Rtu Đeran, vršenje poboljšanja nasipa kanala i vezova za barke, očuvanje kalimera, vršenje intervencija na glavnoj infrastrukturi. Ovi radovi valorizuju pejzaž, očuvanje kulturne i prirodne zaostavštine, stvaraju mogućnosti za upotrebu, poboljšavaju ekonomske uslove, bilo javne bilo privatne, i na kraju približavaju stanovništvu svijest o sopstvenoj okolini.

Perspektiva realizovanih mogućnosti sastoji se u povećanju stalnog i privremenog stanovništva, poboljšanja ekonomskih i turističkih uslova kao i davanja novog identiteta lokacije.

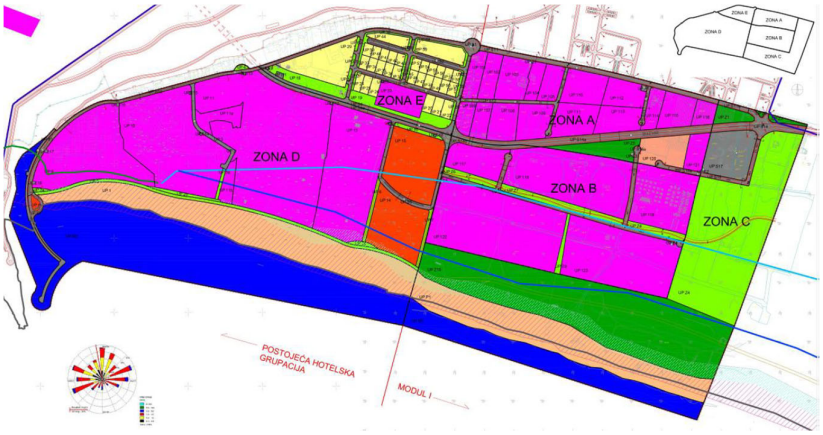
	PLAN										POSTOJEĆE STANJE	
Urb. Zona	Površina urbanističkih parcela /m2/	Dužina operativne obale /m/	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	minimalno slobodne površine u okviru parcele /m2/	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	broj smještajnih jedinica	broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	broj zaposlenih	ukupan broj turista, posjetioca i zaposlenih	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvarena BGP /m2/
1	116,119.50	1,291.60	36,939.85	61,130.36	159,824.17	124	371	4,173	4476	9020	7,132.14	19,721.99
2	101,909.02	1,938.64	13,691.60	59,401.36	24,836.26	-	-	743	820	1563	9,884.94	19,273.04
3	127,791.08	-	19,040.88	108,257.22	44,255.24	-	-	1938	623	2561	4,881.88	14,655.94
4	181,576.25	-	26,830.07	154,440.93	39,188.30	-	-	1710	513	2223	2,852.74	6,146.56
UKUPNO:	527,395.85	3,230.24	96,502.40	383,229.87	268,103.96	124	371	8,564	6,432	15,367	24,751.70	59,797.53

Slika: izvod iz DSL – pregled ostvarenih kapaciteta

U toku je izrada Izmjena i dopuna DSL Rt Đerane – Port Milena.

- **DSL Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I, Velika plaža (Arhient, 2018)**

Odabrani model prostorne organizacije zahvata DSL „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“, Velika plaža jezasnovan na smjernicama za razvoj zadatim Prostornim planom posebne namjene za Morsko dobro i Generalnim konceptom Velike plaže.
U predjelu zahvata postojeće hotelske grupacije zadržano je plansko rješenje iz DSL Turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona – (dio sektora 66), iz 2010. godine, u kojem je isplanirano 3.835 hotelskih kreveta, uz usaglašavanje parcelacije u dijelu kompleksa HTP “Ulcinjska rivijera“ AD, kao i otklanjanje eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu, u skladu sa Projektnim zadatkom.
Prostor postojeće hotelske grupacije je pravcem puta R-17 Ulcinj – Ada, sa Mosta Port Milena, podijeljen na dvije zone , dok je zahvat DSL podijeljen na pet planskih zona – A, B, C, D, E.



Slika: Izvod iz DSL – podjela po zonama

Pregled ostvarenih namjena I kapaciteta:

- Površina up-a u namjeni T2 P = 87.96 ha (879.576,87 m²) – 40,06%
- Površina up-a u namjeni CD P = 1.53 ha (15.300,81 m²) – 0,70%
- Površina up-a u namjeni T3 P = 1.37 ha (13.692,95 m²) – 0,62%
- Površina up-a u namjeni SMG P = 3.88 ha (38.807,18 m²) – 1,77%
- Površina up-a u namjeni SV P = 3.59 ha (35.860,34 m²) – 1,63%
- Površina up-a u namjeni K P = 0.10 ha (1.020,81 m²) – 0,05%
- Površina up-a u namjeni SR P = 7.42 ha (74.220,34 m²) – 3,38%
- Površina up-a u namjeni PU P = 42.47 ha (424.646,87 m²) – 19,35%
- Površina up-a u namjeni DS i HS P = 16.35 ha (163.502,71 m²) – 7,45%
- Površina up-a u namjeni IO P = 0.20 ha (1.989,36 m²) – 0,09%
- Površina up-a u namjeni OP P = 21.04 ha (210.414,81 m²) – 9,58%
- površina up-a u namjeni MU P = 31.22 ha (312.174,25 m²) – 14,22%
- Ukupna površina pod objektima P = 237.057,50 m²
- Ukupna bruto izgrađena površina P = 691.967,14 m²
- Maksimalan broj ležaja (turista) 7.680
- Maksimalan broj ležaja po ha - bruto 34,98 ležaja / ha
- Maksimalan broj ležaja po ha - neto 85,97 ležaja / ha
- Orijentacioni broj zaposlenih 3.577
- Maksimalan broj zaposlenih po ha - bruto 16,29 zaposlenih / ha
- Maksimalan broj zaposlenih po ha - neto 38,50 zaposlenih / ha
- Maksimalan broj stanovnika 1.567
- Maksimalan broj stanovnika po ha - bruto 7,14 ležaja / ha
- Maksimalan broj stanovnika po ha - neto 209,77 ležaja / ha

- Ukupan broj korisnika (tur + zap + stan) 12.824
- Maksimalan broj korisnika po ha - bruto 58,41 korisnika / ha
- Maksimalan broj korisnika po ha - neto 130,42 korisnika / ha

- **DSL Dio Sektora 66 – moduli IV i V, Velika plaža (Arhient, 2018)**

Odabrani model prostorne organizacije zahvata DSL „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“, Velika plaža jezasnovan na smjernicama za razvoj zadatim Prostornim planom posebne namjene za Morsko dobro i Generalnim konceptom Velike plaže.

Zahvat DSL “Dio Sektora 66 – moduli IV I V”, Velika plaža je funkcionalno podijeljen na dva modula – MODUL IV I MODUL V.

Prostor MODULA IV se sastoji od tri planske zone:
- Zona A – koja obuhvata urbanističke parcele namjenjene Površinama za turizam – T2, Površinama za Centralne djelatnosti, Površinama za Drumski saobraćaj - DS, Objekte elektroenergetske infrastrukture – IOE, Površinama za pejzažno uređenje javne namjene – PUJ.
- Zona B – koja obuhvata urbanističke parcele namjenjene Površinama za turizam – T2, Površinama za Drumski saobraćaj - DS, Objekte elektroenergetske infrastrukture – IOE, Površinama za pejzažno uređenje javne namjene – PUJ.
- Zona C - koja obuhvata urbanističke parcele namjenjene Površinama za Drumski saobraćaj - DS, Objekte hidrotehničke infrastrukture – IOH, Površinama za pejzažno uređenje javne namjene – PUJ, Površinama za pejzažno uređenje specijalne namjene – PUS, Ostale prirodne površine – OP, Površinama unutrašnjih morskih voda - MU.

Prostor MODULA V se sastoji od tri zplanske one:
- Zona D – koja obuhvata urbanističke parcele namjenjene Površinama za turizam – T2, Površinama za Centralne djelatnosti, Površinama za Drumski saobraćaj - DS, Objekte elektroenergetske infrastrukture – IOE, Površinama za pejzažno uređenje javne namjene – PUJ.
- Zona E – koja obuhvata urbanističke parcele namjenjene Površinama za turizam – T2, Površinama za Drumski saobraćaj - DS, Objekte elektroenergetske infrastrukture – IOE, Površinama za pejzažno uređenje javne namjene – PUJ.
- Zona F - koja obuhvata urbanističke parcele namjenjene Površinama za Drumski saobraćaj - DS, Objekte elektroenergetske infrastrukture – IOE, Objekte hidrotehničke infrastrukture – IOH, Površinama za pejzažno uređenje javne namjene – PUJ, Površinama za pejzažno uređenje specijalne namjene – PUS, Ostale prirodne površine – OP, Površinama unutrašnjih morskih voda - MU.

Pregled ostvarenih namjena I kapaciteta
- Površina up-a u namjeni T2 P = 134.50 ha (1.334.979,23 m²) – 38,49%
- Površina up-a u namjeni CD P = 1.90 ha (18.953,96 m²) – 0,54%
- Površina up-a u namjeni PU P = 155.89 ha (1.558.917,47 m²) – 44,61%
- Površina up-a u namjeni DS P = 14.61 ha (146.131,97 m²) – 4,17%
- Površina up-a u namjeni IO P = 0.55 ha (5.467,93 m²) – 0,15%
- Površina up-a u namjeni OP P = 16.84 ha (168.416,41 m²) – 4,82%
- Površina up-a u namjeni MU P = 25.22 ha (252.224,12 m²) – 7,22%
- Ukupna površina pod objektima P = 294.660,57 m²
- Ukupna bruto izgrađena površina P = 954.753,14 m²
- Turizam T2 – maksimalna površina objekata P = 941.485,37 m²
- Centralne djelatnosti – maksimalna površina objekata P = 13.267,77 m²
- Maksimalan broj ležaja (turista) 10.548
- Maksimalan broj ležaja po ha - bruto 30,19 ležaja / ha
- Maksimalan broj ležaja po ha - neto 78,42 ležaja / ha
- Orijentacioni broj zaposlenih 3.213
- Maksimalan broj zaposlenih po ha - bruto 9,20 zaposlenih / ha
- Maksimalan broj zaposlenih po ha - neto 23,56 zaposlenih / ha
- Ukupan broj korisnika (turisti + zaposleni) 13.761
- Maksimalan broj korisnika po ha - bruto 39,39 korisnika / ha
- Maksimalan broj korisnika po ha - neto 100,89 korisnika / ha

3.2. Prirodne karakteristike

Područje LSL pripada ravničarskom dijelu teritorije opštine Ulcinj. Obuhvata dio doline grada Ulcinja i ima veoma povoljnu ekspoziciju.

Geologija
Geološku strukturu čine klastični i karbonatni sediment srednjeg miocena.

Geomorfologija
Prostor pripada geomorfološkoj cjelini aluvijalna ravan Ulcinjskog polja. Ovo je tipičan primjer fluvioakumulacionog reljefa sa aluvijalnim i proluvijalnim konusima i pjeskovito – šljunkovitim zastorima.

Seizmičnost
Predmetno područje, kao i cijelo područje opštine Ulcinj se nalazi u zoni visokog seizmičkog rizika, u okviru seizmotektonske jedinice para Autohton. Pripada zoni 9° seizmičke makroreonizacije. Teren je mahom izgrađen od pješčara, glinaca i pjeskova, i aluvijalnih sedimenata pjeskovito-šljunkovitog sastava, povoljan za poljoprivredu i uslovno povoljan za urbanizaciju.

Mineralne sirovine
Jugoistočno od Ulcinja i Port Milene do rijeke Bojane su nalazišta finih pjeskova. Granulometrijski sastav je od 0.02 do 1.5mm. Ovi pjeskovi su rudonosni i sadrže u sebi ukupno 24 minerala: 50% kalcita, zatim piroksen, olivin, epidat, horblnda, kvarc, apatit i dr.

Zemljište
Zemljište pripada pedološkoj jednici Štojski pjeskovi.
Istočno od Ulcinja, od Port Milene do rijeke Bojane, proteže se dosta prostrana pješčana štojska greda uključujući i Veliku plažu sve do mora. Postanak ove pješčane grede je svakako vezan za aluvijalne nanose rijeke Bojane, koji se talože u njenoj selti, a onda ih zahvataju morski talasi i vodene struje, odvlače ka zapadu I izbacuju na obalu kao moritimne sedimente. Sve u svemu, štojski pjeskovi i pjeskuše i pored naglog razvoja turističkih objekata na njima, ili, pak, upravo zbog toga, pružaju mogućnost da se na oko 1.000ha zasnuje najintezivnija povrtatsko-hortikulturna proizvodnja najvećeg intenziteta.

Tipologija predjela
Područje pripada eumediteranskom tipu predjela, tipu karaktera predjela **Šume priobalnog I plavnog pojasa na aluvijalnim terenima.**
Ovaj predio higrofilnih šuma i šibljaka obuhvata poplavnu zonu ulcinjskog područja kao i priobalne djelove kanala Porto Milena i rijeke Bojane, počev od obale mora pa sve duž njenog 30 km dugog toka kroz Crnu Goru. U depresijama, u pozadini Velike plaže, zastupljeni su higrofilni šibljaci sa konopljikom (Viticetum agni-casti) i šumarci sa uskolisnim jasenom (Leucojo-Fraxinetum oxycarpae montenegrinum) i skadarskim lužnjakom (Periploco-Quercetum scutariensis) koji ih uokviruju i razdvajaju od pješčanih dina i močvarne aluvijalne ravni Ulcinjskog polja. Duž Bojane i kanala Porto Milena razvijeni su šumarci bijele i krte vrbe (Salicetum albae-fragilis, Salicetum albae mediterraneum) i šibljaci konopljike i tamariksa (Vitici- Tamaricetum dalmaticae). Ovi biotopi su velike ekološke vrijednosti i identifikovani su kao EMERALD područje. Gustina i veličina šuma se povećavaju prema istoku u pravcu ostrva Ada. Nasuprot tome, u zapadnom dijelu je osjetno smanjenje šumskih površina, a na pojedinim djelovima su izgrađeni stambeni objekti. Na pojedinim potezima su podignuti zasadi alepskog bora iza pojasa dina radi stabilizacije pjeskovitog terena. Uske površine šuma vizuelno dijele ovu oblast u vidu niša i živica.
Posebnu draž prostoru daju atraktivne “kalimere” - tradicionalne drvene kolibe na vodi sa ribarskim mrežama koje predio čine prepoznatljivim. Skadarski hrast lužnjak je zakonom zaštićena biljna vrsta, a malobrojni ostaci njegovih sastojina i pojedinačna stabla predstavljaju vegetacijski kuriozitet.

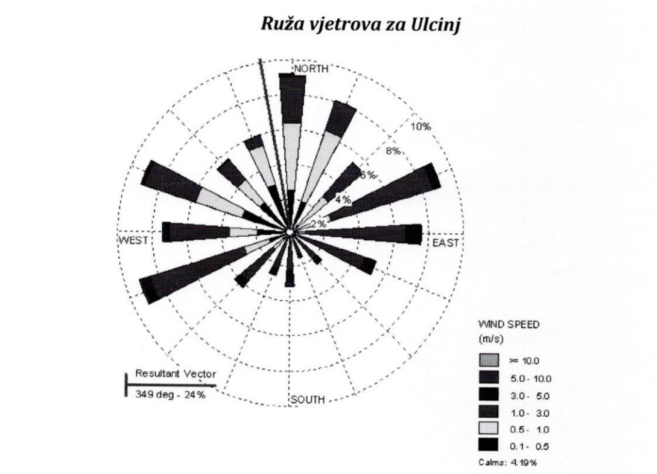
Ključne karakteristike:
- aluvijalni teren
- higrofilne šume i šibljaci
- očuvani šumarci hrasta lužnjaka (Quercus robur ssp. scutariensis)
- EMERALD područje.

Područja karaktera predjela:
- 3a Turistički kompleks na Velikoj plaži
- 3b Područje Donji – Gornji Štoj.

Klimatske karakteristike

Podrucje Ulcinja (prema Kepenovoj klasifikaciji klime) karakterise umjereno topla klima sa vrelim ljetima i sa izrazenim ljetnjim susnim periodom. Prosjecna temperatura najhladnijeg mjeseca je veca od -3 °C a manja od 18°C. Prosjecna temperatura najtoplijeg mjeseca je veca od 22 °C.

Vjetar:
Vjetar, kao klimatski element, zavisi od opste cirkulacije vazduha u atmosferi i od oblika topografije. Prizemno strujanje vazduha je pod velikim uticajem oblika topografije. Najvaznije karakteristike vazdusnih strujanja se prikazuju ružama vjetra koje izrazavaju procenat čestine smjerova.



Na osnovu ruze vjetrova za Ulcinj moze se zakljuciti da je najveca cestina vjetra iz pravca sjevera 9.2 %. Kada posmatramo brzine, najcesca brzina vjetra je u intervalu od 1-3 m/s 45.6 %.
Detaljni prikaz vjerovatnoce pojave odredenog pravca vjetra u određenom intervalu brzine prikazan je u donjoj tabeli.

Vjerovatnoca pojave odredenog pravca vjetra u odredenom intervalu brzine za Ulcinj.

	pravac /klasni intervali (m/s)	0.1 - 0.5	0.5 - 1.0	1.0 - 3.0	3.0 - 5.0	5.0 - 10.0	>= 10.0	ukupno
1	N	2.5%	3.9%	2.7%	0.2%	0.0%	0.0%	9.2%
2	NNE	2.0%	4.3%	1.8%	0.0%	0.0%	0.0%	8.1%
3	NE	0.6%	2.2%	2.6%	0.0%	0.0%	0.0%	5.4%
4	ENE	0.5%	2.0%	6.1%	0.5%	0.0%	0.0%	9.1%
5	E	0.2%	0.7%	5.8%	0.8%	0.0%	0.0%	7.6%
6	ESE	0.2%	0.4%	4.0%	0.6%	0.1%	0.0%	5.2%
7	SE	0.1%	0.3%	1.6%	0.4%	0.1%	0.0%	2.4%
8	SSE	0.1%	0.2%	1.0%	0.2%	0.1%	0.0%	1.6%
9	S	0.1%	0.2%	1.8%	0.7%	0.3%	0.0%	3.1%
10	SSW	0.3%	0.5%	1.5%	0.3%	0.1%	0.0%	2.6%
11	SW	0.6%	0.7%	2.4%	0.3%	0.1%	0.0%	4.2%
12	WSW	1.3%	1.5%	5.6%	0.5%	0.1%	0.0%	9.1%
13	W	1.9%	1.7%	3.4%	0.3%	0.1%	0.0%	7.4%
14	WNW	3.0%	2.8%	3.1%	0.2%	0.0%	0.0%	9.1%
15	NW	2.4%	1.7%	1.5%	0.1%	0.0%	0.0%	5.6%
16	NNW	3.0%	2.4%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	6.0%
	Podsuma	**18.7%**	**25.4%**	**45.6%**	**5.1%**	**1.1%**	**0.0%**	**95.2%**
	Tišine							**4.2%**

Temperature vazduha:
Godisnji hod srednje temperature vazduha za podrucje Ulcinja karakterise se najnizom temperaturom vazduha u januaru od 7.6 °C i najvisom u julu od 25.2 °C , odnosno prosjecnom godisnjom temperaturom od 16 °C (tabele u PRILOGU).
Srednja maksimalna temperatu ra za klimatski period od 1981-2010.god se krece od 11.5 °C u januaru do 29.7 °C u avgustu.
Apsolutno maksimalna temperatura vazduha od 40.5 °C je izmjerena 4.avgusta 1981. god..
Srednja minimalna temperatura za klimatski period od 1981 -2010.god se krece od 4.7 °C u januaru do 21.1 °C u julu i avgustu.
Apsolutno minimalna temperatura od -8.4 °C izmjerena je u 23.januara 1963.god.

Relativna vlainost vazduha:
Relativna vlaznost vazduha oznacava stepen zasicenosti vazduha vodenom parom. Godisnji tok relativne vlaznosti ukazuje da ona ima prosjecnu vrijednost od 63 % u ju lu do 71 % u aprilu. Srednja godisnja relativna vlaznost vazduha iznosi 68 %.

Kolicina padavina:
Rezim padavina na podrucju Ulcinja od li kuje se maksimalnom kolicinom padavina u kasnu jesen (novembar 162 lit/ m2) i izrazitim minimumom u toku ljeta Qui 25 lit/ m2) . Prosjecna godisnja kolicina padavina iznosi 1184.5 lit/ m2.
Godisnja raspodjela padavina je neravnomjerna. U novembru prosjecno padne 14 % od godisnje kolicine padavina au julu mjesecu samo 2 %.

Broj sati sijanja sunca (osuncavanje)
U Ulcinju prosjecan godisnji broj sati sijanja sunca iznosi 2591. Ia ko je dan najduzi u junu, ju! i avgust imaju vise suncanih sati (336 odnosno 320). Najmanje suncanih sati ima u decembru kada je i obdanica najkraca.

Oblacnost:
Oblacnost predstavlja stepen pokrivenosti neba oblacima. Prosjecna oblacnost na podrucju Ulcinja je 4/10 pokrivenosti neba oblacima. Najveca je u decembru 6/10, a najmanja u julu i avgustu 2/10.

Temperatura mora:
Prosjecna godisnja temperatura mora na podrucju Ulcinja je 17.3 °C. Najniza srednja temperatura mora je u februaru 11.3 °C a najvisa u avgustu 23.3 °C.

Prilog:
Podaci prikazani u tabelama su izmjereni i osmotreni na meteoroloskoj stanici u Ulcinju i odnose se na 30-togodisnji klimatski period (1981-2010.).

2. Temperatura vazduha

Srednja mjesečna temperatura vazduha u °C:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	7.6	8.1	10.8	14.2	18.8	22.5	25.2	25.0	21.3	17.3	12.4	8.7	16.0

gdje je *sr.vr.* - srednja mjesečna temperatura vazduha

Srednja maksimalna temperatura °C:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	11.5	12.2	15.0	18.4	23.0	26.7	29.6	29.7	26.2	22.0	16.7	12.3	20.3

Srednja minimalna temperatura vazduha °C:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	4.7	5.0	7.6	10.6	15.0	18.6	21.1	21.1	17.6	14.0	9.3	5.9	12.5

Apsolutno maksimalna temperatura °C:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	**god.max**
max	19.6	26.7	26.8	30.6	33.9	37.5	40	40.5	35.8	32.6	26	20.7	40.5

Apsolutno minimalna temperatura °C:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	**god.min**
min	-8.4	-8.3	-5	0.4	5.2	8.9	12.3	10.6	8.6	1.1	-2.2	-5.3	-8.4

3. Srednja mjesečna relativna vlažnost vazduha u %:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	66	65	67	71	70	68	63	66	68	70	70	69	68

4. Prosječna mjesečna suma padavina u lit/m²:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	117.3	124.9	107.6	104.3	60.1	55.0	25.3	44.2	96.9	136.5	162.1	150.4	1184.5

5. Prosječna mjesečna suma osunčavanja u časovima:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	135.3	144.8	181.3	207.6	266.5	294.0	336.5	319.9	248.5	198.2	141.8	116.8	2591.1

6. Srednja mjesečna oblačnost u desetinama pokrivenosti neba:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	5	5	5	5	4	3	2	2	3	4	5	6	4

7. Srednja mjesečna temperatura mora u ^oC:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	11.6	11.3	12.6	14.9	18.4	21.9	23.0	23.3	22.1	19.5	16.1	13.2	17.3

Kvalitet vode

Vode obalnog mora na prostoru Donji Stoj, uzorkuju se na jednom mjestu i treba da pripadaju A1SSK1 klasi kvaliteta, prema Uredbom o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda (SL.list CG, br. 2/07). Analiziranje vode se vrsi sa fizicko- hemijskog i mikrobioloskog aspekta.

Pregledom rezultata analiza uzoraka koji su uzeti u periodu 2017.-2018., kvalitet vode na lokalitetu Donji Stoj - imao je sljedece karekteristike (Tabela 1): temperature vode su se kretale u periodu april - oktobar od 19-27°C, pri temperaturama vazduha 18-29 °C, voda je slaboalkalnog karaktera pH vrijednosti 8,0-8,3, salinitetom 25,4-37,3%, mutnocom 0,7-5,0 NTU jedinica, BPKs 0,3-4,0mgO2/ l, sadrzaj TOC je od 2-5 mg/l, dok je sadržj nutrijenata mali: TN <1 mg N/ 1 i PO4 od 0,00-0,04 mg/ l i deterdženata do 0,000- 0,084 mg/l.

Od svih ispitivanih pokazatelja u propisanoj klasi kvaliteta u 2017.godini, bilo je 23,8% klasa: 52,4% van svoje klase (A2-A3- C- K2) i 23,8% van svih klasa, a u 2018 . godini ovaj odnos bio je znatno bolji: 55,0% klasa bilo je u svojoj klas i; 25,0% van svo je klase i 20% klasa van svih klasa. Parametri koji najvise izlaze iz propisanih vrijednosti su sadrzaji: TOC-a, suspendovanih materija , kiseonika, deterdženata, vrijednosti temperature, kao i brojnost koli i fekalnih bakterija (Tabela 2).

Na uticaj voda mora na prostoru Donjeg Stoja mogu imati vode Bojane, slivne vode od padavina-kisa sa kopna, prolazak podzemnih voda iz zaleda, a moguci su uticaji ulivnih voda kanala Port Milene i drugih utoka-izlivni kanalizacioni ispust grada Ulcinja, donosi morsk ih struja, au toku kupacke sezone i aktivnosti kupaca.

Tabela 1.

godina	Datum	Čas	Tvode °C	Tvazduha °C	pH (20°C)	Mutnoća NTU	Elek.prov. mS/cm (20°C)	Susp. materije mg/l	Rastv. O_2 mg/l	BPK_5 mgO_2/l	TOC mg/l	TN mg/l	Salinitet ‰
2017	27.04	11.10	18.6	23.0	8.3	2.82	45700	65	8.0	1.7	2.58	0.68	33.1
	25.07	12.40	25.2	29.0	8.2	4.98	50200	44	6.9	1.6	2.58	0.49	36.3
	06.09	10.30	21.8	23.2	8.1	1.91	51400	50	10.2	4.0	2.19	0.43	37.3
	27.10	11.35	18.6	18.9	8.2	1.71	55300	53	7.9	0.3	1.96	0.29	36.7
2018	31.05	10.15	27.2	26.0	8.1	0.80	36400	38	7.2	1.2	2.02	0.43	25.4
	24.07	10.40	25.0	26.4	8.0	0.89	47800	43	7.4	3.7	3.38	0.78	33.7
	27.08	9.15	26.1	24.0	8.1	1.36	50800	33	7.1	1.1	3.06	0.31	36.8
	12.10	10.15	19.8	22.0	8.2	0.68	50500	65	7.3	0.8	5.08	0.99	36.7

Tabela 2

Mjerni profil **Donji Štoj**		NAĐENE KLASE KALITETA VODE MORA - PO PARAMETRIMA						
		pH	Temp. C^0	Salinitet	O_2	BPK_5	Sus. materije	Mutnoća
Zahtijevana klasa A_1 S Š K_1	**2017**	A	A_3	Š	C, Š	A_1	[redacted]	A_1
	2018	A	A_3	Š	[redacted], Š	A_1	[redacted]	A_1
		Fosfati	TOC	Fenoli	Deterg.	Fenoli	Deterg.	Ukupne koli	Fekalne klice
2017		A_3	[redacted]	A_2, C	A_3	A_2, C	A_3	A_2, C, [redacted] K_2	A_2, [redacted]
2018		A	[redacted]	A, S	A_3	A, S	A_3	A_1, C, Š, K_1	A_2, K_2

3.3. Uslovi za zaštitu kulturnih dobara

Za potrebe izrade LSL Uprava za zaštitu kulturnih dobara je izradila Studiju zaštite kulturne baštine, kojom se utvrđuju ciljevi vezani za zaštitu kulturnog nasleđa, propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara.
U Studiji je navedeno:
“Imajući u vidu da na predmetnim parcelama, kao i u njihovoj okolini nijesu locirana kulturna dobra, odnosno kulturno istorijski objekti i cjeline, kao ni lokaliteti ili područja za koje se pouzdano vjeruje da posjeduju izražene kulturne i ambijentalne vrijednosti, zaključeno je da se mjere zaštite koje je potrebno propisati za predmetni obuhvat odnose na potrebu poštovanja odredbi Zakona za zaštitu kulturnih dobara.
S tim u vezi, potrebno je u planski dokument unijeti potrebu poštovanja člana član 87 Zakona (slučajna otkrića), koji obrađuje obaveze pronalazača ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja.”

3.4. Izgrađenost i opremljenost prostora

Područje LSL se proteže pravcem sjeverozapad – jugoistok, sa gornje strane lokalne saobraćajnice koja od grada Ulcinja vodi do Ade Bojane.
Okruženje područja Donji Štoj čini vrijedni prirodni ambijent pješčanih plaža, površina mediteranskog bilja i borove šume u dijelu Velike plaže, sa juga, i Park prirode Ulcinjska Solana, koji ispunjava kriterijume Ramsarske liste močvara od međunarodnog značaja, sa sjevera. Sa istočne i zapadne strane prostor zauzimaju strukture prigradskog naselja Port Milena i ruralnog naselja Gornji Štoj.
Između predmetnog područja i Parka prirode prolazi kanal Port Milena, koji vodeni sistem Solane povezuje sa Jadranskim morem. Kanal Port Milena je trenutno zagađen otpadnim vodama okolnih naseljskih struktura.

Dosadašnja izgradnja na prostoru Donjeg Štoja se dijelom odvijala u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom iz 1988 g., a dijelom stihijski, bez građevinskih dozvola i valjane projektne dokumentacije.




Slika: Izgrađeni objekti

Tako je izgrađen veliki broj objekata sa neprimjerenim estetskim karakteristikama i gabaritima, neuređenim dvorištima i nedostatkom mjesta za parkiranje.




Slika: Izgrađeni objekti

Evidentiran je veliki broj nelegalno podignutih objekata, čak i u koridorima planiranih saobraćajnih i pješačkih površina.



Slika: Objekti izgrađeni u koridoru saobraćajnica

Veći dio izgrađenih površina čine stambeni objekti i objekti mješovite namjene, u vidu individualnih stambenih objekata, objekata višeporodičnog stanovanja, apartmanskih objekata (cca 60), vila i vikendica za izdavanje.
Manji je broj objekata stanovanja sa okućnicama i poljoprivrednim zasadima.

Ostale izgrađene površine zauzimaju:

- Objekti turizma – 13 manjih hotela, cca 60 apartmanskih objekata , vile, bungalovi i ugostiteljski objekti;



Slika: Apartmanski objekti



Slika: Hotel Grand


Slika: Rastoran Aquarello

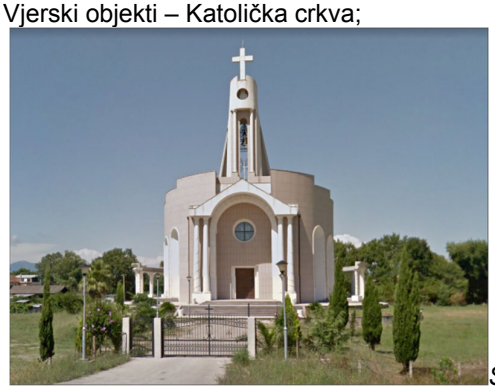
- Objekti centralnih djelatnosti i javnih funkcija – Osnovna škola Marko Nuculović, pošta, poslovni prostori, trgovine, servisi;


Slika: Osnovna škola Marko Nuculović



Slika: Pošta u Donjem Štoju

- Vjerski objekti – Katolička crkva;


Slika: Katolička crkva

- Privremeni poslovni i ugostiteljski objekti.



Slika: Privremeni objekti

Objekti su različite spratnosti, kvaliteta I boniteta.

Mreža saobraćajnica je djelimično izgrađena. Okosnicu čini glavna saobraćajnica koja sa mosta preko kanala Port Milena vodi do Ade Bojane i granice sa Republikom Albanijom.
Veliki broj saobraćajnica, saobraćajnih prolaza i prilaza je izgrađen mimo standarda, bez trotoara, a nedostatak parking prostora je posebno izražen u ljetnjim mjesecima.

Područje zahvata Plana karakteriše nedostatak sadržaja javnih funkcija, javnih prostora, uređenih zelenih površina, igrališta za djecu i sportskih sadržaja.

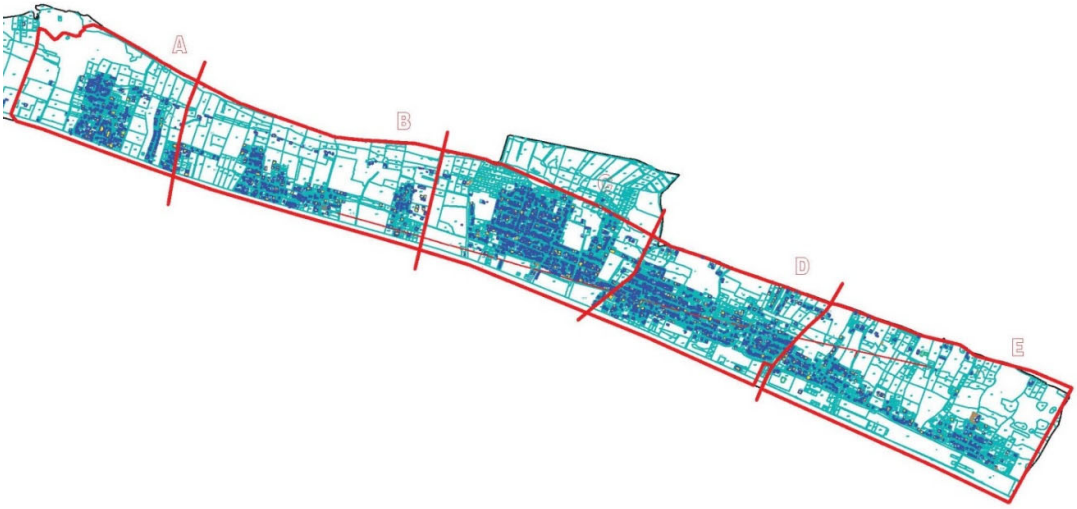
Neizgrađeni dio zahvata LSL čine plodne poljoprivredne površine, na kojima su stanovnici Štoja I okolnih naselja obrađivali zemlju , gajili vinograde, maslinjake , plantaže voća i citrusa. Poljoprivredno zemljište se sve više uništava nelegalnom gradnjom, a zbog pretenzija za daljim urbanim razvojem i ne obrađuje, tako da njegov kvalietet slabi.

Urbanistički pokazatelji postojećeg stanja

- **Namjena površina**

NAMJENA POVRŠINA	**P(m2)**	**%**
Izgrađene površine		
Stanovanje	1.019.814	28%
Turizam - hoteli	20.046	0.6 %
Mješovita namjena - apartmanski objekti	119.708	3%
Školstvo	12.737	0.4 %
Vjerski objekti	10.251	0.3%
Centralne djelatnosti	40.572	1%
Saobraćajne površine	214.692	7%
	1.437.824	40.3 %
Neizgrađene površine		
Poljoprivreda	406.957	11%
Livade	1.485.669	40.7 %
Makija	290.133	8 %
	1.892.627	59.7 %

U cilju lakšeg sagledavanja postojećih i planiranih kapaciteta u zahvatu LSL, prostor je podijeljen na 5 planskih zona – A, B, C, D, E.



Slika: Planske zone
Površina planskih zona iznosi:

- Planska zona A – 565.204 m2
- Planska zona B – 769.722 m2
- Planska zona C – 698.473 m2
- Planska zona D – 571.295 m2
- Planska zona E – 1.015.788 m2

- **Izgrađeni kapaciteti**

Katastarska podloga dostavljena za potrebe izrade LSL nije ažurna u dijelu postojećih objekata, pa je dio objekata, koji su prepoznati na ortofoto snimku, u grafičkim prilozima prikazan oznakom.
Njihovi stvarni gabariti će u podlogu biti unijeti nakon geodetskog snimanja.

Ukupan broj evidentiranih objekata na nivou planskih zona iznosi:

Zona	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**Ukupno**
Broj postojećih objekata koji su evidentirani u topografsko katastrskoj podlozi	284	347	690	564	355	2240
Broj postojećih objekata prepoznatih na ortofoto snimku	32	47	67	99	81	326
Ukupan broj postojećih objekata	316	394	757	663	436	2566

Površina objekata u osnovi se kreće od 30 m2 – 450 m2, spratnost objekata P – P+5.

Uklanjanje objekata je predviđeno za objekte koji se nalaze na trasi planiranih saobraćajnica i njihovim koridorima, kao i u zoni koja planom višeg reda nije predviđena za izgradnju objekata.

Zona	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**Ukupno**
Broj postojećih objekata koji su predviđeni za uklanjanje	27	14	51	38	23	153

Tačna postojeća izgrađenost na površini zahvata ne može biti iskazana iz razloga što 243 objekta nisu ucrtana u topografsko katastarskoj podlozi (u grafičkim prilozima označeni markicom), zbog čega se njihova površina ne može očitati.

Prema prikazanom postojećem stanju na nivou zona A, B , C , D I E je očitana ukupna BGP, pri čemu su objekti koji nisu ucrtani u podlozi (u grafičkim prilozima označeni markicom) obračunati sa površinom 36m2 u osnovi , i sa BGP-om u skladu sa evidentiranom spratnošću:

- Zona A 29.801m2
- Zona B 38.304 m2
- Zona C 58.930 m2
- Zona D 43.022 m2
- Zona E 26.363 m2

- Ukupno 196.421 m2

S obzirom na veliki broj objekata koji nisu evidentirani u totpografsko katastrskoj podlozi, procijenjeno je da je ukupni postojeći BGP na površini zahvata veći za oko 70.000 - 80.000 m2.

3.5. Ocjena stanja

Ukupna povoljnost prirodnih uslova područja zahvata LSL, koga svojim položajem čini građevinsko područje između vrijednih prirodnih predjela, čini ga pogodnim za razvoj i formiranje urbanog naselja, kao izdvojenog dijela urbanog područja grada Ulcinja.
Međutim, nelegalnom i nekontrolisanom gradnjom, koja se na predmetnom području odvijala u zadnjih dvadeset godina, izgrađen je veliki broj objekata, koji su svojim položajem, gabaritima i estetskim karakteristikama degradirali ovo područje , i onemogućili formiranje zone kvalitetnog stalnog i povremenog stanovanja, kako je to bilo predviđeno detaljnim urbanističkim planom iz 1988 g.

Kao osnovni problemi u funkcionisanju ovog područja evidentirani su :
- veliki broj nelegalnih objekata velike zauzetosti i izgrađenosti;
- neadekvatna mreža kolskih, kolsko-pješačkih i pješačkih saobraćajnica;
- nedostatak parking prostora;
- neuređeni prostori između objekata;
- nedostatak sadržaja javnih funkcija i društvenih djelatnosti;
- nedostatak sportskih igrališta i igrališta za djecu.

Dalji razvoj podrazumijeva aktivnosti na ograničavanju izgradnje I realizacije sadržaja koji su evidentirani kao nedostaci postojećeg uređenja I infrastrukture.

4. Plan

4.1. Koncept organizacije prostora

U skladu sa smjernicama planova višeg reda, područje Donjeg Štoja je planirano kao izdvojeni dio građevinskog područja grada Ulcinja, sa kojim je povezano mostom preko kanala Port Milena.

U definisanom konceptu razvoja šire zone, područje Donjeg Štoja treba da obezbijedi sve potrebne funkcije za sevisiranje planiranih turističkih sadržaja na Velikoj plaži i Adi Bojani.

Osnovne koncepcijske postavke razvoja područja Donjeg Štoja bazirane su na sledećim principima:

- Racionalno korišćenje prirodnih resursa kroz ograničavanje dalje izgradnje;
- Formiranje naseljske strukture sa svim potrebnim sadržajima i funkcijama;
- Utvrđivanje režima korišćenja prostora koji podržava sliku i urbani kontekst okruženja.

Ostvarenje definisanog koncepta će se sprovesti kroz sledeće aktivnosti i programe:

- Sanacija i dogradnja mreže kolskih i kolsko – pješačkih saobraćajnica, omogućavanje nesmetanog kretanja unutar zahvata i prilaza sadržajima u okruženju;

- Izgradnja dijela bulevara koji vodi od mosta na Port Mileni do planiranog graničnog prelaza na rijeci Bojani;
- Izgradnja autobuske stanice i parking površina;
- Izgradnja biciklističkih staza, kao dijela šire mreže biciklističkih staza na teritoriji opštine Ulcinj;
- Uređenje zelenih površina javne, specijalne i ograničene namjene;
- Zaštita poljoprivrednih površina;
- Definisanje urbanističkih parametara za rekonstrukciju površina izgrađenih stambenim objektima i objektima mješovite namjene;
- Stvaranje uslova za legalizaciju dijela nelegalno izgrađenih objekata;
- Izgradnja novih turističkih objekata tipologije T1 i T2;
- Izgradnja novih sadržaja javnih sadržaja i funkcija:
    - Objekti centralnih djelatnosti – administracija, trgovina, usluge, servisi
    - Objekti kulture
    - Vjerski objekti
    - Objekti zdravstva
    - Objekti sporta i rekeracije
    - Parkovi i dječija igrališta

- Sanacija i dogradnja mreže elekotrinstalacija, instalacija elektronskih komunikacija i instalacija vodovoda i kanalizacije;
- Urbano opremanje ukupnog prostora.

U skladu sa smjernicama PUP-a Ulcinj, ukupan prostor zahvata LSL je podijeljen na građevinsko područje i neizgrađene površine.
Građevinsko područje čine izgrađene i neizgrađene površine građevinskog zemljišta.
Izgrađene površine su planirane za izgradnju objekata, saobraćajne i tehničke infrastrukture, a neizgrađene za uređene zelene površine javne, ograničene I specijalne namjene, I poljoprivredne površine.
Plan namjene površina i planirani kapaciteti su iskazani na nivou urbanističkih blokova u okviru planskih zona A, B C, D, E:
- Planska zona A – urbanistički blok A 1 – A 20
- Planska zona B – urbanistički blok B 1 – B 18
- Planska zona C – urbanistički blok C 1 – C 23
- Planska zona D – urbanistički blok D 1 – D 20
- Planska zona E – urbanistički blok E 1 – A 24.

4.2. Plan namjene površina

Površina zahvata LSL Donji Štoj iznosi 3.620.584 m2 (362 ha).
Površina građevinskog područja iznosi 2.189.018 m2 (218.9 ha – 60 % zahvata LSL), dok površina neizgrađenog područja iznosi 1.431.566 m2 (143.1 ha – 40 % zahvata LSL).
Prostor građevinskog područja je podijeljen na zone, podzone i urbanističke parcele na kojima su planirane različite namjene površina.
Ukupna površina građevinskog zemljišta u okviru građevinskog područja iznosi 1.673.856 m2 (167.3 ha – 46% zahvata LSL):
- Planska zona A – 178.141 m2
- Planska zona B – 251.920 m2
- Planska zona C – 354.041 m2
- Planska zona D – 272.181 m2
- Planska zona E – 231.382 m2

Izgrađene površine

- SMG – Stanovanje male gustine na UP površine 350m2-700m2
Površine stanovanja male gustine imaju bruto gustinu 60 – 120 korisnika /ha. Osnovna i pretežna namjena objekata je stalno i povremeno stanovanje, a na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene koje ne ometaju osnovnu namjenu kao što su :
- Poslovni sadržaji u prizemljima stambenih objekata – ugostiteljstvo, trgovine opšte potrošnje, lične usluge, servisi;
- Bazeni;

- Pomoćni objekti u funkciji stanovanja;
- Objekti i mreže infrastrukture.

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila stanovnika, korisnika prostora i posjetilaca.

- SMG* – Stanovanje male gustine na UP većim od 700m2

Površine stanovanja male gustine imaju bruto gustinu 60 – 120 korisnika /ha. Osnovna i pretežna namjena objekata je stalno i povremeno stanovanje sa poljoprivrednom proizvodnjom. Na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene koje ne ometaju osnovnu namjenu kao što su :

- Poslovni sadržaji u prizemljima stambenih objekata –trgovine poljoprivrednih proizvoda;
- Bazeni;
- Pomoćni objekti u funkciji stanovanja i poljoprivredne proizvodnje;
- Objekti i mreže infrastrukture.

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila stanovnika, korisnika prostora i posjetilaca.

- MN - Mješovita namjena

Na površinama mješovite namjene planirana je izgradnja objekata za stanovanje, komplementarni turistički smještaj, i za druge namjene koje ne predstavljaju smetnju namjeni stanovanja, od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Komplementarni turistički smještaj obuhvata turističke apartmanske blokove, turističke apartmane i kuće za izdavanje.

Objekti su organizovani kao jednan ili više objekata na urbanističkoj parceli.

Druge namjene u okviru objekata mješovite namjene mogu biti:

- Ugostiteljski sadržaji – restoran, bar, picerija, konoba, objekti brze hrane, poslastičarnica, , pekara;
- Bazeni;
- Trgovina opšte i specijalizovane potrošnje;
- Lične usluge i servisi;
- Objekti i mreže infrastrukture.

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila stanovnika, korisnika prostora i posjetilaca.

- CD - Centralne djelatnosti

Površine centralnih djelatnosti su namijenjene za izgradnju javnih, poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, i:

- Ugostiteljski objekti I objekti za smještaj turista;
- Trgovački (tržni) centri, izložbeni centri, prostori za održavanje manifestacija;
- Poslovne zgrade, objekti administracije i uprave kulture, školstva, zdravstvene I socijalne zaštite, vjerskih objekata, sporta I rekreacije ;
- Komunalno servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja;

Na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene:

- Benzinska pumpa;
- Objekti i mreže infrastrukture.

Procenat kompatibilnih namjena na urbanističkoj parceli može biti najviše 20%.

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika prostora i posjetilaca.

- T - Turizam

Površine za turizam su namijenjene prvenstvano za razvoj turizma i za druge kompatibilne namjene.

Turizam obuhvata objekte primarnog turističkog smještaja I objekte za pružanje usluga hrane I pića.

Na površinama za turizam planirani su hoteli i slični objekti tipologije T1 i T2.

Druge namjene u okviru objekata za turizam mogu biti:

- Objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih djelatnosti, lične usluge i servisi;
- Dječija igrališta;
- Objekti sporta i rekreacije;
- Bazeni;
- Welness i spa sadržaji;
- Objekti i mreže infrastrukture.

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika prostora i posjetilaca.

- K - Kultura

Površine za kulturu su namijenjene razvoju kulture i umjetnosti.
Na površini za kulturu mogu se planirati:

- Centri za kulturu;
- Muzeji;
- Galerije;
- Biblioteke;
- Bioskopi;
- Etno zbirke;

Na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene:

- Ugostiteljski objekti;
- Prostori za održavanje manifestacija;
- Objekti i mreže infrastrukture.

Procenat kompatibilnih namjena na urbanističkoj parceli može biti najviše 20%.
Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika prostora i posjetilaca.

- VO - Vjerski objekti

Površine za vjerske objekte su namijenjene za objekte u kojima se održavaju vjerski obredi i ostale vjerske djelatnosti.
Ove površine podrazumijevaju zdanja za bogoslužbene potrebe, administrativno upravne zgrade i druge prateće sadržaje za potrebe vjerske djelatnosti.
U zahavtu LSL postoji Katolička crkva, a planirana je izgradnja još jednog vjerskog objekta.
Na površinama za vjerske objekte mogu se graditi i :

- Objekti I mreže infrastrukture;
- Parkinzi za potrebe korisnika prostora I posjetilaca.

- Z - Zdravstvo

Površine za zdravstvo su površine namjenjene za objekte zdravstvene zaštite.
Na površini za zdravstvo mogu se planirati :

- Dom zdravlja;
- Ambulanta, zdravstvena stanica;
- Institute, klinika, poliklinika;

Na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene:

- Objekti i mreže infrastrukture;

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika prostora i posjetilaca.

- ŠS - Školstvo i socijalna zaštita

Površine za školstvo i socijalnu zaštitu su površine namjenjene obrazovanju, nauci i socijalnoj zaštiti.
U zahvatu ID DUP-a postoji Osnovna škola Marko Nuculović, a planirana je izgradnja novog vrtića.
Na površini za školstvo mogu se graditi i :

- Sportski tereni I igrališta;
- Objekti i mreže infrastrukture;

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika prostora i posjetilaca.

- SR - Sport i rekreacija

Površine za sport i rekreaciju su namijenjene za razvoj sportsko rekreativnih sadržaja.
Na ovim površinama su planirani sportsko rekreacioni kompleksi, sa objektima za sportove na otvorenom i zatvorenom prostoru.
Na površini sportsko rekreativnih kompleksa mogu se graditi:

- stadioni – za fudbal, rukomet, košarku, odbojku, tenis;
- tereni za sportove na otvorenom;
- trim staze i “staze zdravlja”;F
- bazeni i plivališta;
- aqua park;
- poligoni za vožnju skejtborda i rolera;

- prateći objekti u funkciji sporta i rekreacije- administracija, svlačionice, toaleti, ostave za sportske rekvizite;
- ugostiteljski objekti;

Na površini za sport i rekreaciju mogu se graditi i :

- Objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- Objekti i mreže infrastrukture;

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika prostora i posjetilaca.

- DS - Drumski saobraćaj

Površine za drumski saobraćaj namjenjene su za funkcionalne sadržaje saobraćaja.
Na površini za drumski saobraćaj mogu se graditi i :

- Kolske saobraćajnice;
- Trotoari;
- Kolsko pješačke saobraćajnice;
- Pješačke staze i prolazi.
- Biciklističke staze;
- Javni parking;
- Autobuska stanica;
- Benzinske pumpe;
- Objekti i mreže infrastrukture;

U cilju obezbeđenja nesmetanog drumskog saobraćaja , kao i njihove zaštite, utvrđuju se i zaštitni pojasevi , odnosno zaštitne zone.

IO – objekti tehničke infrastrukture

Površine tehničke infrastrukture su namijenjene izgradnji telekomunikacione, elektroenergetske, hidrotehničke infrastrukture.

Neizgrađene površine

- PU - Površine za pejzažno uređenje

Površine za pejzažno uređenje zahvata i elementi sistema urbanog zelenila se klasifikuju: kao zelene i slobodne površine javne, ograničene i specijalne namjene.

Na prostoru zahvata LSL planirane su:

- **PUJ** - Zelene i slobodne površine javne namjene:

- park
- skver
- zelenilo uz saobraćajnice

- **PUO** - Zelene i slobodne površine ograničene namjene:

- zelenilo stambenih, turističkih, poslovnih vjerskih, javnih i društvenih objekata,
- zelenilo slobodnih površina koje pripadaju stambenim objektima na susjednim urbanističkim parcelama, na kojima se daje mogućnost gajenja cvijeća, voća i citrusa, maslina i aromatičnog bilja.

- **PUS** - Zelene i slobodne površine specijalne namjene:

- zaštitni pojasevi.

Za ozelenjavanje koristiti autohtone vrste drveća i žbunja koje su edifikatori prirodne potencijalne vegetacije kao i odomaćene alohtone vrste drveća koje su važni strukturni elementi kulturnog pejzaža. Moguće je uvođenje sadržaja u funkciji odmora i rekreacije (pješačke i biciklističke staze, odmorišta).

Pregled planiranih namjena površina:

Namjena površina	**Površina (m2)**	%
Izgrađene površine		
SMG Stanovanje male gustine	677.523	*18.7*
SMG* Stanovanje male gustine na UP većim od 700 m2	156.328	*4.3*
MN Mješovita namjena	85.193	*2.4*
T1 Turizam – tipologija T1	33.643	*0.9*
T2 Turizam – tipologija T2	84.583	*2.3*
CD Centralne djelatnosti	39.481	*1.1*
K Kultura	19.109	*0.5*
VO Vjerski objekti	24.840	*0.6*
Z Zdravstvo	10.201	*0.2*
ŠS Školstvo i socijalna zaštita	18.318	*0.5*
SR Sport I rekeracija	103.294	*2.8*
DS Drumski saobraćaj	576.727	*15.9*
Neizgrađene površine		
PD Poljoprivredne povrsine	1.216.557	*33.6*
PUS Pejzažno uređenje specijalne namjene	223.701	*6.1*
PUO Pejzažno uređenje ograničene namjene	247.239	*6.8*
PUJ Pejzažno uređenje javne namjene	126.203	*3.4*

4.3. Pregled ostvarenih kapaciteta

Na površini 5 zona, odnosno 105 urbanističkih blokova planirana je sanacija, rekonstrukcija i legalizacija dijela postojećih objekata, i izgradnja novih objekata različite namjene.
Objekti su organizovani u okviru urbanističkih parcela, pri čemu su granice urbanističkih parcela u najvećoj mogućoj mjeri usaglašene sa vlasničkom parcelacijom, prikazanom u dostavljenoj katastarskoj podlozi.

Dostavljena topografsko katastarska podloga nije ažurna u dijelu postojećih objekata, pa su objekti prepoznati na ortofoto snimku u grafičkim prilozima prikazani markicom, dok će se njihovi stvarni gabariti u podlogu unijeti nakon geodetskog snimanja.

U skladu sa smjernicama PUP-a opštine Ulcinj na području Donjeg Štoja planirani su sledeći sadržaji i kapaciteti :

- Kapaciteti stanovanja male gustine:
  PUP-om procijenjeni broj stanovnika na predmetnom području iznosi 8.653 , od čega stalnih 1.653, i sezonskih 7000 , dok predviđena površina stambenog prostora po stanovniku iznosi 35 m2.
  Zbog velike izgrađenosti prostora, i zahtjeva za stvaranjem uslova za legalizaciju izgrađenih objekata, planom je predloženo zadržavanje većine izgrađenih objekata koji se nalaze u granicama 105 urbanističkih blokova. Ovakvim pristupom značajno je povećana ukupna površina objekata stanovanja i objekata mješovite namjene.
  Planskim rješenjem su ostvareni sledeći kapaciteti:
  - 13.560 stanovnika i povremenih stanovnika
  - 3.664 stambenih jedinica za stalne i povremene stanovnike
  - 3.079 korisnika komplementarnog turističkog smještaja u objektima mješovite namjene
  - 1.026 smještajnih jedinica za korisnike komplementarnog smještaja u objektima mješovite namjene.

- Kapaciteti objekata obrazovanja:
  Procijenjeni broj učenika je 200, koji će nastavu pohađati u postojećoj Osnovnoj školi Marko Nuculović. U blizini Osnovne škole je planirana izgradnja vrtića za 100 polaznika. Ukupna površina objekata iznosi 4.220 m2

- Za potrebe kulturnih djelatnosti planiran je dom kulture, ukupne površine 6.129 m2. U objektu će biti obezbijeđeni prostori za muzej i biblioteku, kao i za ostale sadržaje kulture.

- U okviru objekata zdravstva treba obezbijediti sledeće sadržaje : dom zdravlja, stomatologa, apoteku. Na parceli namjene zdravstvo je planiran objekat površine 5.101 m2, u kome je osim navedenih sadržaja moguće planirati i druge sadržaje zdravstvenih usluga.

- U Donjem Štoju je planirana veterinarska stanica, površine cca 300 m2. Prostor za vererinarsku stanicu obezbijediti na površinama centralnih djelatnosti – UP C17.1 ili UP C17.2.

- Predviđeni sadržaji javnih funkcija su: banka, pošta, stanica javne bezbjednosti, stanica vatrogasne službe, ukupne površine cca 4.000 m2. Prostor za nevedene sadržaje obezbijediti na površinama centralnih djelatnosti – UP C17.1 ili UP C17.2.

- Objekti poslovanja i komercijalnih sadržaja treba da obezbijede sadržaje trgovine opšte i specijalističke proizvodnje, servise, lične usluge, pijacu. . Prostor za nevedene sadržaje obezbijediti na površinama centralnih djelatnosti i mješovite namjene.
- Objekti sporta i rekeracije su planirani u okviru tri lokacije. Program sportskih sadržaja obuhvata fudbalski stadion, sportske terene za košarku, rukomet i odbojku, aqua park, teniske terene, igrališta za djecu i druge slične sadržaje.

Objekti stanovanja male gustine su planirani na urbanističkim parcelama različite površine.
Niz stambenih objekata je izgrađen na urbanističkim parcelama čija je površina manja od 350m2, dok su ostali objekti, predviđeni za rekonstrukciju i legalizaciju, kao i novi objekti planirani na urbanističkim parcelama površine 350m2-1000m2.
Panskim rješenjem je definisan niz urbanističkih parcela namjene stanovanje male gustine čija je površina veća od 1000m2. Ove urbanističkre parcele su planirane kao stambena gazdinstva, i u planu namjene površina označene kao SMG+. Na ovim urbanističkim parcelama je ograničena BGP planiranih objekata, i predlaže se da ostali dio parcele bude namijenjen za bašte, voćnjake i povrtlarnike.
Planom nije predviđena legalizacija objekata koji su izgrađeni na površinama za poljoprivredu, izuzimajući stambene objekte starosjedioca Donjeg Štoja, čiji objekti se zadržavaju u postojećim gabaritima.
Radi se o objektima koji su izgrađeni na sledećim katastarskim parcelama: k.p.1914/4, k.p.2008, k.p.1994, k.p.2026, k.p.2558, k.p.2892, k.p.2896, k.p.2889, k.p.2899, k.p.2988, k.p.2993, k.p.3382, k.p.3384, k.p.3388, 3397/6.

Na površini zahvata je predviđeno bogato ozelenjavanje i urbano opremanje ukupnog prostora . Planirani kapaciteti su iskazani na nivou planskih zona, urbnaističkih blokova i urbanističkih parcela.

Kapaciteti na nivou planskih zona:

Planska zona	A	B	C	D	E
Površina planske zone (m2)	565.204	769.722	698.475	571.391	1.015.790
Površina GP u okviru planske zone (m2)	296.673	505.913	594.792	405.629	376.180
Površina za izgradnju objekata (m2)	220.014	373.400	482.612	330.987	254.004
Površina pod objektom (m2)	56.041	72.697	143.539	83.725	69.950
BGP (m2)	98.920	128.515	238.136	140.643	132.174
Broj UP sa postojećim objektima	249	289	539	533	294
Broj UP sa novim objektima	34	48	47	43	64
Broj odobrenih zahtjeva za legalizaciju	5	20	30	24	19
BGP Stanovanje male gustine (m2)	59.371	72.158	169.519	107.365	68.513
Broj stambenih jedinica	440	557	1309	829	529
Broj ležaja	1630	2061	4843	3068	1958
BGP Mejšovita namjena (m2)	6.228	26.351	22.274	7.330	14.810
Broj smještajnih jedinica	83	351	297	98	197
Broj ležaja	249	1054	891	293	592
BGP turizam (m2)	25.638	17.797		15.790	36.836
Broj turističkih ležaja	320	263		197	462
BGP Centralne djelatnosti (m2)		3.417	27.222	874	
BGP Kultura (m2)		9.554			
BGP Zdravstvo (m2)			5.100		
BGP Školstvo i socijalna zaštita (m2)					9.191
BGP Vjerski objekti (m2)		2.163			2.804
BGP Sport i rekeracija (m2)	7.683		14.021	9.284	
BGP Drumski saobraćaj (m2)		10.955			
Ukupan broj korisnika	2199	3378	5734	3558	3012
Indeksi Iz / Ii (u okviru GP)	0.18/0.33	0.14/0.25	0.24/0.4	0.2/0.34	0.18/0.35
Gustina naseljenosti kor./ha (u okviru GP)	74 kor/ha	66 kor/ha	96 kor/ha	88 kor/ha	80 kor/ha





Slika: Citrusi, maslina

Ukupni kapaciteti:

Površina zahvata LSL (m2)	**3.620.584**
Površina građevinskog područja (m2)	**2.176.179**
Površina za izgradnju objekata (m2)	**1.661.017**
Površina pod objektom (m2)	**425.952**
BGP (m2)	**752.268**
Broj UP sa postojećim objektima	**1908**
Broj UP sa novim objektima	**236**
Ukupan broj UP	**2144**
BGP Stanovanje male gustine (m2)	**476.926**
Broj stambenih jedinica	**3.664**
Broj ležaja	**13.560**
BGP Mejšovita namjena (m2)	**76.993**
Broj smještajnih jedinica	**1.026**
Broj ležaja	**3.079**
BGP turizam (m2)	**96.081**
Broj turističkih ležaja	**1242**
BGP Centralne djelatnosti (m2)	**31.513**
BGP Kultura (m2)	**9.554**
BGP Zdravstvo (m2)	**5.100**
BGP Školstvo i socijalna zaštita (m2)	**9.191**
BGP Vjerski objekti (m2)	**4.967**
BGP Sport i rekeracija (m2)	**30.988**
BGP Drumski saobraćaj (m2)	**10.955**
Ukupan broj korisnika	**17.881**
Indeksi Iz / Ii (u okviru GP)	**0.21/0.35**
Gustina naseljenosti kor./ha (u okviru GP)	**82 kor/ha**

4.4. Mjere zaštite

4.4.1. Uslovi i smjernice zaštite prirode

Prema podacima Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, u zahvatu plana su evidentirane sljedeće prirodne vrijednosti lokacije, vrste biljaka, životinja i gljiva, objekata geonasleđa i predjela:

Flora i vegetacija
Pregled NATURA 2000 habitata na području Štoja (Donji Štoj - Gornji Štoj):
- 1410 MEDITERANSKE SLANE MOČVARNE LIVADE (JUNCETALIA MARITIMI) - javljaju se u zaleđu Velike plaže (Donji Štoj, Gornji Štoj) i ostrva Ada Bojana.

- 3170 MEDITERANSKE POVREMENE LOKVE - ovaj tip habitata se javlja na području Svetog Nikole i predstavljen je plitkim malim stalnim i povremenim vodenim basenima.
- 6420 MEDITERANSKE VISOKE HIDROFILNE LIVADE (MOLINIO-HOLOSCHOENION) – ovaj tip habitata se javlja u zaleđu Velike plaže (Donji štoj, Gornji Štoj). Mediteranske vlažne livade se obično javljaju između vlažnih pokretnih dina i ljeti bez obzira na visoke temperature ne presušuju.
- 92A0 GALERIJE BIJELE VRBE I BIJELE TOPOLE - ovaj tip habitata se javlja u jugoistočnom dijelu zaleđa Velike plaže (Gornji Štoj, Sveti Nikola) i ostrva Ada Bojana. Karakterističan je po prisustvu prirodnih galerijskih šuma skadarskog hrasta i bjelograbića.

Fauna
Vodozemci i gmizavci
Na ovom podrucju se nalaze znacajni ekosistemi poput mocvara i trajnih bara. U ovim barama se mogu naći mnogobrojne populacije velike zelene žabe (*Rana ridibunda*), barske kornjače (*Emys orbicularis*) i bjelouške (*Natrix natrix*). Ove bare predstavljaju značajna područja razmnožavanja, pogotovu tokom ljetnjih mjeseci. Najrasprostranjenije vrste ovoga predjela su kreketuša (*Hyla arborea*) i šumska kornjača (*Testudo hermanni*) Dompke (2008). U bari koja se nalazi u centru Stoja, u blizini skolskog objekta, nalazi se staniste malog tritona (*Triturus vulgaris*). Ovdje se može uočiti negativan antropogeni uticaj, jer se zbog zagađenosti bare smanjuje brojnost populacije (Dompke 2008). Još jedno bitno barsko stanište (veličine 15 x 50 m, dubine 2 m, 15 godina staro) se nalazi u Donjem Štoju, 500 m od mora. Ova bara obiluje bujnom vegetacijom, i u njoj se nalazi i staniste tritona, poput malog tritona (*Triturus vulgaris*) i velikog tritona (*Triturus camifex*), koji se za vrijeme istraživanja najčešće mogao naci kao pedomorfni (vrste koje proizvode larve). U to vrijeme godine se mogu naci blavori (*Ophisaurus apodus*).

Ptice
Prostor Velike plaže i Štoja nalazi se na koridorima migracija ptica sa sjevera i sjeverozapada (cmomorsko-mediteranski i jadranski koridor). U periodu od aprila 2003. god. do januara 2004. god. eksperti Euronatur organizacije uspjeli su da registruju 237 vrsta ptica na ušću Bojane (i na cmogorskoj i na albanskoj strani). Ovo ukljucuje 114 vrsta ptica gnjezdarica (status: sigumo i moguće gnijezdenje) i 16 vrsta koje se vjerovatno gnijezde na ovom području. Osim toga, 52 i 51 vrsta su klasifikovane kao redovne i povremene selice, iii zimski posjetioci (Dompke 2008). Tokom sezone gniježdenja, ulcinjsku obalu prelazi mnoštvo rijetkih vrsta ptica, kao što su: velika čigra (*Stema caspia*), morska čigra (*Stema sandvicensis*) i debelokljuna čigra (*Gelochelidon nilotica)* Dompke (2008).

Podaci o zaštićenim područjima
Uz granicu i u neposrednoj blizini zahvata LSL se nalaze sledeća zaštićena dobra:
- Park prirode Solana;
- Spomenik prirode Velika plaža;
- Zaštićena pojedinačna stabla - stablo hrasta medunca (*Quercus pubescens*), kao spomenik prirode u Zoganju;
- Emerald područja Rijeka Bojana, Ada Bojana, Šasko jezero i Knete (7397 ha), i Velika plaža sa Solanom (2835 ha).

U okviru granica Lokalne studije lokacije ,,Donji Štoj", za zaštićeno prirodno dobro Velika plaža utvrđena je samo kategorija zaštite - spomenik prirode, a nijesu određene - utvrđene zone zaštite (I, II

i III). Tako da za zaštićeno područje sa neposrednom okolinom važi režim i mjere zaštite i korišćenja prirodnih resursa i dobara, koji su propisani za kategoriju zaštite.

Uslovi pod kojima se djelatnosti, radnje i aktivnosti mogu realizovati

U okviru granica LSL mogu se planirati radnje, aktivnosti i djelatnosti, poštujući:

I) opšte uslove, zabrane i ograničenja koji su utvrđeni u odgovarajućim:

(i) propisima: Zakon životnoj sredini, Zakon o vodama, Zakon o zaštiti vazduha, Zakon o upravljanju otpadom, Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i dr., (ii) prostomo-planskim dokumentima višeg reda - Prostomim planom Cme Gore (2008), (iii) sektorskim politikama, strategijama, programima i planovima u kojima su utvrđeni uslovi, zabrane i ograničenja vezani za zonu zahvata predmenih planova (Nacionalnom strategijom održivog razvoja (2016), Nacionalnom strategijom biodiverziteta sa Akcionim planom za period 2016 - 2020. godine, kao i lokalnim - opstinškim strateškim i planskim dokumentima);

II) opšte uslove, zabrane i ograničenja koji su utvrđeni u Zakonu o zaštiti prirode, u pogledu:

- planiranja održivog korišćenja prostora i prirodnih resursa;
- zaštite biološke, geološke i predione raznovrsnost; i
- mjera zaštite i očuvanja prirode; izbjegavanje oštećenja prirode;
- zaštite i očuvanja zaštićenih divljih vrsta biljaka, životinja i gljiva.

III) posebni uslovi, zabrane i ograničenja zaštite prirode za planiranje građevinskih objekata (za stanovanje i razvoj turizma i pratećih / centralnih djelatnosti) i infrastrukture u zoni zahvata, a odnose se na:

- Izbor lokacija za nove građevinske objekte:

1. U odnosu na zone sa prisutnim prirodnim zastićenim područjima (Ulcinjska solana, Velika plaža, Stablo hrasta medunca (*Quercus pubescens*), po jedan primjerak u Zoganju), planska rješenja u predmetnim planovima ograničiti na izgrađene zone, uz njihovo ograničeno širenje i međusobno povezivanje.
2. Vodeći računa o kapacitetu životne sredine i mikrolokacijskim karakteristikama pojedinih lokacija, obezbijejditi: a) izbalansiran raspored građevinskih objekata (i aktivnosti) u i b) uspostavljanje zona zaštite (zelenila).

- Zaokruženo infrastruktumo opremanje prostora: Pri planiranju građevinskih objekata (za stanovanje, turizam i dr.) potrebno je predvidjeti da se predmetni prostor opremi svom potrebnom infrastrukturom kako bi se izbjegla (naknadna) oštećenja i zagađenje osnovnih komponenti životne sredine.
- Tretman otpadnih voda - Podzemne i površinske vode u zoni zahvata predmetnog plana i njihovoj neposrednoj okolini štite se od zagađenja predtretmanom komunalnih otpadnih voda iz postojećih i planiranih objekata, proširenjem kanalizacione mreže i tretmanom ovih voda u postrojenju za prečišcavanje voda. Septičke jame mogu biti samo kratkoročno, vremenski ograničeno rješenje, do potpune izgradnje kanalizacionog sistema, tj. potpunog - zaokruženog infrastruktumog opremanja zone zahvata predmetnog plana.

4.4.2. Mjere zaštite kulturnih dobara

Ukoliko se prilikom izvodenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.

Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:

- Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
- Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
- Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;
- Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima.

4.4.3. Mjere za upravljanje komunalnim otpadom

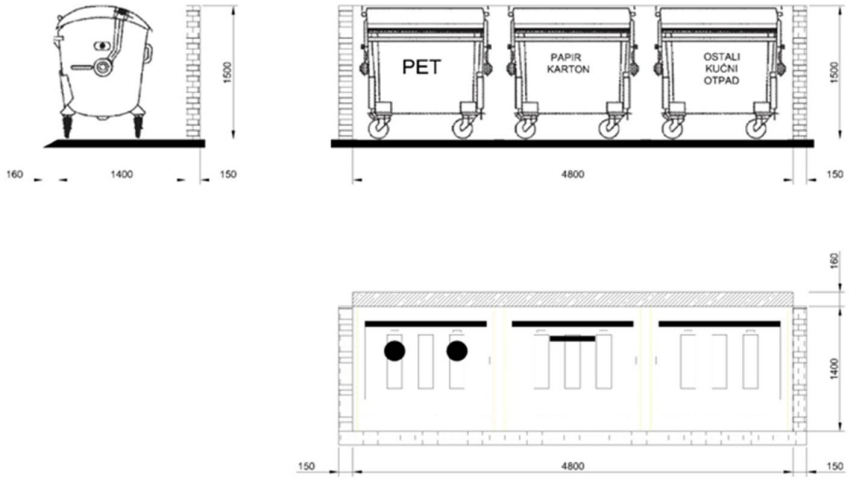
Prilikom planiranja upravljanja čvrstim otpadom treba se rukovoditi Državnim planom upravljanja otpadom u Crnoj Gori za period 2015-2020 godina (Sl.list CG 074/15,35/18). i Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.list RCG 64/11, 39/16).

Novim Drzavnim planom upravljanja otpadom za period 2015-2020. godine, definisan je tačan broj centara za obradu otpada, kao i ostalih infrastrukturnih objekata u Crnoj Gori (centri za prijem otpada, transfer stanice, postrojenja za povrat materijala, centri za obradu otpada, postrojenja za kompostiranje, skladista gradevinskog otpada i dr.)

Za potrebe odlaganja komunalnog otpada sa prostora opština Bar i Ulcinj, izgradjena je međuopštinska deponija na teritoriji opštine Bar, lokalitet Možura.

Sakupljanje, transport i deponovanje otpada na teritoriji opštine Ulacinj će se sprovoditi u skladu sa Lokalnim planom upravljanja komunalnim i neopasnim gradjevinskim otpadom (Sl.list CG – opštinski propisi, 11/17 od 23.03.2017).

Predlog plana je da se sakupljanje i transport organizuju tako da se otpad odlaže od večernjih do jutarnjih sati, a sakupljnje organizuje u ranim jutarnjim časovima, da ne bi opterećivalo saobraćaj kroz naselje u dnevnim špicevima.
Potrebno je obezbijediti direktan i neomatan pristup lokacijama za otpad, pri čemu maksimalno rastojanje od pretovarnog mjesta do komunalnog vozila iznosi 15m (maksimalno ručno guranje kontejnera) po ravnoj podlozi bez stepenica.
Sudovi za otpad moraju biti smješteni u okviru parcele u boksu ili niši, adekvatno ograđenoj kamenom, živom ogradom, I sl.



Slika : Kontejner

4.4.4. Mjere zaštite životne sredine

Mjere zaštite životne sredine imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi.

Kvalitet životne sredine u opštini Ulcinj je dobar, a sprovođenje mjera zaštite uticaće na njegovo očuvanje, smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine što će se odraziti i na obezbdjenje sveukupnog kvaliteta života na području Plana i šire zone.

Zaštita zemljišta
U zoni zahvata LSL je evidentirano nekoliko kategorija zemljišta: poljoprivredne površine, prirodne zelene površine i gradjevinsko zemljište.
Očuvanje i zaštita zemljišta će se sprovoditi primjenom sledećih mjera:

- uspostavljanjem strogih granica zona za izgradnju objekata;
- kontrolisanom sječom autohtonih biljnih vrsta;
- kontrilisanom primjenom hemijskih sredstava na poljoprivrednim i zelenim površinama.

Zaštita vazduha

Očuvanje kvaliteta vazduha ostvariće se primjenom sledećih mjera:

- korišćenjem obnovljivih izvora energije za zagrevanje objekata;
- postavljanjem zaštitnih pojaseva zelenila prema frekventnim saobraćajnicama;
- izradom Procjene uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.

Od zanačaja za zaštitu vazduha je kontrola aerozagadjenja koje će se sprovesti kroz uspostavljanje monitoring sistema, kojim bi se na adekvatan način pratile promjene osnovnih parametara kvaliteta vazduha.

Zaštita voda

Prioritetne aktivnosti sa aspekta zaštite voda u opštini se odnose na izgradnju postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

Ispravnost kvaliteta voda će se sprovoditi primjenom sledećih mjera:

- izgradnjom kanalizacione mreže u naselju, i njenim odvodjenjem i priključenjem u gradski sistem kanalizacije;
- kontrolom otpadnih voda iz turističkih i komunalnih objekata, koje moraju zadovoljiti standarde recipijenata i nivo kvaliteta;
- kontrolom kvaliteta površinskih voda.

Zaštita od buke

S obzirom na stambeno- turistički karakter naselja, vrednost nivoa buke može biti povećana samo od saobraćaja koji će se odvijati mrežom lokalnih I internih saobraćajnica. Zaštita od saobraćajne buke u životnoj sredini će se sprovoditi podizanjem pojaseva zelenila na ugroženim lokacijama.
Nivo buke prilikom održavanja javnih skupova, zabavnih I sportskih aktivnosti na otvorenom prostoru će se odrediti u skladu sa akustičkim zoniranjem, utvrđenim Odlukom o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji opštine Ulcinj br.02-92/20-11 od 29.06.2020g.

4.4.5. 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 Donjeg Štoja I Velike plaže, kao najatraktivniji turistički prostor i pojas otvorenog mora, nalaze se u zoni visokog prirodnog seizmičkog hazarda, sa znatnom rasprostranjenošću nestabilnih terena, od kojih se znatan broj poklapa s turistički najatraktivnijim I dijelom već aktiviranim lokalitetima.

4.4.6. Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti spasavanju ("SI. list CG", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (SI.list RCG br. 8/93).
Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog eventualnih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena.
Neophodno je sprovesti nakanadna 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 izgadnje zasnivati na posebno izradjenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa sračunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa.
Komunalana infrastruktura je planirana tako da vodovi budu dostupni i poslije rušenja objekata, o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama i postavljanju novih u kasnijem periodu.
Pri planiranju saobraćajne mreže i objekta koji zahtijevaju veće intevencije u tlu (dubina veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove.
Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje ograničenu mogućnost intevencije svih komunalnih vozila, što treba posebno imati u vidu pri izradi tehničke dokumentacije.
U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura 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, na tehničku dokumentaciju I izvedeni objekat.

4.4.7. Mjere zaštite od požara i eksplozija

U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima je obezbijeđen saobraćajni pristup za vatrogasna vozilia, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta.
Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila.
Planskim rješenjem novih objekata je obezbijeđena udaljenost između pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara. U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara.

U cilju obezbjeđenja mjera zaštite od požara, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za turističke objekte, potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja. Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opsanosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izradjenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa važećom regulatoivom.
Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte
Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara

Projektnu dokumentaciju raditi shodno:

- Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl. List CG“, br. 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).
- Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (»Službeni list SFRJ«, br. 30/91).
- Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (»Sluzbeni list SFRJ«, br. 8/95).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 7/84),
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Službeni list SFRJ«, br. 24/87),
- Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (»Službeni list CG«, br. 9/12),
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Službeni list SFRJ, br.20/71 i 23/71),
- Pravilniku o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Službeni list SFRJ, br. 27/71),
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Službeni list SFRJ, br. 24/71 i 26/71).
- Zakono o zapaljivim tečnostima i gasovima (Sl.list CG 26/10, 48/15).

4.4.8. Smjernice za racionalnu potrošnju energije

Racionalana potrošnja energije, tj primjena mjera energetske efikasnosti se najvećim dijelom može ostvariti u oblasti izgradnje i održavanja gradjevinskih objekata.
Nove zgrade u skladu sa vrstom i namjenom, se moraju projektovati i graditi na način kojim se obezbjedjuje da tokom upotrebe imaju propisane energetske karakteristike.
Da bi se realizovala energetski održiva gradnja, po mogućnosti treba:

- odabrati orijentaciju zgrade sa glavnom fasadom prema jugu;
- poštovati udaljenost između zgrada kako ne bi bili u sjenci drugih objekata;
- primijeniti kompaktne arhitektonske oblike sa pravilnom orijentacijom prozora kroz koje se apsorbuje direktna sunčeva svjetlost zimi;
- primjeniti koncept inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta);
- koristiti obnovljive izvore energije sa lokacije – solarnu energiju, energiju vjetra, geo-termalnu energiju.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.
Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

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

Ostale opcije smanjenja gubitaka eketrične energije u samim objektima su:

- uvodjenje savremene rasvjete – štedne sijalice;
- ugradnja toplotnih pumpi, koje osim za dobijanje tolote u sezoni grijanja, služe i kao rashladne mašine u ljetnjim mjesecima;
- korišćenje podzemne vode u sistemima vodosnadbijevanja;
- korišćenje autohtonih biljnih vrsta za ozelenjavanje prostora oko objekata, kako bi se smanjile potrebe za navodnjavanjem;
- ugradnja sanitarnih pribora niskog protoka;
- promovisanje izgradnje niskoenergetskih, pasivnih zgrada.

Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata LSL.

Preporuka Plana je da 20% potreba za električnom energijom (na nivou urbanističke parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.

5. Uslovi za uređenje prostora

5.1. Parcelacija

Osnov za izradu Plana parcelacije je katastrska podloga, dostavljena od strane Ministrstva održivog razvoja i turizma.
Određene su granice urbanističkih parcela, čije su prelomne tačke geodetski definisane u grafičkom prilogu Plan parcelacije.
Sve urbanističke parcele imaju obezbijeđen direktan kolski i pješački pristup sa javne saobraćajne površine.

5.2. Regulacija i nivelacija

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.
Građevinska linija prema javnoj površini I na urbanističkim parcelama sa novim objektima je definisana tačakama sa koordinatama, I prikazana u grafičkom prilogu *Plan regulacije i nivelacije*.
Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama.
Etaže mogu biti podzemne i nadzemne.
Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteren, prizemlje, sprat i potkrovlje.
Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan gradjevinskom linijom ispod zemljei ne može biti veći od urbanističke parcele.
Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
Objekat može imati jednu ili više podrumskih etaža.
Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani gradjevinskom linijom.
Suteren može biti na ravnom ili denivelisanom terenu.
Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.
Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugradjen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m.
Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.
Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.
Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad poslednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se gradjevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.
Tavan je dio objekta bez nadzidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad medjuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.
Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgradjenosti za tretiranu parcelu.
Smjernice za implementaciju definisane spratnosti
U tabeli sa urbanističkim pokazateljima za svaku urbanističku parcelu je odredjen maksimalni broj nadzemnih etaža. Etaže mogu biti suteren, prizemlje, sprat i potkrovlje. Dozvoljava se i manji broj etaža.

- Ukoliko je u tabeli sa urbanističkim pokazateljima navedena spratnost **P**, ona može, u zavisnosti od konfiguracije terena, biti S ili P;
- Ukoliko je u tabeli sa urbanističkim pokazateljima navedena spratnost **P+1**, ona može, u zavisnosti od konfiguracije terena, biti S+P, P+1 ili P+Pk;
- Ukoliko je u tabeli sa urbanističkim pokazateljima navedena spratnost **P+2**, ona može, u zavisnosti od konfiguracije terena, biti S+P+Pk , S+P+1 ili P+1+Pk.

Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.
Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.
Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:
- za garaže i tehničke prostorije do 3m
- za stambene etaže do 3.5m
- za poslovne etaže do 4.5m
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

5.3. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica sa ograničenom mogućnošću kretanja.
U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.
Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagodjavanja objekata za pristup i kretanje lida smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

5.4. Pravila za uređenje površina i izgradnju objekata

5.4.1. Opšti uslovi za izgradnju

- Na urbanističkim parcelama namjene SMG čija je površina manja od 350m2, objekti se zadržavaju u postojećim gabaritima. Gabariti objekata su prikazani na grafičkim prilozima Plana.
- Na dijelu urbanističkih parcela namjene SMG čija je površina veća od 350m2, na kojima su izgrađeni objekti koji su svojim gabaritima premašili parametre prethodno važećeg DUP-a ili PUP-a Ulcinj, predložena je legalizacija u postojećim gabaritima. Gabariti objekata su prikazani na grafičkim prilozima Plana.
- Planskim rješenjem je definisan niz urbanističkih parcela namjene SMG čija je površina veća od 700m2. Ove UP su u planu namjene površina označene kao SMG+.
  Na urbanističkim parcelama čija je površina veća od 1.000m2 je ograničena BGP planiranih objekata, i predlaže se da ostali dio parcele bude namijenjen za bašte, voćnjake i povrtlarnike.
  Parametri za izgradnju urbanističke parcele površine veće od 1.000m2 su:
  - površina pod objektom 350m2
  - BGP 500m2
- Na ostalim urbanističkim parcelama čija je površina veća od 350m2, data je mogućnost dogradnje ili nadgradnje postojećih objekata, ili izgradnja novog objekta. Pravila za izgradnju su defisana za pojedine namjene površina, i data u poglavljima 5.4.3 – 5.4.11.
  Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine, iskazanim u Tabeli sa kapacitetima na urbanističkim parcelama.
- Ostavlja se mogućnost planiranja podrumske etaže;
- U okviru maximalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, izuzimajući površinu garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u BGP na urbanističkoj parceli ;
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena ;
- Tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjma tla;
- Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti razčišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;
- Obaveza investitora je da prilikom projektovanja, izgradnje iii rekonstrukcije bilo kojeg objekta uzme u obzir zastitu od radioaktivnog gasa radona, u skladu sa Zakonom o zastiti od jonizujuceg zracenja i radijacionoj sigurnosti (,,SI. list CG", br. 56/09, 58/09, 40/11, 55/16) i pratecim podzakonskim aktima, Programom zastite od radona s Akcionim planom 2019-2023g. i **clanom 68 stav 2 tacka 3 podtacka h) Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata** ("SI. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 18/20).
- Obaveza investitora je da gradevinski materijal koji se koristi za izgradnju objekata kontroliše na radioaktivnost u skladu sa propisima iz oblasti zastite od jonizujucih zracenja.
- Kote saobraćajnica koje su date u Planu regulacije i nivelacije nijesu uslovne. Kroz izradu tehničke dokumentacije saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz Plana, uz uslov da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja;
- Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan objekat, ili kompoziciju više objekata ;
- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite;
- Za objekte na kojima je data mogućnost dogradnje i nadgradnje, kao i za nove objekte, obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe korisnika, gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru urbanističke parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta.

- Na urbanističkim parcelama namjene SMG je moguća izgradnja pomoćnih objekata i garaža, površine do 30m2. Na jednoj urbanističkoj parceli je moguće izgraditi maksimalno 1 pomoćni objekat i 1 garažu. Površina pomoćnih objekata i garaža se uračunava u BGP na urbanističkoj parceli. Pomoćne objekte i garaže planirati tako da sa osnovnim objektom čine funkcionalnu i skladnu cjelinu.
- Na urbanističkim parcelama preko kojih prelaze postojeći vodovi elektroenergetskih instalacija, u koridoru vodova se zabranjuje rekonstrukcija i izgradnja objekata do izmještanja na trasu predvidjenu Planom. Postojeći vodovi i koridor u kome se do izmještanja zabranjuje rekonstrukcija i izgradnja objekata su prikazani u grafičkom prilogu Plan elektroenergetskih instalacija.
- Dozvoljena je fazna realizacija kapaciteta na urbanističkoj parceli.

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu:

- položaj objekta na parceli i volumen objekata pažljivo projektovati sa ciljem unapređenja postojećeg ambijenta I dobijanja homogene slike naselja;
- izbjegavati velike kvadratne osnove;
- primjenjivati jednostavne proporcije I forme;
- predvidjeti primjenu detalja primorske arhitekture ;
- predvidjeti primjenu tradicionalnih materijala – kamen, drvo;
- kolorit objekata raditi u svijetlim pastelnim tonovima, ili bijeloj boji;
- nije dozvoljena primjena detalja , materijala i boja koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu;
- fasadne otvore obrađivati drvetom, PVC ili aluminijumskom bravarijom, u svijetloj boji koja je u skladu sa materijalizacijom I koloritom objekta;
- visine objekata su date na grafičkim prilozima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja;
- krovovi mogu biti ravni, dvovodni ili kombinovani;
- nagib krovnih ravni ne može biti veći od 24°, preporučeni nagib je 22° ;
- krovni pokrivač može biti crijep, lim, tegola ili drugi kvalitetni material;
- ravne krovove po mogućnosti raditi sa ozelenjenim krovnim ravnima ili krovnim baštama;
- enterijeri poslovnih prostora u objektma mješovite i poslovne namjene moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze;
- izlozi poslovnih prostora treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom samog objekta.

Slobodne površine oko objekata na urbanističkoj parceli pejzažno urediti u duhu mediteranske vrtne arhitekture. Prostor treba oplemeniti autohtonim rastinjem, uvažavajući prirodno nasljeđe.
Urbanističke parcele se mogu ograditi metalnim ili zelenim ogradama visine do 1.6m.
Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Vrata I kapije na uličnim ogradama moraju se otvarati prema unutrašnjosti urbanističke parcele.
Teren oko objekata, terase i druge površine 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.
Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom. Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvjesti pažljivo odabranim rasvjetnim telima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

5.4.2. Intervencije na postojećim objketima

Kroz projekte adaptacije, sanacije i rekonstrukcije objekata predvidjeti mjere ublažavanja povrede ambijenta nastale tokom dosadašnje gradnje objekata:

- predvidjeti primjenu detalja primorske arhitekture ;
- predvidjeti primjenu tradicionalnih materijala – kamen, drvo;
- kolorit objekata raditi u svijetlim pastelnim tonovima, ili bijeloj boji;
- nije dozvoljena primjena detalja , materijala i boja koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu;

- fasadne otvore obrađivati drvetom , PVC ili aluminijumskom bravarijom, u svijetloj boji koja je u skladu sa materijalizacijom I koloritom objekta;
- krovovi mogu biti ravni, dvovodni ili kombinovani;
- nagib krovnih ravni ne može biti veći od 24°, preporučeni nagib je 22° ;
- krovni pokrivač može biti crijep, lim, tegola ili drugi kvalitetni material;
- ravne krovove po mogućnosti raditi sa ozelenjenim krovnim ravnima ili krovnim baštama;
- enterijeri poslovnih prostora u objektma mješovite i poslovne namjene moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze;
- izlozi poslovnih prostora treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom samog objekta;
- prilikom planiranja nadgradnje i dogradnje objekata voditi računa o orijentaciji otvora, nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.
- prilikom projektovanja rekonstrukcije objekata u obzir uzeti zastitu od radioaktivnog gasa radona, u skladu sa Zakonom o zastiti od jonizujuceg zracenja i radijacionoj sigurnosti (,,Sl. list CG", br. 56/09, 58/09, 40/11, 55/16) i pratecim podzakonskim aktima, Programom zastite od radona s Akcionim planom 2019-2023g. i **clanom 68 stav 2 tacka 3 podtacka h) Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata** ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 18/20).
- gradevinski materijal koji se koristi za izgradnju objekata kontrolisati na radioaktivnost u skladu sa propisima iz oblasti zastite od jonizujucih zracenja.

- **Intervencije na objektima na urbanističkim parcelama namjene SMG, čija je površina manja od 350m2**

  Planskim rješenjem su predviđeni za legalizaciju postojeći objekti na urbanističkim parcelama namjene SMG, čija je površina manja od 350m2 koji ne ugrožavaju planiranu regulaciju prostora, bez obzira da li su svojim gabaritima premašili parametre prethodno važećeg DUP-a ili PUP-a Ulcinj, i da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole.
  Za ove objekte predviđene su intervencije adaptacije i sanacije u postojećim gabaritima.
  Ukupan broj urbanističkih parcela manjih od 350 m2, na kojima se zadržava postojeće stanje iznosi 447. Objekti će se legalizovati prema parametrima iskazanim u Tabeli sa kapacitetima na urbanističkim parcelama.

- **Intervencije na objetima na urbanističkim parcelama većim od 350m2, na kojima je predložena legalizacija u postojećim gabaritima.**

  Planskim rješenjem su predviđeni za legalizaciju postojeći objekti na urbanističkim parcelama većim od 350m2 koji ne ugrožavaju planiranu regulaciju prostora, bez obzira da li su svojim gabaritima premašili parametre prethodno važećeg DUP-a ili PUP-a Ulcinj, i da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole.
  Za ove objekte predviđene su intervencije adaptacije i sanacije u postojećim gabaritima.
  Ukupan broj urbanističkih parcela većih od 350 m2, na kojima se na kojima je predviđena legalizacija izgrađenih objekata iznosi 151. Objekti će se legalizovati prema parametrima iskazanim u Tabeli sa kapacitetima na urbanističkim parcelama.

- **Intervencije na objektima na kojima je data mogućnost dogradnje i nadgradnje.**

  Na urbanističkim parcelama čija je površina veća od 350m2, data je mogućnost dogradnje ili nadgradnje postojećih objekata, ili izgradnja novog objekta. Pravila za izgradnju su defisana za pojedine namjene površina, i data u poglavljima 5.4.4 – 5.4.12.

5.4.3. Pravila za SMG

Parcele sa namjenom SMG su najvećim dijelom izgrađene.

Procjena maksimalnog broja korisnika objekata SMG je dobijena na osnovu izabrane prosječne površine smještajne jedinice od 120-140m^2, za prosječno 4 korisnika u smještajnoj jedinici.

- Prosječna bruto razvijena površina po ležaju u objektima SMG iznosi 35m2;
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti urbanističke parcele su:

  - max Iz /0,3/
  - max Ii /0.5/
- Zauzetost, spratnost i izgrađenost urbanističke parcele planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu;
- Objekti su namijenjeni za stanovanje i povremeno stanovanje;
- Predviđena spratnost objekata se kreće do 3 nadzemne etaže;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 1,0 m iznad nulte kote za stambenu namjenu, i najviše 0,2m za djelatnosti;
- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 60% površine urbanističke parcele;
- U okviru maximalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, izuzimajući površinu garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u BGP na urbanističkoj parceli;
- Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;
- Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 40%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne uključuju slobodne povrsine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično. Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parkingu, ili u garaži u objektu;
- Projektnu dokumentaciju za izgradnju raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste objekata;
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg - zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet.

5.4.4. Pravila za SMG+

Parcele sa namjenom SMG+ su najvećim dijelom izgrađene.

Procjena maksimalnog broja korisnika objekata SMG je dobijena na osnovu izabrane prosječne površine smještajne jedinice od 120-140m^2, za prosječno 4 korisnika u smještajnoj jedinici.

Na urbanističkim parcelama površine 700m2-1.000m2:

- Prosječna bruto razvijena površina po ležaju u objektima SMG iznosi 35m2;
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti urbanističke parcele površine 700m2-1.000m2 su:
  - max Iz /0,3/
  - max Ii /0.5/
- Parametri za izgradnju urbanističke parcele površine veće od 1.000m2 su:
  - površina pod objektom 350m2
  - BGP 500m2
- Zauzetost, spratnost i izgrađenost urbanističke parcele planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu;
- Objekti su namijenjeni za stanovanje i povremeno stanovanje;
- Predviđena spratnost objekata se kreće do 3 nadzemne etaže;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 1,0 m iznad nulte kote za stambenu namjenu, i najviše 0,2m za djelatnosti;
- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 60% površine urbanističke parcele;
- U okviru maximalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, izuzimajući površinu garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u BGP na urbanističkoj parceli;
- Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;
- Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 40%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne uključuju slobodne povrsine tipa

staza, platoa, manipulativnih površina i slično. Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parkingu, ili u garaži u objektu;
- Na UP je dozvoljena gradnja pomoćnih (ekonomskih) objekata u funkciji navedenih poljoprivrednih grana, uslužnih infrastrukturnih objekata, sistema za navodnjavanje i odvodnjavanje i drugih komunalnih potreba. Površina pomoćnog objekta može biti do 100m2, i ne uračunava se uukupni BGP;
- Projektnu dokumentaciju za izgradnju raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste objekata;
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg - zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet.

5.4.5. Pravila za MN

Parcele sa namjenom MN su djelimično izgrađene. Planom se predviđa rekonstrukcija i dogradnja postojećih i izgradnja novih objekata.

Procjena maksimalnog broja korisnika objekata mješovite namjene je dobijena na osnovu izabrane prosječne površine smještajne jedinice od 105-120m^2, za prosječno 3 korisnika u smještajnoj jedinici.
- Prosječna bruto razvijena površina po ležaju u objektima MN iznosi 35m2;
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti urbanističke parcele su:
  MN – turistički apartmani – zona A, B, C, E
  - max Iz /0,4/
  - max Ii /0.8/
- Zauzetost, spratnost i izgrađenost urbanističke parcele planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu;
- Objekti su namijenjeni za komplementarni turistički smještaj, dok će se poslovni prostor realizovati u skladu sa zahtjevima vlasnika I korisnika objekata;
- Poslovne prostore treba planirati u prizemlju objekata ili kao dio objekata;
- Preporuka je da veličina poslovnog prostora iznosi 10-30% bruto građevinske površine na urbanističkoj parceli;
- Na urbanističkim parcelama ili lokacijama unutar urbanističkih parcela, moguće je organizovati objekte čisto poslovne namjene;
- Predviđena spratnost objekata se kreće do 4 nadzemne etaže;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 1,0 m iznad nulte kote za stambenu namjenu, i najviše 0,2m za djelatnosti;
- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 60% površine urbanističke parcele;
- U okviru maximalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, izuzimajući površinu garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u BGP na urbanističkoj parceli;
- Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;
- Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 20%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne uključuju slobodne povrsine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično.
- Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parkingu, ili u garaži u objektu;
- Projektnu dokumentaciju za izgradnju raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste objekata;
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg - zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet.

5.4.6. Pravila za T1

Primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića – hotel i slični objekti.

- Kategorija hotela - 3* - 5*;
- Bruto razvijena površina po turističkom ležaju za hotel kategorije 3* iznosi 60m2, za hotel 4* iznosi 80m2, a za hotel 5* iznosi 100m2;
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti urbanističke parcele su:
  - max Iz /0,3/
  - max Ii /0.8 /
- Zauzetost, spratnost i izgrađenost urbanističke parcele planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu;
- U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima.
- Osnovni objekat hotela može biti projektovan kao jedan, dominantan gabarit, ili kao kompozicija više volumena;
- Usluge smještaja u osnovnom objektu će se pružati u smještajnim jedinicama koje mogu biti sobe, apartmani ili "studio" apartmani. Hotel može imati depadans kao samostalnu gradjevinsku cjelinu.
- Spratnost objekta je iskazana kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je do 4 nadzemne etaže za osnovni objekat hotela, i maksimalno do 2 etaže za vile i depadanse;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote;
- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 60% površine urbanističke parcele;
- U okviru maximalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, izuzimajući površinu garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u BGP na urbanističkoj parceli;
- Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parkingu, ili u garaži u objektu;
- Oblikovanje objekta uskladiti sa pejzažom i slikom naselja;
- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG", br. 036/18);
- Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg - zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet;
- Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 30%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne uključuju slobodne povrsine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično.
- Na urbanističkoj parceli se mogu planirati sportski tereni i drugi sadržaji radi sportskih i drugih vrsta rekreacije, u skladu sa specifičnim uslovima lokacije na kojoj se hotel nalazi;
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta. U okviru prve faze realizacije planirati izgradnju osnovnog objekta primarnog ugostiteljskog objekta.

5.4.7. Pravila za T2

Primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića – hotel i slični objekti.

- Kategorija hotela - 3* - 5*;
- Bruto razvijena površina po turističkom ležaju za T2 kategorije 3* iznosi 40m2, za T2 kategorije 4* iznosi 60m2, a za T2 kategorije 5* iznosi 80m2;
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti urbanističke parcele su:
  - max Iz /0,3/
  - max Ii /0.8 /
- Zauzetost, spratnost i izgrađenost urbanističke parcele planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu;
- U turističkom naselju (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu hotela, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima.

- Usluge smještaja u osnovnom objektu će se pružati u smještajnim jedinicama koje mogu biti sobe, apartmani ili "studio" apartmani.
- Spratnost objekta je iskazana kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je do 3 nadzemne etaže za osnovni objekat hotela, i maksimalno do 2 etaže za vile i depadanse;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote;
- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 60% površine urbanističke parcele;
- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata (BGP) uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (podrum - suteren-prizemlje-sprat). Površine garažnog prostora i tehničkih prostorija u podzemnim etažama ne uračunavaju se u ukupni BGP na urbanističkoj parceli;
- Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parkingu, ili u garaži u objektu;
- Oblikovanje objekta uskladiti sa pejzažom i slikom naselja;
- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG", br. 036/18);
- Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg - zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet;
- Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 40%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne uključuju slobodne povrsine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično.
- Na urbanističkoj parceli se moraju planirati sportski tereni i drugi sadržaji radi sportskih i drugih vrsta rekreacije, u skladu sa specifičnim uslovima lokacije na kojoj se hotel nalazi;
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta. U okviru prve faze realizacije planirati izgradnju osnovnog objekta primarnog ugostiteljskog objekta.

5.4.8. Pravila za CD

- Na površinama za centralne djelatnosti predviđena je izgradnja komercijalnih, uslužnih i ugostiteljskih sadržaja;
- Namjena poslovnih prostora će se odrediti prema zahtjevu investitora objekata, uključujući sadržaje koji su kao obavezujući definisani ovim Planom;
- Indexi zauzetosti i izgradjenosti urbanističke parcele su:
  - max Iz /0.4/
  - max Ii /0.8/.
- Zauzetost i izgradjenost urbanističke parcele planirati prema iskazanim parametrima;
- Predvidjena maksimalna spratnost objekata je do 4 nadzemne etaže;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote;
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 60% površine urbanističke parcele;
- Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parkingu, ili u garaži u objektu;
- U okviru maximalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, izuzimajući površinu garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u BGP na urbanističkoj parceli;
- Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;
- Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 30%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne ukljucuju slobodne povrsine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično.

- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet.

5.4.9. Pravila za K

- Na površinama za kulturu predviđena je izgradnja sadržaja kulturnih djelatnosti;
- Namjena poslovnih prostora će se odrediti prema zahtjevu investitora objekata, uključujući sadržaje koji su kao obavezujući definisani ovim Planom;
- Indexi zauzetosti i izgradjenosti urbanističke parcele su:
  - max Iz /0.4/
  - max Ii /0.8/.
- Zauzetost i izgradjenost urbanističke parcele planirati prema iskazanim parametrima;
- Predvidjena maksimalna spratnost objekata je do 4 nadzemne etaže;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote;
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 60% površine urbanističke parcele;
- Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parkingu, ili u garaži u objektu;
- U okviru maximalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, izuzimajući površinu garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u BGP na urbanističkoj parceli;
- Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;
- Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 30%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne ukljucuju slobodne povrsine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično.
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet.

5.4.10. Pravila za SŠ

- Na površinama za stvo i socijalnu zaštitu predviđena je rekonstrukcija i dogradnja objekta obrazovanja i izgradnja novog objekat predškolskog obrazovanja;
- Indexi zauzetosti i izgradjenosti urbanističke parcele su:
  Za urbanističku parcelu Osnovne škole:
  - max Iz /0.1/
  - max Ii /0.2/.

  Za urbanističku parcel vrtića
  - max Iz /0.2/
  - max Ii /0.2/.
- Zauzetost i izgradjenost urbanističke parcele planirati prema iskazanim parametrima;
- Predvidjena maksimalna spratnost objekata je do 2 nadzemne etaže za objekat OŠ, i 1 nadzemna etaža za objekat vrtića;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote;
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti površinu pod objektom;
- Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parkingu;
- U okviru maximalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, izuzimajući površinu garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u BGP na urbanističkoj parceli;

- Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;
- Objekat osnovne škole je kapaciteta do 200 učenika.
  Projekat školskog objekta raditi u skladu sa normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
  Prilikom izrade projektne dokumentacije voditi računa o prilagođavanju rješenja objekta za potrebe korišćenja učenika sa posebnim potrebama.
  Na urbanističkoj parceli osnovne škole planirati:
  - školsko dvorište,
  - otvorene površine za fizičku kulturu,
  - ekonomsko dvorište,
  - školski vrt i slobodne zelene površine.
- Objekat vrtića je kapaciteta do 100 polaznika.
  Projekat vrtića raditi u skladu sa normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
  Prilikom izrade projektne dokumentacije voditi računa o prilagođavanju rješenja objekta za potrebe korišćenja polaznika sa posebnim potrebama.
  Na urbanističkoj parceli osnovne škole planirati:
  - igralište sa fiksnim spravama,
  - prostor za igru sa rekvizitima,
  - slobodne zelene površine
- Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 40%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne ukljucuju slobodne povrsine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično.
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet.

5.4.11. Pravila za Z

- Na površinama za zdravstvo predviđena je izgradnja sadržaja zdravstvenih usluga;
- Namjena prostora će se odrediti prema programu nadležnih službi;
- Indexi zauzetosti i izgradjenosti urbanističke parcele su:
  max Iz /0.3/
  max Ii /0.5/.
- Zauzetost i izgradjenost urbanističke parcele planirati prema iskazanim parametrima;
- Predvidjena maksimalna spratnost objekata je do 2 nadzemne etaže;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote;
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 60% površine urbanističke parcele;
- Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parkingu, ili u garaži u objektu;
- U okviru maximalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, izuzimajući površinu garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u BGP na urbanističkoj parceli;
- Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;
- Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 40%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne ukljucuju slobodne povrsine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično.
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet.

5.4.12. Pravila za VO

- Planskim rješenjem su definisane 2 urbanističke parcele za izgradnju vjerskih objekata;
- Na UP E1.1 je izgrađen vjerski objekat – Katolička crkva. Predviđeno je uređenje površine oko objekta Katoličke crkve, rekonstrukcija I dogradnja okolnih pratećih sadržaja. Dalje intervencije na objektima radiće se u skladu sa uslovima i pravilima za objekte ove vreste;
- Na UP B16.22 predviđena je izgradnja novog vjerskog objekta.
- Indexi zauzetosti i izgradjenosti urbanističke parcele su:
  max Iz /0.1/
  max Ii /0.1/.
- Zauzetost i izgradjenost urbanističke parcele planirati prema iskazanim parametrima;
- Predvidjena maksimalna spratnost objekata je 1 nadzemna etaža;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote;
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti površinu pod objektom;
- Objekat projektovati u skladu sa uslovima i pravilima za vjerske objekte;
- Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parkingu;
- Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;
- Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 50%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne ukljucuju slobodne povrsine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično.
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet.

5.4.13. Pravila za SR

- Površine za sport i rekreaciju su planirane na 4 urbanističke parcele, na kojima je predviđena izgradnja sportskih za potrebe stanovnika okolnih stambenih zona;
- Na ovim površinama su planirani zatvoreni i otvoreni sportski i prateći objekti;
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti zatvorenih objekata na urbanističkoj parceli su:
  - max Iz /0,1/
  - max Ii /0.1/
- Predviđena maksimalna spratnost objekata je 1 nadzemna etaža;
- Ukupna zauzetost urbanističke parcele, uključujući zatvorene I otvorene sportske objekte iznosi 0.7;
- Namjena i veličina sportskih objekata će se odrediti prema programu lokalne samopurave;
- Kota prizemlja zatvorenih objekata ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2m iznad nulte kote;
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ostavlja se mogućnost planiranja podruma;
- Parkiranje vozila predvidjeti na parceli (% potrebnih parking mjesta može se ostvariti na otvorenom parking prostoru u skladu sa tehničkim normativima) a ostalo u podzemnoj ili nadzemnoj garaži u objektu ili na parceli;
- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata (BGP) uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (podrum - prizemlje). Površine garažnog prostora i tehničkih prostorija u podzemnim etažama ne uračunavaju se u ukupni BGP na urbanističkoj parceli;
- Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 20%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne ukljucuju sportske terene, slobodne povrsine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično.
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet.

5.4.14. Pravila za DS

- Na površinama za drumski saobraćaj predviđena je izgradnja objekata autobuske stanice i P&R parkinga;
- Indexi zauzetosti i izgradjenosti zatvorenih objekata urbanističke parcele su:
  max Iz /0.1/
  max Ii /0.2/.
- Ukupna zauzetost urbanističke parcele, uključujući zatvorene I otvorene objekte iznosi 0.7;
- Predvidjena maksimalna spratnost objekata je do 3 nadzemne etaže;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote;
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti površinu pod objektom zatvorenog objekta;
- Objekte projektovati u skladu sa uslovima i pravilima za ovu vrstu objekata;
- Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;
- Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 20%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne ukljucuju slobodne povrsine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično.
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet.

5.4.15. Pravila za PD – poljoprivredne površine

Poljoprivredne površine su namjenjene prvenstveno poljoprivrednoj proizvodnji, kao što su:
- bašte,
- voćnjaci,
- vinogradi,
- maslinjaci,
- površine za rasadnike.

Na poljoprivrednom zemljištu je dozvoljena gradnja pomoćnih (ekonomskih) objekata u funkciji navedenih poljoprivrednih grana, uslužnih infrastrukturnih objekata, sistema za navodnjavanje i odvodnjavanje i drugih komunalnih potreba.
Minimalna površina poljoprivrednog zemljišta na kome se može izgraditi pomoćni objekat iznosi 2.000m2. Maksimalna površina objekata iznosi 70m2. Pomoćne objekte graditi na lokacijama na kojima je obzebijeđen saobraćajni pristup i priključenje na instalacije elektroenergetike i hidtotehnike, na udaljenosti min 6m od spoljne granice poljoprivredne površine.

5.5. Preporuke za realizaciju

U okviru prve faze realizacije planirati rekonstrukciju I dogradnju saobraćajne I tehničke infrastrukture:

1. Dogradnja saobraćajnih površina – bulevara koji od mosta na Port Mileni vodi do Ade Bojane, lokalnih saobraćajnica, pristupnih i kolsko-pješačkih saobraćajnica, pješačkih staza I prolaza, parking površina;
2. Rekonstrukcija I dogradnja instalacija elektroenrgetike I elektronskih komunikacija;
3. Rekonstrukcija I dogradnja instalacija vodovoda, fekalne kanalizacije I atmosferske kanalizacije.
4.Uređenje zelenih površina javne namjene i zaštitnog zelenila;

Intervencije u okviru urbanističkih parcela raditi u cjelost Iili fazno, shodno zahtjevu Investitora, nakon obezbjeđenja uslova priključenja na saobraćajnu i tehničku infrastrukturu.

Do privođenja prostora namjeni treba omogućiti nesmetano korišćenje prostora ako je isto usklađeno sa planiranim namjenama, ali ne i proširivanje postojećeg korišćenja koje je u suprotnosti sa planiranim namjenama.

6. Plan infrastrukture

6.1. Saobraćajna infrastruktura

6.1.1. Postojeće stanje

Duž južne granice plana prolazi regoinalni put R17 Ulcinj-Ada. Put je asfaltiran, širine 7.0m, bez postojećih trotoara.
Unutar zone postojeća mreža saobraćajnica sastoji se od niza pristupnih ulica koje su dijelom asfaltirane, a dijelom od makadama. Ulice su uglavnom pristupne i koriste se kao kolsko-pješačje jer većina je izvedena bez trotoara.

Unutar zone nema organizovanog gradskog prevoza.
Parkiranje se uglavnom rješava unutar urbanističkih parcela.

6.1.2. Plan

Kao osnova za izradu planirane mreže saobraćajnica korišćen je PPPN za Obalno područje Crne Gore i Prostorno-urbanistički plan Opštine Ulcinj.

Drumski saobraćaj
Planirana je rekonstukcija postojećeg regionalnog puta u saobraćajnicu bulevarskog tipa, sa razdjelnim ostrvom, linearnim zelenilom uz saobraćajnicu, kao i obostranim trotoarima i biciklističkom stazom duž cijele saobraćajnice. Uz ovu saobraćajnicu se planiraju dionice sa pristupnom servisnom saobraćajnicom na lokacijama sa gušćim stambeno-turističkim sadržajima, koje su širine 4.5m.
Planom se daje mogućnost da se duž planiranog bulevara projektuju i pasarele.
U svakoj zoni planirano je nekoliko sabrinih ulica na koje se nadovezuje mreža pristupnih saobraćajnica do pojedinačnih parcela, kao i nekoliko sabraćajnica u smjeru istok-zapad, koje povezuju same zone.
Duž sjevernog oboda plana planirana je lokalna saobraćajnica koja ima značaj da poveže ovaj prostor područjem solane i ima turistički značaj za šire područje. Uz nju je planirana i biciklistička staza.
Sabirne saobraćajnice unutar zona su planirane za mjerodavno komunalno vozilo, dok je pristupna mreza saobraćajnica planirana za potrebe pristupa mjerodavnog putničkog vozila. Za bulevar i saobraćajnicu koja prolazi pored P+R zone mjerodavno vozilo je autobus.

Pješački i biciklistički saobraćaj
U većinu novoplaniranih saobračajnica, dje je to bilo moguće planirati obzirom na ograničenja zbog postojeće izgrađenosti, planirani su trotoari uz saobraćajnice.

Uz regionalni put R17 i lokalni put duž sjeverne granice plana, planirana je biciklistička staza. Ove biciklističke staze su poprečno povezane duž 2 planirane saobraćajnice, od kojih jedna prolazi pored lokacije koja je planirana kao Park and Ride lokacija, a druga prolazi pored postojeće škole.

Javni prevoz
Na parcelama UP B 2.1 i UP B 3.3 planirani su izgradnja autobuske stanice i P&R („Park and Ride" - „Parkiraj se i vozi") parkinga.
Da bi ovaj sistem funkcionisao, neophodno je povezati ovu lokaciju linijama gradskog prevoza sa centrom i popularnim turističkim lokacijama. Na ovom parkiralištu bi cijena parkiranja trebalo da bude jeftinija u odnosu na gradske zone, kao i da je obezbijeđena povoljna cijena gradskog prevoza na relaciji parking-gradske zone.

Ovim bi se smanjile saobraćajne gužve u ljetnjem periodu, a parking bi mogao obezbijediti parkiranje i za korisnike zone.

Na parceli za P+R potrebno je obezbijediti min 400 parking mjesta za putničke automobile. Uz to je potrebno obezbijediti i sadržaje za rentiranje i parking za bicikla, električne automobile i slične održive vidove prevoza .

Na parceli UB2.1 predviđa se objekat autobuske stanice sa pratećim uslužnim i poslovnim sadržajima.

Predviđeni maksimalni osnovni urbanistički parametri za zonu autobuske stanice su:
- koeficijent izgrađenosti max 1,0
- koeficijent zauzetosti max 0,5

Parkiranje i servisiranje autobusa predvidjeno je unutar parcele. Organizacija prostora unutar parcele rješavaće se u fazi izrade tehničke dokumentacije.

U zahvatu plana planirana su i autobuska stajališta.

Parkiranje

Za sve urbanističke parcele potrebe za parkiranjem treba rešavati u okviru parcele, saglasno normativima iz Pravilnika o sadržaju i formi planskog dokumenta.
Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sljedećih normativa:
- stanovanje: minimum 11 PM na 1000m2 i minimum 1 PM / stanu
- turizam (hoteli): 10 PM na 1000m2, uz uslov od minimum 1PM na 2 smještajne jedinice za hotele za 1*, 2* ili 3* i minimum 1PM po sobi, turističkom apartmanu ili kući za hotele sa 4* ili 5*. Za hotele sa 5* obezbijediti natkriveni parking.
- ugostiteljstvo: 85 PM na 1000m2
- trgovina: 44 PM na 1000 m2 BRGP
- poslovanje i administracija: 30 PM na 1000m2 BRGP
- škole: 1PM na svaku učionicu
- sport: 18PM/100 posjetilaca
- dom zdravlja, ambulanta, apoteka: 30PM na 1000 m2 BRGP

U zoni P+R potrebno je obezbijediti min 400 parking mjesta, koje bi koristili i korisnici zona A i B u toku turističke sezone kada se i javljaju veće potrebe za parkiranjem.
Za korisnike zona C, D i E, na parcelama predviđenim za centralne djelatnosti potrebno je obezbijediti i dodatna parking mjesta za javni parking ili garažu. Potrebno je obezbijediti 200 PM na parceli UP C17.1, a na parceli UP C17.2 potrebno je obezbijediti 100 PM.
Zastor svih ulica je od asfalt betona a planiranih parking mjesta od raster elemenata beton – trava, behaton elemenata ili od asfalta. Pješačke staze uz kolovoz bi trebalo da su od kamena, betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata. Na parkinzima obezbijediti prostor za visoko zelenilo.
Unutar granice zahvata površina kolovoza, parking mjesta i pješačkih staza uz kolovoz iznosi oko 513 702 m2 ili 14.2% zone zahvata.
Sve saobraćajne površine predstavljaju većim dijelom izgradnju potpuno novih saobraćajnica a manjim dijelom značajnu rekonstrukciju postojećih površinama i procijenjena vrijednost izgradnje iznosi:

- kolovoz	330308 m2 x 70 =	23 121 560 eura
- kolsko-pješačke saobraćajnice	46 652 m2 x 70 =	3 265 640 eura
- parking mjesta	1205 m2 x 65 =	78 325 eura
- zelene trake	34 858 m2 x 55 =	1 917 190 eura
- trotoari	69 929 m2 x 60 =	4 195 740 eura
- biciklističke staze	30 750 m2 x 60 =	1 845 000 eur
ukupno:		34 423 455 eura

Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i dati su njihovi poprečni presjeci. Date su i karakteristične kote koje su orjentacione dok će konačne biti definisane projektnom dokumentacijom.
Sve saobraćajnice su opremljene odgovarajućom rasvjetom a na rasksnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećem Pravilniku.
Odvodnjavanje saobraćajnica rešavati atmosferskom kanalizacijom.

6.2. Elektroenergetska infrastruktura

6.2.1. Postojeće stanje

Od objekata elektroenergetske infrastrukture u zahvatu Lokalne studije lokacije “Donji Štoj” nalaze se trafostanice 10/0,4kV, 10kV mreža, niskonaponska mreža i javna rasvjeta.

Glavno napajanje postojećih potrošača na prostoru LSL-e "Donji Štoj" ostvaruje se preko trafostanice 35/10 kV „Velika plaža II" koja se nalazi u kontaktnoj zoni i ima instaliranu snagu (4+4)MVA, sa projektovanom snagom 2x8MVA.

Distributivna mreža 10kV
Iz trafostanice 35/10 kV „Velika plaža II" napajaju se trafostanice 10/0,4kV preko nadzemne (u najvećem dijelu) i kablovske podzemne 10kV mreže.

Postojeće TS 10/0,4kV su povezane prema grafičkom prilogu „Elektroenergetska infrastruktura".

Trafostanice 10/0,4kV

Potrošači sa prostora predmetnog plana se napajaju preko distributivnih trafostanica 10/0,4kV prikazanih u garfičkom prilogu i sledećoj tabeli:

Tabela br.1: Pregled trafostanica 10/0,4kV u zahvatu plana

R.br.	Naziv	tip	Snaga (kVA)	Projektovana
1	Cirovici	STS	160	
2	Cirovici	MBTS	630	
3	Beogradsko naselje 1	PSTS	250	
4	Toni Curanovic	STS	250	
5	Beogradsko naselje 2	PSTS	630	
6	Štojski bunar	STS	100	
7	Monako- Ruda	STS	250	
8	Banjalučko naselje 1	PSTS	250	
9	Mljekara Rudaj	STS	160	
10	Femići	BTS	630	
11	Femići	STS	250	
12	Bregvija	MBTS	1000	
13	Madžo I	BTS	400	
14	Madžo II	BTS	630	
15	Kopakabana	STS	160	
16	Kuzmani	BTS	160	
17	Crkva	STS	160	
18	Bratstvo jedinstvo	MBTS	630	
19	Paratuk	STS	100	
20	4. jul	STS	250	
		UKUPNO	**7050**	

sa ukupnom instalisanom snagom od 7050 kVA.
Od distributivnih trafostanica prenos električne energije do potrošača je preko niskonaponske mreže 0.4kV, koja je u najvećem dijelu kablovka (podzemna).

Ocjena postojećeg stanja
Postojeći elektroenergetski objekti svih naponskih nivoa zadovoljavaju trenutne potrebe potrošača električne energije, ali ne raspolažu potrebnom rezervom za nove potrošače u planskom periodu, što će se obezbijediti kroz izgradnju novih kapaciteta.

6.2.2. Plan

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 bruto građevinskih površina.

Procjena potrebe za električnom snagom

Uz poštovanje zahtjeva programskog zadatka izvršena je procjena vršne snage postojećih i planiranih objekata u zoni zahvata, a zatim razmotren koncept buduće mreže.
Proračun vršnog opterećenja rađen je za i slučaj maksimalnih kapaciteta i pretpostavku da će do vršnog opterećenja doći u ljetnjem periodu koji je kritičniji u toku turističke sezone zbog istovremenog startovanja potrošača velike snage.

Prognoza potreba za električnom energijom zasnovana je na analitičkoj metodi koja podrazumijeva određivanje vršnih opterećenja stanovanja i tercijarnih djelatnosti kao i njihovoj međuzavisnosti.

U zahvatu LSL-e „Donji Štoj“, od objekata koji su bitni za prognozu potreba električne snage, predviđeno je stanovanje, mješovita namjena gdje se u objektima predviđa stanovanje i obavljanje tercijarnih djelatnosti i javne namjene, centralne djelatnosti, turistički objekti, objekti namjenjeni sportu i rekreaciji, kulturi, zdravstvu, školstvu kao i vjerski objekti i objekti drumskog saobraćaja, pa se mogu prepoznati sledeće kategorije potrošača:
- stanovi (stalni stanovnici),
- turistički objekti (apartmani namjenjeni turistima),
- poslovni objekti,
- objekti sporta i rekreacije
- objekti namjenjeni zdravstvu
- objekti namjenjeni školstvu
- objekti namjenjeni kulturi
- vjerski objekti
- objekti drumskog saobraćaja
- javna rasvjeta.

Vršno opterećenje stanovanja

Kao osnovni element prognoze snage, uzima se standard elektrificiranosti stana (apartmana).
Za model potpuno elektrificiranog prosječnog stana uzima se stan koji posjeduje aparate za kuvanje, pranje rublja i posuđa, grijanje prostorija, uređaje za klimatizaciju, zagrijavanje vode, rasvjetu, TV i razne sitne aparate.

U jednovremenom (vršnom) opterećenju stana svi aparati i uređaji ne učestvuju istovremeno što se karakteriše faktorom potražnje – *fp (dijagram 1)*. Kod veće grupe stanova mogućnost jednovremenog djelovanja aparata i uređaja je manja što se pokazuje faktorom istovremenog djelovanja.

Vršno opterećenje stanova, primjenom analitičke metode, određuje se prema relaciji:

$$P_{vs} = P_{v1s} \times n \times k_n \quad (W), \ (\text{za } n > 10)$$

gdje je:

P_{v1s} - vršno opterećenje jednog stana (W);
n - broj stanova;
k_n - faktor jednovremenosti grupe stanova.
Vršno opterećenje jednog stana dobijeno je na osnovu instalisanog opterećenja i faktora potražnje f_p prema sledećoj relaciji:

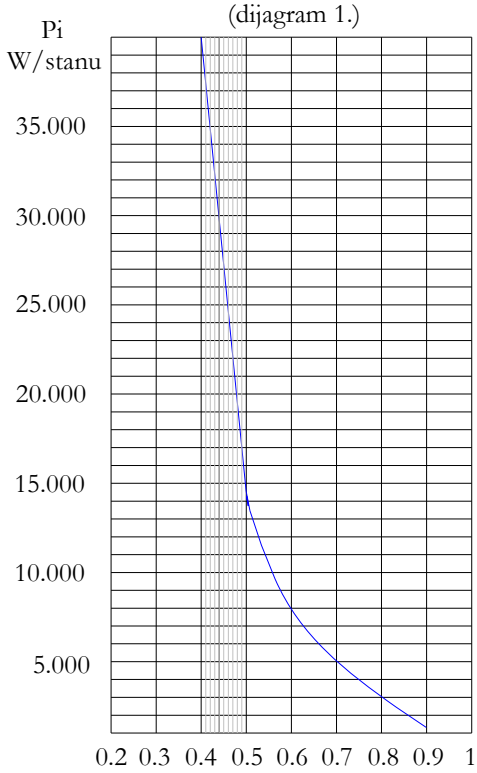
$$P_{v1s} = f_p \times P_{i1s} .$$

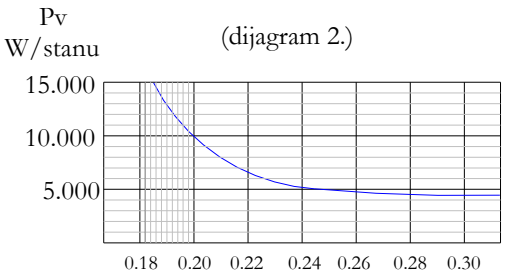
Faktor jednovremenosti grupe stanova k_n određuje se relacijom:

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{-0,5}$$

gdje je:
k_1 – faktor jednovremenosti zavistan od vrijednosti vršnog opterećenja stana (dijagram2).

(dijagram 1.)





Slika: Dijagrami jednovremenosti;

Prognozira se da će do kraja planskog perioda u zahvatu LSL-e "Donji Štoj" biti izgrađeno 3968 stanova u površinama namjene SMG i MN.
Na osnovu navedenih podataka i matematičkih relacija dobija se vršno opterećenje, stambenih jedinica. Prosječno vršno opterećenje jednog stana preuzeto je iz planova višeg reda za ovo područje.
Rezultati proračuna vršnog opterećenja stambenih jedinica (stanova) su prikazani u tabeli "Proračun vršnog opterećenja".

Vršno opterećenje tercijarnih djelatnosti

Na osnovu specifičnog vršnog opterećenja pojedinih djelatnosti p_v (W/m2) i bruto građevinske površine S (m2), te faktora jednovremenosti, izračunata je vršna snaga pojedinih tercijarnih djelatnosti prema sledećoj formuli:

$$P_v = p_v * S \ (W).$$

Vršno opterećenje objekata namjenjenih turizmu

Za proračun vršnog opterećenja prostora namjenjenih smještaju turista korišćeni su podaci o prosječnoj potrošnji od 1500W po ležaju namjenjenom turistima. Proračun ove kategorije prikazan je u tabeli "Proračun vršnog opterećenja".

Vršno opterećenje javne rasvjete

Vršno opterećenje javne rasvjete (P_{vjr}) u ukupnom vrsnom opterećenju konzuma, kreće se po preporukama do 5% od ukupnog vršnog opterećenja. U ovom slučaju usvojen je procenat opterećenja od 2%.
Rezultati proračuna prikazani su u tabeli "Proračun vršnog opterećenja".

Vršna snaga na nivou LSL-e

Vršna snaga na nivou plana, računa se po formuli:

$$P_{vr} = P_{ed_\max} + \sum_{1}^{n} k_{ji} * P_{ed_i}$$

gdje je:
P_{ed_max} - najveća aktivna vršna snaga kategorije potrošača,
P_{edi} - aktivna vršna snaga ostalih kategorija potrošača,
k_{ji} - faktor učešća u maksimumu vršne snage.

Rezultati proračuna prikazani su u sledećoj tabeli.

Tabela br. 1: Proračun vršnog opterećenja;

Stanovanje	BGP	broj stnova	Pv1s	f∞	kn	Vršna snaga	kj	kj*Pj
	m2	n				Pv(kW)		kW
SMG		3183						
MN		785						
UKUPNO		3968	12.2	0.185	0.198	9597.81	1	9597.81
Turizam		broj turista	potrošnja					
			kW/ležaju					
		2125	1.5			3187.50	0.8	2550.00
Djelatnosti	BGP	spec.potr.						
	m2	pv (kW/m2)						
CD	14903	0.04				596.12	0.7	417.28
Školstvo	4219	0.05				210.95	0.8	168.76
Zdravstvo	5101	0.05				255.05	0.8	204.04
Kultura	6129	0.025				153.23	0.8	122.58
SR	7788	0.03				233.64	0.8	186.91
VO	1969	0.02				39.38	0.8	31.50
DS	7305	0.02				146.10	0.8	116.88
Javna rasvjeta						440.18	0.8	352.15
Suma kj*Pj								**13747.92**
Gubici								**1374.79**
Vršna snaga (kVA) cos φ=0,98								**14028.49**

Prividna snaga planiranih objekata na nivou konzuma, uz predpostavljeni faktor snage cosφ=0,98, gubitke u mreži od 10% i uz koeficjente jednovremenosti između pojedinih kategorija potrošača kj iznosi:

Sv = 14.028 kVA.

Raspored trafostanica po zonama

Na osnovu procijenjene vršne snage u zahvatu Lokalne studije lokacije ”Donji Štoj”, postojećeg stanja i predviđenih gubitaka u mreži definisan je broj trafostanica 10/0,4kV po zonama što je prikazano u sledećim tabelama:

Tabela br.2: Proračun vršnog opterećenja po zonama;

Zona	namjena	BGP	pv	broj turista	snaga /ležaju	n	kn	Vršna snaga	kj	kj*Pj
		m2	kW/m2					Pv(kW)		kW
A	stanovi					494	0.222	1338.14	1	1338.14
	SR	1569	0.03					47.07	0.8	37.66
	T			587	1.5			880.50	0.8	704.40
B	stanovi					833	0.213	2170.61	1	2170.61
	T			263	1.5			394.50	0.8	315.60
	CD	10207	0.04					408.28	0.8	326.62
	K	6129	0.025					153.23	0.8	122.58
	VO	567	0.02					11.34	0.8	9.07
	DS	7305	0.02					146.10	0.8	116.88
C	stanovi					1115	0.209	2853.24	1	2853.24
	SR	4673	0.03					140.19	0.8	112.15
	Z	5101	0.05					255.05	0.8	204.04
D	stanovi					861	0.213	2238.70	1	2238.70
	T			388	1.5			582.00	0.8	465.60
	CD	876	0.04					35.04	0.8	28.03
	SR	1546	0.03					46.38	0.8	37.10
E	stanovi					666	0.217	1762.65	1	1762.65
	T			887	1.5			1330.50	0.8	1064.40
	CD	3819	0.04					152.76	0.8	122.21
	Š	4219	0.05					210.95	0.8	168.76
	VO	1402	0.02					28.04	0.8	22.43

Tabela br.3: Raspored trafostanica po planskim zonama;

Zona	Pu	,javna rasvjeta	gubici	Sv	Postojeće TS	Snaga postojećih TS	snaga planiranih TS	Ukupna snaga	rezerva
	kW	2%	10%	kVA		kVA	kVA	kVA	%
A					Cirovici	630	630, 630		
					Beogradsko 1	250			
					Ćirovići	160			
	2080.20	41.60	212.18	2143.45		**1040**	1260	**2300**	6.81
B					Toni Curanovic	250	1000, 630		
					Beogradsko 2	630			
					Monako	250			
					Banjalučko nas	250			
					Banjalučko nas	160			
					Štojski bunar	100			
	3061.36	61.23	312.26	3154.45		1640	1630	**3270**	3.53
C					Mljekara R	160	630 630		
					Femići	630			
					Femići 2	250			
					Bregvija	1000			
					Madžo I	400			
	3169.43	63.39	323.28	3265.81		**2440**	1260	**3700**	11.73
D					Madžo II	630	1000, 1000, 160		
					Kopakabana I	160			
					Kuzmani	160			
	2769.43	55.39	282.48	2853.65		950	2160	**3110**	8.24
E					Bratstva jed	630	1000, 630, 630		
					Crkva	250			
					4.jul	250			
					Paratuk	160			
	3140.45	62.81	320.33	3235.94		1290	2260	**3550**	8.85

Razvoj elektroenergetske mreže u planskom periodu

Uzimajući u obzir postojeće stanje elektroenergetskih objekata, predviđenu vršnu snagu u planskom periodu, kako bi se obezbijedilo kvalitetno i sigurno napajanje potrošača sa prostora zahvata plana i zadovoljile razvojne potrebe, za naredni planski period, planirano je sledeće:

Transformatorske stanice 35/10kV

Planovima višeg reda za ovo područje planirana je izgradnja nove TS 35/10kV "Velika plaža III", u kontaktnoj zoni ovog plana, i njeno kablovsko povezivanje u mrežu 35kV. Postojećoj TS 35/10kV "Velika plaža II" predviđeno je povećanje snage na projektovanu 2x8MVA.

Mreža 35kV

Predviđeno je kablovsko povezivanje planirane TS 35/10kV "Velika plaža III" sa postojećim trafostanicama "Velika plaža I" i "Velika plaža II" trasom planirane saobraćajnice. Predviđeni kablovi su tipa XHE 49, 1x240 mm2, 20/35kV (popotrebi 1x300 mm2).

Transformatorske stanice 10/0.4 kV

Na osnovu izračunate vršne snage za postojeće i planirane objekte u zahvatu plana, u skladu sa planiranom namjenom, neophodno je izgraditi nove TS 10/0,4kV prema tabeli: "*Raspored trafostanica po planskim zonama".*

Sve postojeće trafostanice 10/0,4kV se zadržavaju osim MBTS „Femići" 630kVA, koja se nalazi na raskrsnici planirane saobraćajnice pa je potrebno njeno izmještanje na novu parcelu. Ova trafostanica zadržava prethodno napajanja a omogućeno je i njeno povezivanje u planiranu kablovsku mrežu 10kV po sistemu „ulaz – izlaz".
Izgradnja novih TS 10/0,4kV, planira se na lokacijama gdje se predviđaju novi potrošači.
Rasporedom planiranih trafostanica po planskim zonama obezbjeđuje se i značajna rezerva u snazi. Ovdje treba napomenuti da su proračuni rađeni za maksimalne kapacitete i izgrađenost pa izgradnja novih trafostanica 10/0,4kV mora biti fazna u skladu sa povećanjem snage, odnosno, potrebama potrošnje. Trafostanice se grade u skladu sa ostvarenim potrebama usled novih potrošača.
Lokacije novih trafostanica su prikazane u grafičkom prilogu gdje su definisane i posebne urbanističke parcele za njihovu izgradnju. Predviđene trafostanice 10/0,4kV su tipa DTS i NDTS u skladu sa pozicijom u mreži i tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema.

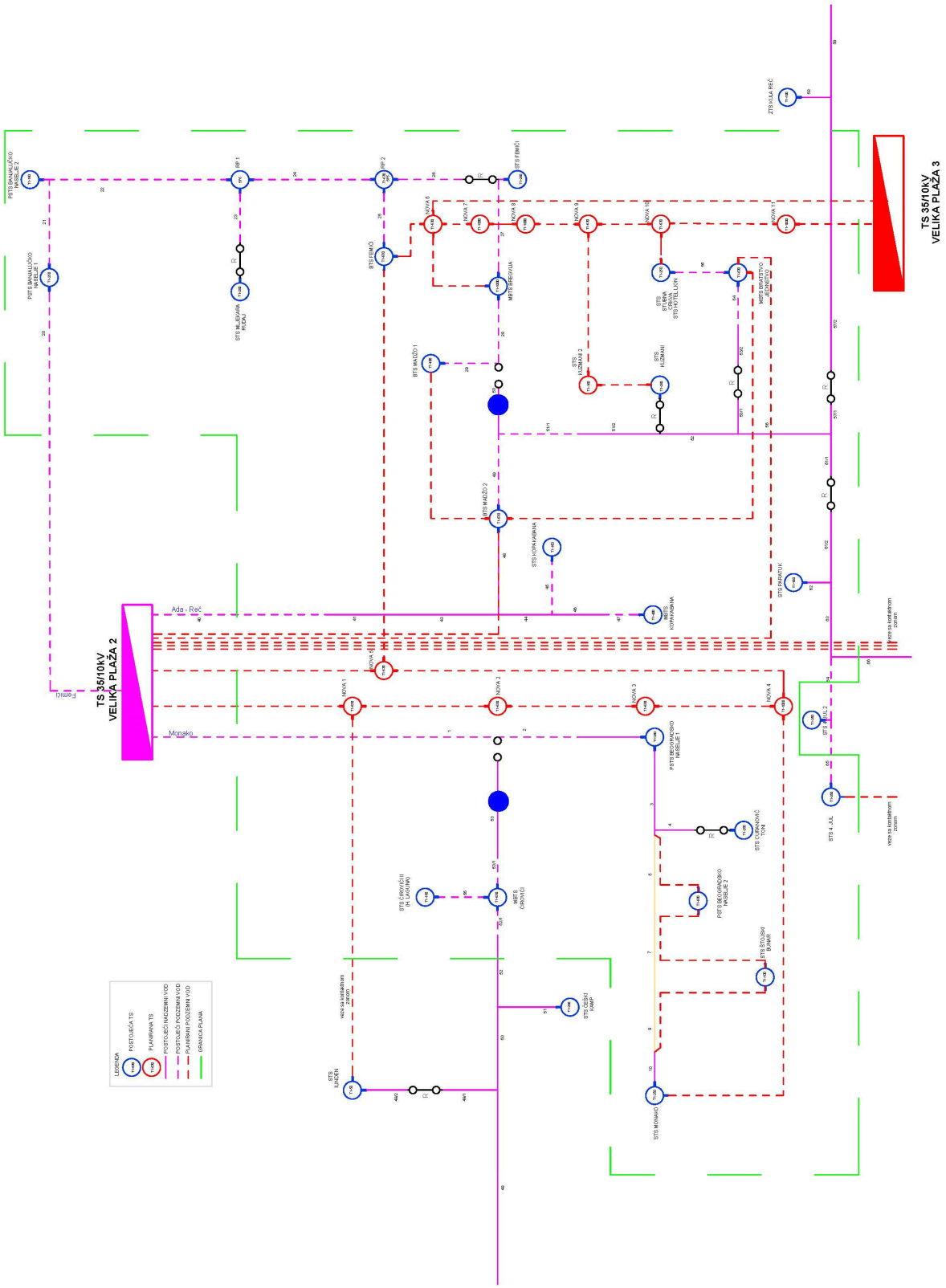
Mreža 10kV

Postojeći nadzemni vodovi 10kV se zadržavaju osim na dijelu gdje je planirana saobraćajnica pa je neophodno njihovo kabliranje kako bi se omogućila izgradnja planirane saobraćajnice.
Naime, postojeći dio dalekovoda od stuba označenog kao "Stub br.1" (koji je u blizini STS "Toni Curanović") do krajnjeg stuba br.11 se uklanja a ostvaruje se kablovsko povezivanje PSTS "Beogradsko naselje 2", STS "Štojski bunar i STS "Monako – Ruda".
Gradnja objekata u zaštitnoj zoni ovih dalekovoda je zabranjena sve do konačnog uklanjanja provodnika.

Prema podacima Operatora distributivnog sistema izgrađen je i stavljen u funkciju kablovski vod 10kV od TS 35/10kV »Velika plaža II« do KZ stuba 10kV dalekovoda kod STS 10/0,4kV »Sveti Nikola«.
Takođe su planirani i sledeći podzemni kablovski vodovi 10kV:

- Od TS 35/10kV »Velika plaža II« do BTS 10/0,4kV »Madžo II«
- Od TS 35/10kV »Velika plaža II« do MBTS 10/0,4kV »Bratstvo i jedinstvo«
- od BTS 10/0,4kV »Madžo I« do BTS 10/0,4kV »Madžo II«
- od BTS 10/0,4kV »Madžo II« do MBTS »Bratstvo i jedinstvo«
- dva kablovska voda od TS 35/10kV »Velika plaža II« do Ade,
- kablovske veze sa kontaknim zonama Velika plaža i DSL Sektor 66.

Predviđena nova mreža 10kV je kablovska, sa izvodima 10kV iz TS 35/10kV »Velika plaža II« i buduće »Velika plaža III« koja je planirana planovima višeg reda za ovo područje.
Svim planiranim trafostanicama je objezbjeđeno dvostrano napajanje a predviđeno je i povezivanje sa trafostanicama iz susjednih zahvata.
Izgradnju mreže 10kV, u zahvatu ovog plana, razvijati uz primjenu tipiziranih osnovnih elemenata koji zadovoljavaju tehničke propise iz ove oblasti. Za napajanje konzuma na podrucju DUP-a, procijenjene vršne snage 14,03 MVA, predviđeni su kablovi tipa 3x(1xXHE 49-A 240 mm^2), 12/20 kV. Prema podacima proizvođača, trajno dozvoljena struja ovih kablova u zemlji je 436 A, odnosno prenosna moć 7,54MVA. Imajući u vidu predviđenu vršnu snagu i prenosnu moć kablova planirano je napajanje konzuma sa po dva izvoda iz TS 35/10kV »Velika plaža II« i buduće TS 35/10kV »Velika plaža III« kako bi se obezbijedila pouzdanost u napajanju. Prikaz mreže 10kV dat je sledećom jednopolnom šemom:


TS 35/10kV
VELIKA PLAŽA 3
TS 35/10kV
VELIKA PLAŽA 2
Ada - Reč
Monako
LEGENDA
POSTOJEĆA TS
PLANIRANA TS
POSTOJEĆI NADZEMNI VOD
POSTOJEĆI PODZEMNI VOD
PLANIRANI PODZEMNI VOD
GRANICA PLANA

Niskonaponska mreža

Mrežu 0.4 kV koja je u lošem stanju rekostruisati i razvijati kao kablovsku i vazdušnu u zavisnosti od vrste potrošača, opterećenja i uslova na terenu. Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponsku mrežu definisani su Tehničkom preporukom TP-2, Elektroprivrede Crne Gore.

Javna rasvjeta

Duž saobraćajnica, prilaza i trotoara, pješačkih komunikacija, parking prostora potrebno je izvesti javnu rasvjetu. Takođe je potrebno osvjetliti trgove, parkove, šetališta i druge uređene javne prostore. Ako postojeća javna rasvjeta zadovoljava u pogledu osvjetljaja zadržati je a u suprotnom izvesti novu.

Ovim planom se dijelom definiše javno osvjetljenje kao sastavni dio urbanističke cjeline tako da ga treba i izgraditi u skladu sa urbanističkim i saobraćajno-tehničkim zahtjevima a težeći da instalacija osvjetljenja postane integralni element urbane sredine. Pri planiranju osvjetljenja saobraćajnica i ostalih površina mora se osigurati minimalni osvjetljaj koji će obezbjediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i u tome da instalacija osvjetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rješavanju uličnog osvjetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjetljenja:

- novo sjajnosti kolovoza,
- podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničavanje zaslijepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja),
- vizuelno vođenje saobraćaja.

6.2.3. Gruba procjena troškova izgradnje objekata elektroenergetske infrastrukture

R.br.	*Objekat*	*j.mj.*	*Kol.*		*Cijena˙(€/jm)*		*Iznos(€)*
1	Izgradnja novih trafostanica 10/0.4kV						
	DTS 1x1000kVA	kom	3	x	55000	=	165,000.00
	NDTS 1x1000kVA	kom	1	x	60000	=	60,000.00
	DTS 1x630kVA	kom	2	x	35000	=	70,000.00
	NDTS 1x630kVA	kom	5	x	40000	=	200,000.00
	STS Kuzmani 2	kom	1	x	18000	=	18,000.00
	Izmještanje MBTS Femići na novu parcelu	kom	1	x	20000	=	20,000.00
2	Izgradnja podzemne 10kV mreže kablom 3xXHE 49-A 1x240mm2- 12/20kV (ili sličnim) sa uklapanjem u postojeću mrežu 10kV u zahvatu plana	m	50000	x	40	=	2,000,000.00
3	Demontaža dijela postojećeg nadzemnog voda od stuba br.1 do stuba br.11 čija se trasa poklapa sa planiranom saobraćajnicom	m	1200	x	2	=	2,400.00
4	Izgradnja nove niskonaponske mreže do PMO	m	15400	x	30	=	462,000.00
5	Izgradnja javnog osvjetljenja. Obračun po metru dužnom saobraćajnica.	m	52000	x	35	=	1,820,000.00
	UKUPNO						**4,817,400.00**

6.2.4. Uslovi i smjernice za realizaciju plana

Zabranjuje se izgradnja svih vrsta objekata u **zaštitnoj zoni** dalekovoda.
Gradnju svih objekata, a naročito objekata za stalan boravak ljudi, treba graditi što dalje od dalekovoda svih naponskih nivoa. Pri izgradnji objekata pridržavati se propisa o minimalnoj siguronosnoj horizontalnoj udaljenosti i siguronosnoj visini objekata od vodova pod naponom prema važećim pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV (»Službeni list SFRJ«, broj 65/88 i »Službeni list SRJ«, broj 18/92).

Za dobijanje odobrenja za izgradnju objekata u blizini vodova navedenog naponskog nivoa potrebno je pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća za prenos ili distribuciju električne energije, koje će kao subjekt koji koristi ellektroenergetske objekte, utvrditi uslove za izgradnju.
Ukoliko nisu ispunjeni tehnički uslovi po Zakonu, odnosno Pravilniku, investitor je dužan da podnese zahtjev vlasniku elektroenergetskih objekata za izdavanje tehničkih uslova za izmještanje el. energetskog objekta (ukoliko za to postoji mogućnost), kao i da zaključi ugovor o finansiranju i drugim međusobnim pravima i obavezama u vezi eventualnog izmještanja elektroenergetskog objekta.
U slučaju potrebe za izmještanjem postojećih elektroenergetskih objekata potrebno je pridržavati se odredbi člana 220 Zakona o energetici.

U blizini razvodnih postrojenja zabranjuje se izgradnja svih vrsta objekata bez obzira na namjenu. Prilikom izgradnje pridržavati se propisa nadležne elektroenergetske službe.

Kriterijumi i smjernice za izgradnju elektroenergetskih objekata

Elektroenergetski objekti se grade u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i uređenju prostora, prema Prostornom planu Crne Gore, tehničkim i drugim propisima.

Prilikom rekonstrukcije, premještanja i izgradnje nove elektroenergetske infrastrukture neophodno je uzeti u obzir obaveze definisane Zakonom o zaštiti od nejonizujućih zračenja ("Sl. list CG", br. 035/13) i pravilnicima koji su donijeti na osnovu tog zakona. Osim toga, da bi se koristili i pustili u rad pomenuti elektroenergetski objekti nephodno je pribaviti dozvolu od Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, a prije izgradnje u toku projektovanja, voditi računa o propisanim granicama izlaganja elektromagnetnim poljima datim u Pravilniku o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima („Sl.list CG", broj 06/15, 09/15).

Elektroenergetski vodovi

Nadzemna elektroenergetska mreža nazivnog napona od 1 do 400kV izvodi se u vidu nadzemnih elektroenergetskih vodova koji podrazumijevaju skup svih dijelova koji služe za nadzemno vođenje provodnika koji prenose i razvode električnu energiju: provodnici, zaštitna užad, zemljovodi, uzemljivači izolatori, nosači, konzole, stubovi i temelji. Približavanje i ukrštanje sa ostalim vodovima, približavanje i sigurnosna visina dati su u Pravilnicima (»Službeni list SFRJ«, broj 65/88 i »Službeni list SRJ«, broj 18/92).

Prilikom lociranja i izgradnje dalekovoda poštovati sledeće uslove:

- Trase dalekovoda ne smiju voditi preko objekata sa zapaljivim i eksplozivnim materijalom;
- Nije dozvoljeno vođenje dalekovoda preko nadzemnih objekata u kojima se nalazi lako zapaljiv materijal (skladišta benzina, ulja, eksploziva i sl.). Na prolazu pored navedenih objekata horizintalna sigurnosna udaljenost jednaka je visini stuba uvećanoj za 3m, a mora iznositi najmanje 15m;
- Prilikom izgradnje elektroenergetskih vodova voditi računa kod ukrštanja sa drugim objektima infrastrukture (TT vodovi, magistralni i regionalni putevi, željezničke pruge i postrojenja).
- U slučaju vođenja elektroenergetskih vodova preko stambenih i javnih površina treba obezbjediti minimalnu sigurnosnu visinu i minimalnu sigurnosnu udaljenost od pomenutih objekata (električna sigurnost).

Trafostanice 10/0,4kV

Pri projektovanju i izgradnji TS 10/0.4kV, opremu tipizirati u skladu sa tehničkim zahtjevima nadležne službe Operatora distributivnog sistema.
Predviđene trafostanice 10/0,4kV su tipa MBTS sa unutrašnjom manipulacijom, u skladu sa tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema.
Raspored opreme i položaj energetskog transformatora moraju biti takvi da obezbjede što racionalnije korišćenje prostora, jednostavnost rukovanja, ugradnje i zamjene pojedinih elemenata i blokova i omogući efikasnu zaštitu od direktnog dodira djelova pod naponom.
Trafostanica 10/0,4kV treba da bude bar jedan put prolazna na strani srednjeg napona sa srednjenaponskim postrojenjem u SF6 tehnologiji sa stepenom izolacije 24 kV.

TS 10/0,4kV se ne ograđuju i nemaju zaštitnu zonu. Za TS 10/0,4kV propisan je maksimalni nivo buke od 30 dB danju i 35 dB noću.

Zbog spriječavanja negativnog uticaja na životnu sredinu u slučaju havarija usled izlivanja transformatorskog ulja, potrebno je ispod transformatora izgraditi kade ili jame za skupljanje ulja (za uljne transformatore).

Pri planiranju TS 10/0,4kV potrebno je obezbjediti prostor za tu namjenu dimenzija: 7,02 x 5,60m.

Trafostanicama 10/0,4kV potrebno je obezbjediti pristupni put minimalne širine 3m do najbliže javne saobraćajnice za pristup teretnog vozila.
Ukoliko se TS 10/0,4 kV gradi na javnoj površini u zoni raskrsnice, njen položaj mora biti takav da ne ugrožava preglednost i bezbjednost kretanja svih učesnika u saobraćaju.
Do trafostanica 10/0,4kV omogućiti nesmetano priključenje elektroenergetskih vodova 1kV i 10kV.

Intenzitet izgradnje planiranih objekata, uzimajući u obzir činjenicu da se planirani objekti grade fazno, uslovljava postepeno dostizanje jednovremenog opterećenja.

Dinamika izgradnje novih trafostanica zavisiće od dinamike izgradnje objekata čijem napajanju su namjenjene. Za nove trafostanice snage 1000kVA, predviđa se u prvoj fazi ugradnja transformatora snage 630kVA, u zavisnosti od ostvarenih potreba, a nakon izgradnje objekata (potrošača) koji će zahtijevati veću snagu zamjena transformatorom 1000kVA.

Izgradnju novih elektroenergetskih objekata (EEO) potrebne snage i uklapanje u elektroenergetsku 10kV i NN mrežu izvesti prema uslovima Operatora distributivnog sistema i važećim tehničkim normativima.
Demontažu postojećih EEO moguće je izvršiti tek nakon izgradnje, uklapanja u postojeću elektroenergetsku (SN i NN) mrežu i puštanja u rad novih EEO.

Distributivna mreža 10kV

Mreža 10kV se predviđa kao podzemna. Kablovski provodnici za podzemnu mrežu mogu biti jednožilni kablovi tipa XHE 49 A 1x240 mm^2 li slični, prema uslovima Operatora distributivnog sistema i tehničkim propisima iz ove oblasti.
Postavljanje svih kablova izvesti prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu djelatnosti.
Za postojeće i planirane vodove 10kV ostavlja se mogućnost izmještanja ili povećanja prenosne moći, kao i mogućnost ugradnje zaštitne i upravljačke opreme u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema.
Postojeće nadzemne vodove 10kV moguće je kablirati u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema.

Prilikom definisanja trasa podzemnih kablovskih vodova, potrebno je voditi računa da iste, ako je to moguće, prate saobraćajnice i da se ugrađuju u zoni trotoara i u vlasništvu opštine ili države.

Trase 10kV vodova i lokacije trafostanica moguće je mijenjati uz saglasnost operatora distributivnog sistema i rješavanje imovinsko-pravnih pitanja ako za to postoji povoljnije rješenje.

Niskonaponska mreža

Niskonaponska mreža se izvodi kao kablovska podzemna i nadzemna standarnih presjeka provodnika. Mreža treba da je radijalna, a za važnije objekte u okviru njihove instalacije riješti prstenasto napajanje.
Mrežu izvoditi niskonaponskim kablovima tipa PP00-A, XP00-A i PP00 ili XP00 naponskog nivoa 0,6/1 kV (ili sličnim, prema zahtjevima stručne službe operatora distributivnog sistema), presjeka prema jednovremenim snagama pojedinih objekata.

NN kablove po mogućnosti polagati u zajedničkom rovu na propisanom odstojanju uz ispunjenje uslova dozvoljenenog strujnog opterećenja po pojedinim izvodima.
Za nadzemnu NN mrežu predviđeni su (SKS) provodnici standardnih presjeka. Vodovi se postavljaju na stubove. Stubovi se postavljaju na javnim površinama ili na građevinskim parcelama.
Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponsku mrežu definisani su Tehničkom preporukom TP-2, Elektroprivrede Crne Gore.

Javna rasvjeta

Svim saobraćajnicama na području Plana treba odrediti svjetlotehničku klasu u skladu sa standardom EN 13201 i preporukama CIE - Međunarodna komisija za osvjetljenje (International Commission on Illumination) i na osnovu istih vršiti projektovanje osvjetljenja.
Kao nosače svetiljki koristiti metalne stubove, pocinkovane u toplom postupku, minimalnog nanosa cinka od 70 mikrona, a prema standardu EN 10025-S235JR predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati. Temelje birati prema nosivosti tla definisano kroz projektni zadatak, UTU ili geološka ispitivanja tla. Pri odabiru stubova voditi računa i o izdržljivosti na udare vjetra, a kao parametre koristiti vrijednosti HMZ i u skladu sa istim birati mehaničku čvrstoću, presjek i debljinu zida stuba.

Svjetleća tijela namjenjena javnoj rasvjeti postavljati na stubove namijenjene za javnu rasvjetu ili zajedno sa niskonaponskom mrežom 0.4kV, gdje to uslovi dozvoljavaju.
Javnu rasvjetu treba razvijati sa svetiljkama tako da zadovolje standarde u pogledu osvjetljaja. Cjelokupnu rasvjetu izvesti svjetiljkama jedinstvenog i usklađenog tipa koje zadovoljavaju u pogledu energetske efikasnosti. Preporučuju se LED svjetiljke zbog svoje male potrošnje, dužeg vijeka trajanja i manjih troškova održavanja.

Posebnu pažnju posvetiti osvjetljenju glavnih i obilaznih saobraćajnica. Pažnju takođe treba posvetiti dekorativnoj rasvjeti (spomenici kulture).
Napajanje instalacije javne rasvjete predviđeno je sa NN polja u TS 10/0.4kV, kablovima standardnih presjeka (25 mm², 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i 16 mm²; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena) a upravljanje fotorelejom ili uklopnim satom.
Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije.
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).

Za polaganje napojnih vodova javne rasvjete važe isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova.
Za projektovanje javne rasvjete se preporučuje korišćenje Preporuka za projektovanje, izvođenje i održavanje rasvjete na području Glavnog grada, (mart. 2016.god).

Kablovska mreža

Podzemni elektroenergetski vodovi 1kV i 10kV polažu se ispod javnih površina (ispod trotoarskog prostora, izuzetno ispod kolovoza saobraćajnica, ispod slobodnih površina, ispod zelenih površina) i građevinskih parcela. Podzemni elektroenergetski vodovi 1kV i 10kV postavljaju se u rov minimalne dubine 0.8m, širine u zavisnosti od broja kablova.

Na svim mjestima gdje se mogu očekivati veća mehanička naprezanja tla ili postoji eventualna mogućnost mehaničkog oštećenja kablovskih vodova, elektroenergetski vodovodi 1kV i 10kV polažu se isključivo kroz kablovsku kanalizaciju ili kroz zaštitne cijevi.

Trafostanice se povezuju 10 kV-nim kablovima čiji će tip i presjek odrediti stručna služba Operatora distributivnog sistema.
Ukoliko to zahtevaju tehnički uslovi stručne službe Operatora distributivnog sistema, zajedno sa kablom na oko 0.4 m dubine u rov položiti i traku za uzemljenje FeZn 25x4mm.
Duž trase kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, promjenu pravca trase, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanje, približavanje ili paralelno vođenje kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl.
Eventualna izmještanja postojećih kablova, zbog novih urbanističkih rješenja, vršiti uz obavezno prisustvo predstavnika Operatora distributivnog sistema i pod njegovom kontrolom. U tim slučajevima, otkopavanje kabla mora biti ručno, a sam kabal mora biti u beznaponskom stanju.
Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvajanje pješačkog i motornog saobraćaja.

Od novih trafostanica se polažu niskonaponski 1 kV-ni kablovi za napajanje električnom energijom potrošača, tako i za osvjetljenje ulica (saobraćajnica). Presjek kablova niskonaponskih potrošača kao i ulične rasvjete biće određen uslovima nadležne elektrodistributivne organizacije i glavnim projektima objekata na osnovu stvarnih jednovremenih snaga objekata.
Postojeća niskonaponska vazdušna mreža perspektivno biće zamenjena podzemnim 1kV-nim kablovima tako da se priključenje korisnika predviđa podzemnim kablovima.

Polaganje svih kablova izvesti prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu djelatnosti. Na mjestima gdje se energetski kablovi vode paralelno ili ukrštaju sa drugim vrstama instalacija voditi računa o minimalnom rastojanju koje mora biti sledeće za razne vrste instalacija:

- Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanji horizontalni razmak je 0.5 m za kablove 1 kV, 10 kV, odnosno 1m za kablove 35 kV. Ukrštanje energetskog I telekomunikacionog kabla vrši se na razmaku od 0.5 m. Energetski kabal se polaže na većoj dubini od telekomunikacionog kabla. Ukoliko se razmaci ne mogu postići energetske kablove na tim mjestima provesti kroz cijev. Pri ukrštanju energetskih kablova sa telekomunikacionim kablovima potrebno je da ugao bude što bliži pravom uglu. Ugao ukrštanja treba da bude najmanje 45 stepeni. Pri ukrštanju kablova za napone 250 V najamanje vertikalno rastojanje mora da iznosi najmanje 0.3 m a za veće kablove 0.5 m.
- Pri horizontalnom vođenju energetskog kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom infrastrukturom (cijevi) najmanji razmak iznosi 0.4 m. Energetski kabl se pri ukrštanju polaže iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi na najmanjem rastojanju od 0.3 m. Ukoliko se ovi razmaci ne mogu postićI, na tim mjestima energetski kabl položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablova i toplovoda najmanje rastojanje između kablova i spoljne ivice toplovoda mora da iznosi 0.3 m odnosno 0.7 m za 10 kV-ni kabal. Nije dozvoljeno polaganje kablova iznad toplovoda. Pri ukršanju energetskih kablova i sa kanalima toplovoda minimalno vertikalno rastojanje mora da iznosi 0.6 m. Energetskie kablove pri ukršanju položiti iznad toplovoda. Na ovim mjestima obezbjediti toplotnu izolaciju od izolacionog materijala pjenušavi beton) debljine 0.2 m. Pri paralelnom vođenju i ukrštanju energetskog kabla za javno osvjetljenje i toplovoda najmanji razmak je 0.1 m.

Zaštitne mjere

- Zaštita TS 10/0.4kV

U TS10/0.4kV za zaštitu transformatora predviđena je Buholcov relej. Za zaštitu od kvarova između 10kV i 0.4kV služe primarni prekostrujni releji, kao i NN prekidači sa termičkom i prekostrujnom zaštitom.

- Zaštita od visokog napona dodira

Kao zaštita od visokog napona dodira predviđaju se uzemljenja svih objekata, tako da se dobije sisitem zajedničkog uzemljivača. Prilikom izrade uzemljenja voditi računa da napon dodira ne bude veći od 50V.

- Zaštita mreže visokog napona

Zaštita mreže visokog napona rešava se u sklopu čitave mreže 10kV, na području plana.

- Zaštita niskog napona

Mrežu niskog napona treba štititi od struja kratkog spoja NN visokoučinskim osiguračima, ugrađenim u NN polju pripadajuće TS 10/0.4kV. U priključnim kablovskim ormarićima zaštititi ogranke za objekte odgovarajućim osiguračima.

6.3. Elektronske komunikacije

6.3.1. Postojeće stanje

Posmatrana zona LSL-e Donji Štoj u Ulcinju je, od strane dominantnog operatera fiksne telefonije, Crnogorskog Telekoma, prije više od dvadeset godina, telekomunikaciono povezana fiksnom telekomunikacionom mrežom na postojeći telekomunikacioni čvor RSS Štoj, sa kojeg se fiksnim telekomunikacionim servisima napajaju pretplatnici sa ovog područja, a u okviru glavnog telekomunikacionog čvora Ulcinj. Telekomunikacioni čvor RSS Štoj, povezan je optičkim kablom sa glavnim telekomunikacionim čvorom Ulcinja. Postojeći telekomunikacioni čvor RSS Štoj, koji se nalazi uz središnji dio granice prostora LSL-e Donji Štoj, u odnosu na nove standarde u pružanju savremenih telekomunikacionih servisa, u trenutku obrade ovog plana nedovoljno i djelimično dobro snadbijeva pretplatnike iz zone LSL-e Donji Štoj fiksnim telekomunikacionim servisima. Cjelokupna postojeća fiksna telekomunikaciona mreža na području plana, vezana je na navedeni telekomunikacioni čvor, a gradjena je uglavnom kablovima tipa TK 10 i TK 59GM, položenim direktno u zemlju, tako da karakteristike izgradjene mreže ne zadovoljavaju trenutne potrebe stanovnika ovog naselja za novim telekomunikacionim priključcima, odnosno svi kapaciteti izgrađene mreže su u potpunosti iskorišćeni.
Dakle telekomunikacioni kablovi su položeni direktno u zemli pa su i sva povezivanja kablova, pravi i račvasti nastavci, takođe locirani direktno u zemlju, što sve značajno otežava manipulacije u mreži u smislu redovnog održavanja i eventualnog proširenja kablovske komunikacione mreže. I sekundarni djelovi mreže kao i kablovi koji pripadaju korisnicima takođe su položeni direktno u zemlju. Kablovi u sekundarnoj mreži se završavaju na uličnim samostojećim izvodima-stubićima kapaciteta deset i dvadeset telefonskih priključaka.

Spojni optički kabal kojim je RSS Štoj povezan sa glavnim telekomunikacionim čvorom Opštine Ulcinj položen je u PE cijev presjeka 40mm a onda u zemlju.

Stanje odnosno kvalitet postojeće fiksne telekomunikacione mreže u naselju Donji štoj je, imajući u vidu trenutnu situaciju na terenu, na samoj granici tehnički korektnog. Na području plana DUP "Štoj", prisutan je i mobilni signal sva tri mobilna operatera u Crnoj Gori : Telenor, Crnogorski Telekom i M-Tel. Kvalitet signala mobilnih operatera sobzirom na povoljnu konfiguraciju terena je zadovoljavajući. U naselju je prisutan i signal bežičnog operatera TV signala, Telemacha.
Pregled dat u sledećoj tabeli daje podatke o vrstama komunikacionih usluga koje prisutni operateri pružaju korisnicima na teritoriji Opštine Ulcinj.

Pregled komunikacionih usluga – Opština Ulcinj		
Opština	Usluge	Operator
Ulcinj	Javno dostupna telefonska usluga u fiksnoj elektronskoj komunikacionoj mreži	Crnogorski Telekom, M:tel
Ulcinj	Usluga pristupa internetu	Crnogorski Telekom, M:tel, Telenor i Wimax Montenegro
Ulcinj	Usluga prenosa i distribucije audio vizuelnih medijskih sadržaja (izuzima zemaljsku radiodifuziju koja se ne naplaćuje)	Crnogorski Telekom, Mtel,Telemach i Radio difuzni centar
Ulcinj	Javno dostupne usluge u mobilnoj elektronskoj komunikacionoj mreži	Crnogorski Telekom, M:tel i Telenor

Pregled broja javno dostupnih telefonskih usluga u fiksnoj elektronskoj komunikacionoj mreži po operatorima kao i penetracija po ukupnim stanovnicima i domaćinstvima dati su na sledećim tabelama.

Broj priključaka fiksne telefonije po opštinama –2019.godina					
	Crnogorski Telekom	M:Tel	Telemach	Telenor	Ukupno
Ulcinj	3.731	3.181	0	0	6.912

	Broj priključaka	Broj priključaka (samo fizička lica)	Penetracija (stanovništvo-svi priključci)	Penetracija domaćinstva (svi priključci)	Penetracija domaćinstva (samo fizička lica)
Ulcinj	6.912	6.261	34,70%	118,93%	107,7%

Na sledeće dvije tabele je dat pregled broja korisnika AVM sadržaja po operaterima i broj korisnika distribucije AVM sadržaja po komunikacionim tehnologijama za Opštinu Ulcinj

Opština	**Broj korisnika distribucije AVM sadržaja – 2019. godina**					
	CT	Telemach	M:Tel	RDC	Orion	Ukupno
Ulcinj	1.343	714	3.684	126	0	5.867

Broj korisnika distribucije AVM sadržaja po tehnologijama – 2019. godina					
Opština	KDS	IPTV	DTH	DVB-T2	Ukupno
Ulcinj	3.677	1.343	721	126	5.867

Usluge u mobilnoj elektronskoj komunikacionoj mreži na teritoriji Optine Ulcinj pružaju tri operatora, Crnogorski Telekom, M:tel i Telenor. Na sledećim tabelama dat je broj mobilnih pripaid i postpaid korisnika registrovan do kraja 2019.godine, kao i penetracija korisnika.

Broj mobilnih prepaid korisnika na kraju 2019.godine				
Opština	Crnogorski Telekom	Telenor	M:Tel	Ukupno
Ulcinj	2.187	9.733	2.882	14.802
Broj mobilnih postpaid korisnika na kraju 2019. godine				
Opština	Crnogorski Telekom	Telenor	M:Tel	Ukupno
Ulcinj	2.957	7.662	2.418	13.037

Penetracija			
	prepaid	postpaid	ukupno
Ulcinj	74,30%	65,44%	139,75%

Broj korisnika po opštinama se razlikuje u odnosu na ukupan broj korisnika jer u tabeli po opštinama nisu dodati "Stranci". Na osnovu podataka iz gornjih tabela dobija se odnos broja postpaid/prepaid korisnika po opštinama, za kraj 2019. godina, gdje je za opštinu Ulcinj postpaid korisnika 53,17% a prepaid korisnika 46,83%.

6.3.2. Plan

Kako je rečeno u opisu postojećeg stanja, u posmatranoj zoni LSL-e Donji Štoj, nije izgrađena odnosno ne postoji telekomunikaciona kablovska kanalizacija, već su kablovi pristupne telekomunikacione mreže položeni direktno u zemlju.Telekomunikaciona mreža je vezana na

postojeći telekomunikacioni čvor RSS Štoj, koji se nalazi uz središnji dio granice prostora LSL-e Donji Štoj, a u vlasništvu je dominantnog operatera fiksne telefonije, Crnogorskog Telekoma.Kapacitet i kvalitet primarne i sekundarne telekomunikacione mreže ne zadovoljava potrebe trenutnih korisnika unutar zone, jer nema mogućnosti za dodjelu novih priključaka i novih servisa, zbog nepostojanja bilo kakve kablovske rezerve u njoj. Samim tim, postojeća tk mreža ne može da zadovolji potrebe ni postojećih korisnika a samim tim ni potrebe planiranih sadržaja u zoni obuhvata LSL-e Donji Štoj. S druge strane rastojanje dijela postojećih i planiranih korisnika do postojećeg telekomunikacionog čvora RSS Štoj je toliko veliko da ne omogućava dodjelu savremenih telekomunikacionih servisa (ADSL, MIPNET,IPTV i dr.).

Sobzirom da je postojeća pristupna mreža položena direktno u zemlju i da se trase najvećeg dijela telekomuikacionih kablova nalaze duž planiranih saobraćajnica i slobodnih površina to je njihov raspored u prostoru takav da je sa aspekta izrade plana elektronske infrastrukture upotreba ove postojeće pristupne mreže praktično nemoguća. Zato je obrađivač ovog dijela plana za potrebe i postojećih i budućih korisnika ovog prostora predvidio potpuno novu kablovsku komunikacionu kanalizaciju, čija konfiguracija je prikazana na grafičkom prilogu.Sobzirom da se na kompletnom dijelu prostora LSL-e planira nova kablovska kanalizacija to je prirodno da se kompletna pristupna mreža postupno zamijeni sa novim kanblovima koji će se obavezno polagati u trasama kanalizacije sa PVC cijevima kako je to prikazano na grafičkom prilogu. Obrađivač preporučuje operaterima izgradnju pristupne komunikacione mreže optičkim kablovima. Na taj način će dodjela fiksnih telekomunikacionih servisa u kompletnoj zoni LSL-e Donji Štoj, sa postojećeg telekomunikacionog čvora RSS Štoj, biti ostvarljiva, iako će rastojanje od postojećeg RSS Štoj, do novih pretplatnika u zoni LSL-e, u najvećem broju slučajeva biti relativno veliko. Prilikom planiranja broja PVC cijevi i rasporeda telekomunikacionih okana u novoj telekomunikacionoj kanalizaciji, u obzir su uzeti podaci o planiranim gradjevinskim površinama, površinama namijenjenim stambenim, poslovnim i uslužnim djelatnostima, broju stanovnika unutar zone i dr. Zbog toga je, u skladu sa naprijed iznijetim činjenicama i podacima o postojećoj pristupnoj mreži na ovom terenu, dobijene iz Telekomunikacionog Centra Ulcinj, predvidjena izgradnja nove telekomunikacione kanalizacije na svim potezima unutar zone LSL Donji Štoj, gdje se to pokazalo kao neophodno.

U zoni LSL-e Donji Štoj, predvidjena je izgradnja telekomunikacione kanalizacije i telekomunikacionih okana, i to:

- sa 12 PVC cijevi 110 mm u ukupnoj duzini od oko 500 metara,
- sa 10 PVC cijevi 110 mm u ukupnoj duzini od oko 235 metara,
- sa 8 PVC cijevi 110 mm u ukupnoj duzini od oko 370 metara,
- sa 4 PVC cijevi 110 mm u ukupnoj duzini od oko 11 795 metara
- sa 2 PVC cijevi 110 mm u ukupnoj duzini od oko 36 430 metara
- novih tk okana sa lakim poklopcem – komada 717.

Trase planirane telekomunikacione kanalizacije potrebno je, gdje god je to moguće, uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, 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 okana, što bi bilo neekonomično.

Telekomunikacionu kanalizaciju koja je planirana u okviru ove LSL-e, kao i telekomunikaciona okna, izvoditi u svemu prema važećim propisima Crne Gore, preporukama iz planova višeg reda i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti. Jedna PVC cijev o 110 mm na svim potezima, planirana je i za potrebe KDS operatera i provlačenja njihove kablovske i optičke infrastrukture. Od planiranih telekomunikacionih okana, projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata, potrebno je definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta. Telekomunikacionu kanalizaciju sa PVC i pE cijevima, pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.
Kućnu telekomunikacionu instalaciju u kolektivnim stambenim objektima treba izvoditi u tipskim telekomunikacionim ormarićima, lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini, ili u tehničkim prostorijama objekata, ukoliko takvih prostora ima. Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala. Kućnu telekomunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa UTP (FTP) ili drugim
kablovima sličnih karakteristika, provlačiti ih kroz PVC i pE cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, vodeći računa o tome da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 telekomunikaciona priključka, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 telekomunikaciona priključka. U slučaju da se trase telekomunikacione kanalizacije poklapaju sa trasama vodovodne

kanalizacije ili sa trasom elektro vodova, potrebno je poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti. U objektima funkcionalne namjene kakvi su: škole, vrtići, restorani, hoteli, tržni centri i dr., predvidjeti mogućnost montaže javnih telefonskih govornica.

U izradi ovog planskog dokumenta, obrađivač se pridržavao odredbama sledećih zakona i pravilnika:
- Zakona o elektronskim komunikacijama (»Sl. list Crne Gore« broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19),
- Pravilnika o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopusteno planiranje i gradnja drugih objekata (»Službeni list Crne Gore« broj 33/14),
- Pravilnika o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (»Službeni list Crne Gore« broj 41/15)
- Pravilnika o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (»Službeni list Crne Gore« broj 59/15 i 39/16),
- Pravilnika o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (»Službeni list Crne Gore« broj 52/14) i
- Pravilnika o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima (»Sl. list Crne Gore« broj 6/15).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je da se:
-Gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih mreža i elektronske komunikacione infrstrukture izvodi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.
- Elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema gradi na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unapredjenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora, odnosno treba da bude obezbijeđen pristup i nesmetano održavanje iste tokom čitavog vijeka trajanja.
- Kod gradnje novih objekata i rekonstrukcije postojecih obavezno obezbijedi zastita postojecih elektronskih komunikacionih rnreza, elektronske komunikacione inirastrukture i povezane opreme.
- U slučaju da se trasa elektronske komuikacione infrastrukture poklapa sa trasom drugih instalacija(vodovodne, kanalizacione i trasom elektro instalacija) u svrhu eliminisanja mogućeg mehaničkog i hemijskog oštećenja elektroske komunikacione infrastructure i povezane opreme kod paralelnog vođenja, približavanja i ukrštanja sa ostalim infrastrukturama u prostoru poštuju propisana minimalna rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladi.

6.3.3. Okvirni troškovnik za izgradnju komunikacione infrastrukture

Redni broj	Opis	Jed. mjere	Količina	Jed. cijena	Ukupno
A	**Materijal**				
1	Isporuka PVC cijevi o 110 mm / 6 m	kom	21900	15	328 500
2	Isporuka lakih ramova sa poklopcem	Kom	717	125	89 625
3	Sitni pijesak ili sitnozrnasta zemlja	m^3	8200	12	98 400
	Ukupno A				**516 525**
B	**Građevinsko montažni radovi**				
1	Izrada tk kanalizacije sa 12 PVC cijevi (iskop rova dim. 0,81x0,80m, u zemljištu IV kategorije, komplet rad i materijal)	m	500	18	9000
2	Izrada tk kanalizacije sa 10 PVC cijevi (iskop rova dim. 0,81x0,60m, u zemljištu IV kategorije, komplet rad i materijal)	m	235	16	3760
3	Izrada tk kanalizacije sa 8 PVC cijevi (iskop rova dim. 0,81x0,50m, u zemljištu IV kategorije, komplet rad i materijal)	m	370	14	5180
4	Izrada tk kanalizacije sa 4 PVC cijevi (iskop rova dim. 0,81x0,45m, u zemljištu IV kategorije, komplet rad i materijal)	m	11 795	12	141 540

5	Izrada tk kanalizacije sa 2 PVC cijevi (iskop rova dim. 0,81x0,45m, u zemljištu IV kategorije, komplet rad i materijal)	m	36 430	10	364 300
6	Izrada tk okna un. dim.1,60 x 1,50 x 1,90m sa lakim poklopcem i ramom (iskop otvora dim. 2,00x1,90x2,30m, u zemljištu III/IV kategorije, komplet rad i materijal)	kom	717	650	466 050
	Ukupno B				**989 830**
	REKAPITULACIJA				
	Ukupno (A+B)				**1 506 355**
	PDV 21%				**316 355**
	SVEUKUPNO SA PDV-om				**1 822 690**

6.4. Hidrotehnička infrastruktura

Zahvat LSL "Donji Štoj" se nalazi u priobalnom području opštine Ulcinj,u zaleđu Velike plaže. Plan višeg reda za ovo područje je PUP Opštine Ulcinj 2020god, gdje prema planskoj podjeli utvrđenoj u okviru PUP-a Ulcinja, pripada planskoj zoni 2 – **Istočno priobalje**.

6.4.1. Snabdijevanje vodom

Postojeće stanje

Opština Ulcinj raspolaže sa nekoliko značajnih karstnih izvora, koji za grad Ulcinj i područje Velike plaže mogu da obezbijede dovoljne količine vode tokom većeg dijela godine. Vodosnabdijevanje grada se vrši sa aqvifera rijeke Bojane, sa izvorišta Salč, Gač, Mide, Kaliman i Klezna. U ljetnjem periodu, kada broj turista nadmaši broj stalno nastanjenog stanovništva,uključuje se i izvorište podzemne vode Lisna Bori, koje se nalazi na desnoj obali rijeke Bojane.

Vodovodni sistem Ulcinja pokriva područje od oko 70 km², sa rastojanjima od najudaljenijih tačaka po pravcu sjever - jug od 17km, istok - zapad 18 km, sa visinskim kotama od nivoa mora do 500 m.n.m.

Od ukupnog broja stanovnika opštine snabdijeva se vodom iz javnog vodovoda cca 82%. Iz pet bušenih bunara, svaki snabdijeven posebnim elektrocrpnim agregatom, voda se potiskuje do prekidne komore na brdu Fraškanjel, odakle se gravitacionim cjevovodom uključuje u vodovodnu mrežu. Ovaj sistem nije završen, jer je potrebno ovu podzemnu vodu zbog svog kvaliteta posebno prečišćavati. Sada ovaj sistem radi samo u sezoni da nadomjesti deficitarnost u vodi. Pored ovog vodovoda u opštini Ulcinj postoji još jedan vodovod za mjesto Vladimir koje se nalazi u zaleđu i koje se snabdijeva vodom iz posebnih bunara u priobalju rijeke Bojane.

Obzirom da je osnov budućeg razvoja Ulcinja turizam, proširenjem ponude izgradnjom dodatnih kapaciteta na Velikoj plaži, biće izražena i potreba za većim količinama vode na ovom području, što se može riješiti povećanjem kapaciteta izvorišta Lisna Bori i/ili korišćenjem vode iz sistema Reginalnog vodovoda za crnogorsko primorje.
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. Lokalni vodni resursi za snabdijevanje pitkom vodom su nedovoljni.
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 snabdijevanja vodom.
Zbog svega navedenog je izgrađen krak regionalnog vodovoda koji pored ostalih primorskih opština snabdijeva i Ulcinj prečišćenom vodom sa izvorišta Bolje sestre iz Skadarskog jezera. Voda je u sistem uvedena preko rezervoara II visinske zone Bijela Gora 2 vezom iz PK Bratice na dovodni

cjevovod iz Salča, a ostavljen je još jedan priključak direktno na mrežu I visinske zone u užoj gradskoj zoni, sa reducirom pritiska.
Mreža dovodnih cjevovoda u Ulcinju je izuzetno dugačka, jer su lokalna izvorišta vode daleko ne samo od sadašnjeg težišta potrošnje, već i od onog koji će se formirati proširenjem zone snabdijevanja na Veliku plažu, i zahtjeva značajnu rekonstrukciju. Distributivna mreža je podijeljena u dvije visinske zone i potrebno je poboljšanje koncepta distribucije vode, jer uvijek kada je PS Grad na koti 54 mnm u funkciji, potrošači viših djelova I zone se neće snabdijevati vodom. S druge strane, niži djelovi distributivne mreže II visinske zone su pod visokim pritiskom rezervoara Bijela gora, čiji je preliv na koti 149 mnm. Jedna od najvećih mana postojećeg distribucionog sistema Ulcinja je nepostojanje rezervoara prve visinske zone. Bez rezervoara je praktično nemoguće pokriti špiceve potrošnje vode, a naročito kod potrošnje koja ima skokovit karakter, kao potrošnja vode turista tokom ljetnje sezone.
Predmetna lokacija LSL "Donji Štoj" nema adekvatno riješeno pitanje vodosnabdijevanje potrošača. Jedni registrovani cjevovod u blizini, je cjevovod Ø200 odnosno Ø250 koji prolazi Velikom plažom.

Plan

Kako bi se poboljšalo vodosnabdijevanje razmatranog područja LSL "Donji Štoj" kao i Velike plaže, planskom dokumentacijom višeg reda PUP Ulcinj predviđa se rezervoar "Đerane" na koti 75mnm. On je pozicioniran tako da prima vode iz postojećih izvorišta kao i iz Regionalnog sistema i predstavlja okosnicu za snabdijevanje potrošača na Velikoj plaži i Štoju, kao i urbanog dijela opštine Ulcinj.
Kao osnovni problem ulcinjskog vodovodnog sistema, pored dotrajalosti mreže i velikih gubitaka, je nedostatak rezervoarskog prostora koji bi služio za izravnanje dotoka i potrošnje vode naročito u dnevnim i sezonskim pikovima. Iz ovog razloga planirani rezervoar Đerane će svojim položajem i kapacitetom značajno poboljšati snabdijevanje potrošača I visinske zone, kojoj između ostalih pripada i zahvat LSL "Donji Štoj".
Sa cjevovoda Č DN600 mm, koji vodi od PK Fraskanjel ka Ulcinju, na mjestu odvajanja puta za mjesto Reč, se predviđa priključenje novog cjevovoda koji ide ka Donjem Štoju i dalje ka Ulcinju, preko Velike plaže. Na glavne dovode velikog prečnika se ne dozvoljava priključenje pojedinačnih potrošača. Zbog toga se uz glavni dovod kroz Veliku plažu postavlja manji distributivni cjevovod na koji će se vršiti priključci. Ovaj cjevovod, sa postojećim cjevovodom prečnika 250 mm, čini prsten za priključenje sekundarne distributivne mreže potrošača. U periodima male potrošnje tj. kada nema turista, koristi se isključivo manji cjevovod u cilju izbjegavanja stajanja vode u tranzitnom.
Novi cjevovod koji ide preko Velike plaže i pravi prsten sa d600 iz Lisne Bori, će poboljšati snabdijevanje potrošača na Velikoj plaži, jer će njegovom izgradnjom biti omogućeno snabdijevanje potrošača sa dvije strane, iz smjera PK Fraskanjel - Velika plaža i Ulcinj - Velika plaža. Istovremeno, postojeći cjevovodi ACC DN450 mm i ACC DN250 mm će biti djelimično rasterećeni, jer će dio protoka biti preusmjeren u novi cjevovod. Na dionicu cjevovoda upravnu na Veliku plažu je potrebno ugraditi reducir pritiska, kako se kod potrošača na Velikoj plaži ne bi javili visoki pritisci, usljed velike geodetske razlike između PK Fraskanjel (kota preliva 89,4 mnm) i cjevovoda (nekoliko metara iznad nivoa mora).
Prilikom planiranja vodovodne mreže preporučuje se da se nova vodoizvorišta koja se stavljaju u funkciju za vodosnabdijevanje stanovništva podvrgnu provjeri radiološke ispravnosti u skladu sa propisima iz oblasti zaštite od jonizirajućih zračenja.

Što se tiče zahvata našeg planskog dokumenta implementacijom **Projekta Vodosnabdijevanje i odovođenje otpadnih voda na Crnogorskom primorju-Faza V-Ulcinj** će se riješiti pitanje vodosnabdijevanja postojećih potrošača, a predvidjeće se i vodosnabdijevanje budućih planiranih objekta.

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. Odredivanje 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 kuca, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veličina 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 vodosnabdijevanja, značajno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom. Kao polazni podatak za odredivanje normi potrošnje vode razmatrane su specificna potrošnja vode po stanovniku na dan iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore.
Imasjući u vidu karakter naselja koje se nalazi u zahvatu ove planske dokumentacije usvojena je specifična potrošnja za stalne stanovnike 230l/s/dan dok je za turiste usvojena potrošnja u zavisnosti od vrste hotela.
U zavisnosti od vrste hotela prema Vodoprivrednoj osnovi i Master planu usvojene su sljedece specifične potrošnje:

- stalni stanovnici 230 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.
- privatan smeštaj 350 l/dan/kor.
- odmarališta 300 l/dan/kor.
- kampovi 100 l/dan/kor.

Usvojene norme potrošnje u sebi sadrže i gubitke, i može se računati da oni za ovu zonu neće biti značajniji zbog činjenice da se radi kompletno nova mreža. Za stanovništvo je usvojena norma potrošnje vode od 300l/s/dan iz razloga velikog broja sezonskih stanovnika u odnosu na stalne, gdje od ukupnog broja stanovnika čak 80% su sezonski stanovnici.
Iz planske dokumentacije višeg reda PUP-a Ulcinj uzeti su koeficijenti dnevne neravnomjernosti kd=1.4 i časovne kh=2.6.

Tabela. 1. Proračun potrebnih količina pitke vode

UKUPNA POTROŠNJA VODE ZA CIJELI ZAHVAT							
Br.	**Namjena prostora**	**Broj potrošača**	**Specifična potrošnja**	**Koef. satne neravnomj.**	**Qmax.dn.**	**Koef. satne neravnomj.**	**Qmax.čas.**
		[-]	[l/dan/kor.]	[-]	[l/s]	[-]	**[l/s]**
	1	2	3	4	5	6	**7**
					(2)*(3)*(4)/ 86400		**(5)*(6)**
A.	**ZONA A**						
A.1	Stanovništvo	1608	300	1.4	7.82	2.6	20.32
A.2	Turisti komp. turističkog smještaja	250	400	1.4	1.62	2.6	4.21
A.3	Turisti	586	650	1.4	6.17	2.6	16.05
B.	**ZONA B**						
B.1	Stanovništvo	2026	300	1.4	9.85	2.6	25.61
B.2	Turisti komp. turističkog smještaja	960	400	1.4	6.22	2.6	16.18
B.3	Turisti	270	650	1.4	2.84	2.6	7.39
C.	**ZONA C**						
C.1	Stanovništvo	3947	300	1.4	19.19	2.6	49.89
C.2	Turisti komp. turističkog smještaja	375	400	1.4	2.43	2.6	6.32
C.3	Turisti	0	650	1.4	0.00	2.6	0.00

D.	**ZONA D**						
D.1	Stanovništvo	2964	300	1.4	14.41	2.6	37.46
D.2	Turisti komp. turističkog smještaja	342	400	1.4	2.22	2.6	5.76
D.3	Turisti	387	650	1.4	4.08	2.6	10.60
E.	**ZONA E**						
E.1	Stanovništvo	2001	300	1.4	9.73	2.6	25.29
E.2	Turisti komp. turističkog smještaja	453	400	1.4	2.94	2.6	7.63
E.3	Turisti	843	650	1.4	8.88	2.6	23.08
	Ukupno	**17012**			**98.38**		**255.80**

Maksimalna dnevna potrošnja za posmatrano područje iznosi 98.38 l/s. Maksimalna satna potrošnja iznosi 255.80 l/s i tu količinu je potrebno dopremiti iz sistema, i na nju se, raspoređenu po segmentima ovog područja, dimenzioniše distribuciona mreža područja.
Kao što je već navedeno implementacijom planskih rješenja kao i **Projekta Vodosnabdijevanje i odovođenje otpadnih voda na Crnogorskom primorju-Faza V-Ulcinj** će se riješiti pitanje vodosnabdijevanja postojećih potrošača, a predvidjeće se i vodosnabdijevanje budućih planiranih objekta. Glavnom saobraćajnicom su predviđena dva cjevovoda tranzitni i distributivni, na kojem će se vršiti odvajanja za pojedine djelove naselja. Priključenje na tranzitni cjevovod nije dozvoljeno.
Kao što je već navedeno područje u zahvatu ove planske dokumentacije snabdijeva se vodom sa distributivnog cjevovoda DN315.
Za pojedine zone su predviđeni priključci DN180 na distributvni cjevovod DN315, gdje su planirani i postojeći objekti većeg kapaciteta. Unutar zahvata plana formira se nekoliko osnovnih prstenova DN110, a na njih se nadovezuju sekundarni vodovi DN110. Sa svih ovih cjevovoda moguće je neposredno priključenje objekata kao i protivpožarna zaštita objekata unutar kompleksa.
Prečnici vodovodnih cijevi, koji su predloženi u grafičkom prilogu, dobijeni su prema preporučenij brzini u cjevovodu.
Za urbanističko tehničke uslove za projektovanje opštih spoljašnjih vodovodnih instalacija daju se sljedeće preporuke:

- Za izradu vodovodne mreže predlažu se cijevi od PEVG, klase PE 100, za radni pritisak do 10 bara, za izradu čvorova liveno gvozdeni fazonski komadi i armature. Konačnu odluku o karakteristikama upotrebljenog materijala donosi subjekat nadležan za gazdovanje vodovodnom mrežom.
- Pritisak u distribucionoj vodovodnoj mreži ne bi trebalo prelaziti 6.5 bara.
- Gdje god se planiraju novi distributivni cjevovodi unutar lokacije, izbjegavati direktno priključenje na dovodne cjevovode većeg prečnika. Potrebno je da minimalni prečnik bude 90mm kad se vodovodna mreža koristi ujedno kao i vanjska hidrantska mreža.
- Razmak hidranata treba da bude minimalno 50m i da se ugrađuju nadzemni hidranti gdje god je moguće da ne ometa saobraćaj i pristup parcelama, u izuzetnim slučajevima je moguća ugradnja podzemnog hidranta.
- Priključke treba ugrađivati preko standardizovanih šahtova sa vodomjerima i svaka stambena ili poslovna jedinica treba imati vlastiti vodomjer. U slučaju više jedinica u jednom objektu, potrebno je ugraditi vodomjer posebno za svaku jedinicu.
- Uskladiti položaj vodovodnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama.
- Na najnižim tačkama cjevovoda predvidjeti mjesta za ispiranje (muljni ispust ili hidrant).
- Za PE i PVC, plastične cijevi, potrebno je ugraditi traku za identifikaciju trase cjevovoda.

- Debljina nadsloja iznad cjevovoda ne smije biti manja od 1,0 m. Ako je manji nadsloj od navedenog, potrebno je cjevovod termički zaštititi, a dubina iskopa ne smije biti veća od 2,5m.
- Trasu cjevovoda predvidjeti u pojasu ulica ili trotoara ili kad god je to moguće u zelenom pojasu ulica.
- Na mjestima ukrštaja vodovodnih i kanalizacionih cjevovoda, kanalizacioni se moraju postaviti ispod vodovodnih, na odgovarajućem razmaku, uz eventualnu zaštitu vodovodnih cijevi.

6.4.2. Kanalizacija za otpadne vode

Postojeće stanje

Sistem za sakupljanje i odvođenje otpadnih voda u Ulcinju je dužine 42km i podijeljen je na dva slivna područja, na zapadni i istočni sistem.



Izvod iz PUP-a Ulcinj,2017.godine

Kanalizacioni sistem je prvobitno projektovan kao separacioni sistem. Kanalizacioni sistem, međutim, trenutno funksioniše kao kombinovani sistem zbog nedostatka adekvatne atmosferske kanalizacije u mnogim gradskim zonama, zbog čega je atmosferka kanalizacija povezana sa fekalnom kanalizacijom. Obzirom da nakon 1991. nije izgrađena ni jedna kanlizaciona cijev, može se pretpostaviti da je veći broj cijevi preko 30 god. starosti, a preko 30 cjevovoda je od azbest-cementa.

Osnovne karakteristike kanalizacionog sistema za fekalne i atmosferske vode u opštini Ulcinj su: kanalizacioni sistem je generalno u lošem stanju ; pojava nelegalne gradnje je negativno uticala na stanje u oblasti upravljanja otpadnim vodama, gdje u velikoj mjeri dolazi do miješanja fekalnih i atmosferskih voda u jedan zajednički sistem; ne postoji postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda; ne postoji izgrađen kanalizacioni sistem za postojeće hotele na Velikoj plaži; kuće koje nisu priključene na kanalizacionu mrežu koriste septičke jame ili improvizovane objekte koji nisu izgrađeni u skladu sa propisima. Kanalizacioni sistem Ulcinja je jedan od osnovnih problema razvoja grada je rnjegava nedovoljna izgrađenost značajno utiče na razvoj privrede, prije svega turizma. Dakle izgradnja infrastrukture nije pratila izgradnju objekta i naselja. Da bi se riješio problem otpadnih voda, planskim dokumentom višeg reda je predviđena prvenstveno izgradnja nove kanalizacione mreže (dok bi veći dio stare mreže bio ostavljen za trasnport atmosferskih voda) , kao i postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.
Na razmatranom području ne postoji izgrađen gradski sistem kanalizacione mreže za sanitarne otpadne vode. Planskim dokumentom višeg reda predviđa se da se otpadne vode iz ovog dijela opštine, sistemom pumpnih stanica transportuje i poveže na sistem gradske kanalizacije koja bi dalje vode dovela do planiranog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, a onda podmorskim ispustom ispuštena u morski akavatorij.

Plan

Prema planskom dokumentu višeg reda PUP-u Ulcinj, rješavanje evakuacije otpadne vode sa planske cjeline 2 - **Istočno priobalje** kojoj pripada i razmatrana lokacija, rješavaće se glavnim kolektorom u glavnoj saobraćajnici uz prepumpavanje na sedam lokacija. U zahvatu LSL Donji Štoj nalaze tri od planiranih sedam pumpnih stanica i to PS Donji Štoj I – PS3, PS Donji Štoj II – PS1 i PS Donji Štoj II – PS2. Planirani kolektor i sistem pumpnih stanica transportuje otpadnu vodu do glavne pumpne stanice kod mosta na Port Mileni, kojom se dalje otpadna voda vodi prema kanalizacionom sistemu centralnog područja opštine Ulcinj odnosno prema planiranom PPOV.
Mreža je dimenzionisana na osnovu proračuna potrebnih količina po urbanističkim zonama a pri trasiranju se vodilo računa da se planirani kolektori postave u javnim površinama kao i o padu terena i maksimalnoj dozvoljenoj udaljenosti pumpnih stanica.

Tabela 2. Proračun količina otpadnih voda

UKUPNE SANITARNE OTPADNE VODE ZA CIJELI ZAHVAT								
Br.	**Namjena prostora**	**Broj potrošača**	**Specifična potrošnja**	**Koef. dnevne neravnomj.**	**Qmax.dn.**	**Koef. satne neravnomj.**	**Qmax.čas.**	**Qmax.čas. otpadne vode**
		[-]	[l/dan/kor.]		[l/s]	[-]	[l/s]	[l/s]
	1	2	3	4	5	6	7	8
					(2)*(3)*(4)/ 86400		(5)*(6)	(7)*0.8
A.	**ZONA A**							
A.1	Stanovništvo	1608	300	1.4	7.82	2.6	20.32	16.26
A.2	Turisti komp. turističkog smještaja	250	400	1.4	1.62	2.6	4.21	3.37
A.3	Turisti	586	650	1.4	6.17	2.6	16.05	12.84
B.	**ZONA B**							
B.1	Stanovništvo	2026	300	1.4	9.85	2.6	25.61	20.49
B.2	Turisti komp. turističkog smještaja	960	400	1.4	6.22	2.6	16.18	12.94
B.3	Turisti	270	650	1.4	2.84	2.6	7.39	5.92
C.	**ZONA C**							
C.1	Stanovništvo	3947	300	1.4	19.19	2.6	49.89	39.91
C.2	Turisti komp. turističkog smještaja	375	400	1.4	2.43	2.6	6.32	5.06
C.3	Turisti	0	650	1.4	0.00	2.6	0.00	0.00
D.	**ZONA D**							
D.1	Stanovništvo	2964	300	1.4	14.41	2.6	37.46	29.97
D.2	Turisti komp. turističkog smještaja	342	400	1.4	2.22	2.6	5.76	4.61
D.3	Turisti	387	650	1.4	4.08	2.6	10.60	8.48
E.	**ZONA E**							
E.1	Stanovništvo	2001	300	1.4	9.73	2.6	25.29	20.23
E.2	Turisti komp. turističkog smještaja	453	400	1.4	2.94	2.6	7.63	6.11
E.3	Turisti	843	650	1.4	8.88	2.6	23.08	18.47
	Ukupno	**17012**			**98.38**		**255.80**	**204.64**

Za urbanističko tehničke uslove za projektovanje fekalne kanalizacije daju se sljedeće preporuke:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, striktno je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosferske otpadne vode;
- U kanalizacionu mrežu se ugrađuju PVC, GRP ili PEHD-R cijevi u zavisnosti od lokacije kolektora;
- Minimalni, odnosno maksimalni pad u kanalizacionoj mreži iznosi 2‰ i 6% respektivno vodeći računa o prečnicima cijevi;
- Na svim vertikalnim i horizonalnim lomovima, mjestima promjene prečnika i priključenja kanalizacionih cijevi, potrebno je predvidjeti revizione šahtove i ugradnju šahtova od PE odnosno šahtove sa spojem na varenje kako bi se osigurala vodonepropusnost, pogotovu na lokacijama gdje se planirani kolektori nalze u zoni nivoa mora ili niže i zonama sa visokim nivoom podzemne vode;
- Na kanalizacionim cijevima u pravcu, razmak šahtova predvidjeti na maksimalnom rastojanju od 160 D (prečnika cijevi), ali ne većem od 50m;
- Prečnik za kolektore usvojiti minimalnog prečnika od 300mm, a za ostale kanalizacione vodove minimalan prečnik od 250 mm, sa okrugim profilima maksimalnog stepena popunjenosti do 60%, u iznimnim slučajevima do 70%;
- Na mjestima ukrštanja kanalizacione i vodovodne mreže, kanalizacionu cijev postaviti ispod vodovodne sa minimalnim visinskim razmakom od 0.5m, a u slučaju manjeg visinskog razmaka postaviti adekvatnu zaštitu vodovodne cijevi;
- Minimalne dubine iskopa odrediti tako da se zadovolji stabilnost i zaštita kanalizacionog kolektora, u slučaju priključenja podrumskih i suterenskih prostora odrediti minimalnu dubinu iskopa od 1.5m, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3.5m;
- Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju;
- U slučaju izgradnje novih objekata prije kanalizaciong sistema izgraditi propisne septičke jame sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda;
- Zabraniti izgradnju nepropisnih propusnih “septičkih jama” odnosno upojnih bunara;
- Uskladiti položaj fekalnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama
- Za postojeće objekte dati instrukciju dovođenja postojećih septičkih jama do stepena vodonepropusnosti.
- Ispunjenost kolektora fekalne kanalizacije ne bi trebalo da prelazi 0.6D.
- Postojeći objekti sa do 4 stambene jedinice odnosno količinom otpadne vode do 16ES septičke jame da dovedu u stanje vodonepropusnosti, a objekti za količinom otpadne vode većom od 16ES odnosno sa više od 4 stambene jednice obavezna je ugradnja postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

Za kuhinje restorana obavezan je tretman otpadnih voda na separatoru masti prije upuštanja u zajedničku kanalizaciju.
U zoni zahvata LSL Donji Štoj veliki izazov za planiranje kanalizacije predstavlja činjenica da je prisutna velika izgrađenost lokacije bez prateće infrastrukture, što je rezultiralo velikim sanitarnim problemom. Činjenica je da svi izgrađeni objekti otpadnu vodu evakuišu u septičkim jamama, sa pretpostavkom da su vodopropusne, što dalje rezultira velikim sanitarnim problemom, kako zbog zagađenja zemljišta i podzemnih voda tako i neprijatnih mirisa koji su prisutni u vrijeme ljetnje sezone, kada se prostor koristi u većem obimu. Iz ovog razloga, svi novoplanirani objekti do realizacije organizovanog javnog kanalizacionog sistema za sakupljanje otpadnih voda, kao prelazno rješenje moraju predvidjeti prečišćavanje otpadnih voda prije ispuštanja u prirodni recipijent/tlo, do stepena zahtijevanog našim važećim zakonima i pravilnicima. Za postojeće stambene, turističke i poslovne objekte kao i objekte mješovite namjene sa do 4 stambene jedinice, odnosno do 16ES daje se

instrukcija da se postojeće septičke jame dovedu do stepena vodonepropusnosti, dok za objekte sa više od 4 stambene jedinice odnosno sa količinom otpadne vode većom od 16ES, daje se instrukcija da se obavezno kao prelazno rješenje do izgradnje javne kanalizacione mreže ugrade postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda. Obzirom na obim sanitarnog problema izazvanog izgradnjom postojećih objekata, ovu instrukciju treba posmatrati kao uslovnu za legalizaciju istih.

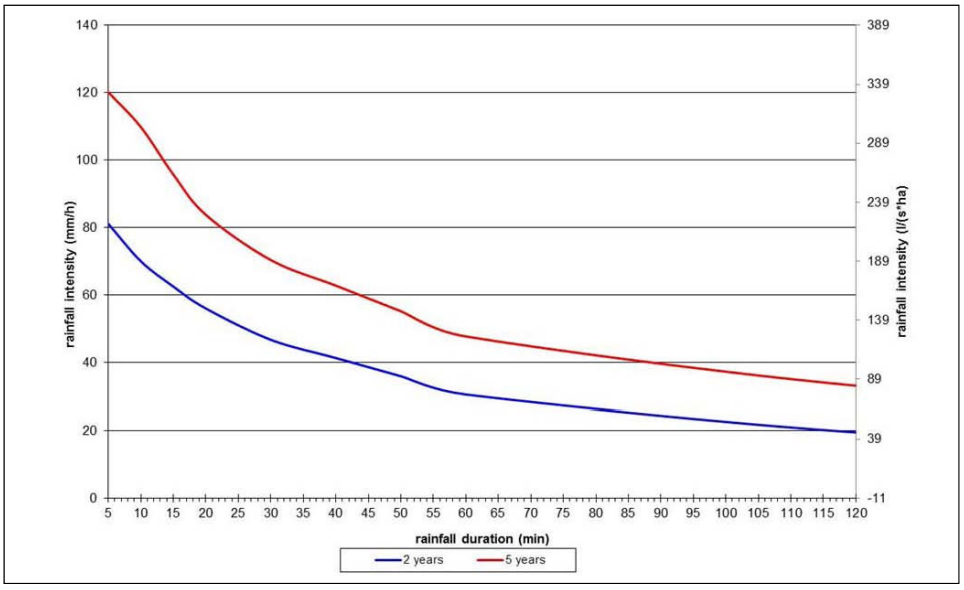
6.4.3. Atmosferska kanalizacija

Postojeće stanje

Na području opštine Ulcinj nije razvijena mreža atmosferske kanalizacije a djelovi infrastrukture su mješovitog tipa, gdje dolazi do miješanja otpadnih i kišnih voda. Prioritetna mjera je razdvajanje ove dvije mreže. Neophodno je da se spriječi izlivanje fekalne kanalizacije u atmosfersku, pri čemu dolazi do direktnog zagađenja mora ili nekog drugog prirodnog recipijenta.

Plan

Prema PUP-u Ulcinj atmosferska kanalizacija je planirana samo u urbanoj zoni samog grada Ulcinj. Predviđena je mreža zatvorenih atmosferskih kanala na glavnim odvodnim pravcima tj. saobraćajnicama upravnim na pad slivnog područja i za zajedničke odvodne pravce.
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.
Uzimajući u obzir troškove izgradnje atmosferske kanalizacije u zahvatu LSL Donji Štoj predlaže se da se gdje god je to moguće kanalisanje atmosferskih voda vodi rigolama uz saobraćajnice i staze uz odvođenje kanalisane vode u zelenilo pored istih na kratkim dionicama, dok se za ostale dionice predviđa sistem zatvorenih kanala sa slivnicima.
Padavine sa saobraćajnih površina biće zauljene i moraju se odvesti u separatore ulja i benzina prije ispuštanja u recipijente - upojne bunare. Separatori moraju da obezbijede stepen prečišćavanja koji je u skladu sa odredbama Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni list CG", br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).
U okviru urbanističkih parcela sa svih površina koje služe za parkiranje vozila-garaža, otpadne vode je potrebno prečistiti na separatorima masti i naftnih derivata. Gdje god je moguće, voda sa betonskih površina i krovova treba da se odvodi u zelene površine radi smanjivanja oticanja (povećanja infiltracije). Da bi se smanjilo opterećenje na javni sistem atmosferske kanalizacije, oborinske vode u na urbanističkim parelama rješavati u okviru istih. Preporučuje se takođe postavljanje većeg broja poprečnih rešetki u saobraćajnice, na mjestima gdje pad omogućava slivanje vode u otvorene kanale.
Ovim planskim dokumentom atmosferska kanalizacija je predviđena u gusto izgrađenim zonama i zonama predviđenim za gradnju, dok za saobraćajnice koje se nalaze u zoni pejzažnog uređenja, poljoprivrednog zemljišta nije planirana atmosferska kanalizacija.
Dimenzije cjevovoda atmosferske kanalizacije određeni su prema računskoj kiši i odgovarajućim slivnim površinama (minimalnih prečnika Ø300). Računski intenzitet padavina polazi od mjerodavne kiše vjerovatnoće 20% sa trajanjem 15 minuta: 189 l/s.ha (podatak preuzet iz Prostorno urbanistilkog plana opštine Ulcinj). Pri proračunima su se uzimale u obzir samo asfaltirane saobraćajne površine i trotoari. Koeficijent oticanja se usvaja u vrijednosti 0.90.
<u>Podaci o padavinama</u>
Podaci o padavinama za područje Ulcinja za kontinuirani vremenski period dobijeni su od Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore:



Model padavina

Usvojena je vjerovatnoća pojave za projektovane padavine od n=0.5. Pri ovom projektovanom modelu ne bi trebalo da dođe do prelivanja u sistemu. Prema dijagramu prikazanom iznad, intenzitet padavina r tokom trajanja padavina od 15 minuta (referentno trajanje) daje r15,n=0,5 = 189 l/(s*ha). Stvarna situacija padavina je bolje simulirana modelom padavina nego sintetičkom kišom jer je za proračune korištena racionalna metoda. Stoga je napravljen model padavina tipa Euler u skladu sa EU normativom EN 752 na osnovu dijagrama na sljedećoj slici. Da bi se pokrio najveći broj slučajeva padavina za sve projektovane dionice, za dalje proračune primijenjeno je više modela za različita trajanja padavina. Modeli padavina dati su u sljedećoj tabeli:

Trajanje padavina (d)	min	5	10	15	20	30		40		50		60	
Vrijeme	min	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
Intenzitet (i) n=0.5	mm/h	81	70	63	56	46,7		41,3		35,9		30,5	
Padavine (r) za period d	mm	6,8	11,7	15,6	18,7	23,4		27,5		29,9		30,5	
Delta r ($r_{(n)} - n_{(n-1)}$)	mm	6,8	4,9	4,0	3,0	4,7		4,2		2,4		0,6	
Delta r za 5 min	mm	6,8	4,9	4,0	3,0	2,3	2,3	2,1	2,1	1,2	1,2	0,3	0,3
Model padavina, Euler D = 15 min	mm	6,8	4,9	6,8									
Model padavina, Euler D = 30 min	mm	4,9	6,8	4,0	3,0	2,3	2,3						
Model padavina, Euler D = 60 min	mm	3,0	4,0	4,9	6,8	1,4	1,4	1,1	1,1	1,0	0,9	0,1	0,0

Hidraulički proračun kišne kanalizacije urađen je po Racionalnoj metodi.
Računski proticaj se dobija po jednačini :

$Q = \psi \times F \times i$

gdje je:

Q (l/s)	ukupan protok kišne otpadne vode
ψ (-)	koeficijent oticaja
F (ha)	slivna površina
i (l/s/ha)	intenzitet kiše

Kišne vode sa saobraćajnica su usmjerene prema 12 separatora masti i naftnih derivata, čiji kapaciteti su dati u sledećoj tabeli.

Tabela 3. Proračun separatora masti i naftnih derivata

DIMENZIONISANJE KAPACITETA SEPARATORA MASTI I NAFTNIH DERIVATA				
Oznaka separatora	**Slivna površina**	**Koeficijent oticaja**	**Intezitet padavina**	**Količina prikljupljenih atmosferskih voda**
-	**(ha)**	**-**	**(l/s/ha)**	**(l/s)**
Separator **S1**	3,25	0,9	189	552,825
Separator **S2**	2,05	0,9	189	348,705
Separator **S3**	3,1	0,9	189	527,31
Separator **S4**	2,1	0,9	189	357,21
Separator **S5**	2,7	0,9	189	459,27
Separator **S6**	1,5	0,9	189	255,15
Separator **S7**	1,8	0,9	189	306,18
Separator **S8**	3	0,9	189	510,3
Separator **S9**	2,3	0,9	189	391,23
Separator **S10**	3,6	0,9	189	612,36
Separator **S11**	4,8	0,9	189	816,48
Separator **S12**	3,9	0,9	189	663,39

Sliv je podijeljen na više separatora, pri čemu su kišne vode sa planiranog bulevara rješevane nezavisno od saobraćajnica unutar blokovskih naselja zahvata plana.
Za urbanističko tehničke uslovi za projektovanje atmosferske kanalizacije daju se kroz sljedeće preporuke:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, striktno je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosferske otpadne vode;
- U atmosfersku kanalzacionu mrežu se ugrađuju PEVG-korugovane cijevi;
- Minimalni, odnosno makismalni pad u atmosferskoj kanalizacionoj mreži iznosi 2‰ i 6% respektivno vodeći računa o prečnicima cijevi;
- Na svim vertikalnim i horizonalnim lomovima, mjestima promjene prečnika i priključenja cijevi, atmosferske kanalizacije potrebno je predvidjeti revizione šahtove;
- Na cijevima atmosferske kanalizacije u pravcu, razmak šahtova predvidjeti na maksimalnom rastojanju od 50m;
- Prečnik za atmosferske kolektore usvojiti minimalnog prečnika od 315mm, sa okrugim profilima maksimalnog stepena popunjenosti do 90%.
- Na mjestima ukrštanja cijevi atmosferske kanalizacije i vodovodne mreže, kanalizacionu cijev postaviti ispod vodovodne sa minimalnim visinskim razmakom od 0.5m, a u slučaju manjeg visinskog razmaka postaviti adekvatnu zaštitu vodovodne cijevi;
- Minimalne dubine iskopa odrediti tako da se zadovolji stabilnost i zaštita atmosferskih kanalizacionih kolektora, odrediti minimalnu dubinu od 0,8 m nadsloja nad cijevi, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3.5m;

- Ne upuštati ni u kom slučaju fekalne otpadne vode u atmosfersku kanalizaciju;
- Uskladiti položaj atmosferske kanalizacije sa drugim podzemnim instalacijama.

6.4.4. Procjena troškova izgradnje hirotehničke infrastrukture

r.br.		jed.	količina		jed. cijena		cijena	
VODOVOD								
1	Izgradnja gravitacionog vodovoda od materijala PEVG PE100, PN10 sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima							
	DN450	m'	4000,0	x	500,00	=	2000 000	€
	DN400	m'	1600,0	x	400,00	=	640 000	€
	DN315	m'	1250,0	x	300,00	=	375 000	€
	DN280	m'	5500,0	x	280,00	=	1540 000	€
	DN180	m'	3300,0	x	180,00	=	594 000	€
	DN110	m'	38000,0	x	100,00	=	3800 000	€
	DN90	m'	1100,0	x	90,00	=	99 000	€
VODOVOD UKUPNO							9048 000	€

FEKALNA KANALIZACIJA								
1	Izgradnja vodova fekalne kanalizacije od materijala za vanjsku kanalizaciju sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima							
	kolektor na bulevaru-DN 500-900	m'	6200,0	x	650,00	=	4030 000	€
	DN 500	m'	1500,0	x	360,00	=	540 000	€
	DN 400	m'	2600,0	x	300,00	=	780 000	€
	DN 315	m'	4600,0	x	250,00	=	1150 000	€
	DN 250	m'	16730,0	x	210,00	=	3513 300	€
	DN 200	m'	4600,0	x	150,00	=	690 000	€
2	Izgradnja i puštanje u rad kompaktnih pumpnih stanica za fekalne vode.							
	CS	kom	3	x	350 000	=	1050 000	€
FEKALNA KANALIZACIJA UKUPNO							11753 300	€

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA								
1	Izgradnja cjevovoda atmosferske kanalizacije uz saobraćajnice, sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima							
	DN700	m'	800,0	x	450,00	=	360 000	€
	DN600	m'	2200,0	x	400,00	=	880 000	€
	DN500	m'	3300,0	x	360,00	=	1188 000	€
	DN400	m'	7400,0	x	300,00	=	2220 000	€
	DN315	m'	15700,0	x	250,00	=	3925 000	€
2	Nabavka i ugradnja separatora ulja i benzina							
		kom	12	x	30 000	=	360 000	€
ATMOSFERSKA KANALIZACIJA UKUPNO							8933 000	€

REKAPITULACIJA		
VODOVOD	9048 000	€
FEKALNA KANALIZACIJA	11753 300	€
ATMOSFERSKA KANALIZACIJA	8933 000	€
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	**29734 300**	**€**

7. Pejzažno uređenje

7.1. Postojeće stanje

Postojeća namjena i stepen uređenosti površina odrazila se na izgled prostora koji je urbano nedovršen.

Sliku planske jedinice karakterišu:
- neizgrađene i neobrađene površine livada
- poljoprivredne površine (voćnjaci)
- individualni stambeni objekti (stanovanje male gustine) sa pripadajućim slobodnim površinama (povrtnjaci i voćnjaci)
- stambeni objekti i objekti mješovite namjene u vidu objekata višeporodičnog stanovanja i apartmanskih objekata sa izuzetno velikoim indeksom zauzetosti

Uređene zelene površine javnog korišćenja nijesu zastupljene.

7.2. Plan

Koncept pejzažnog uređenja

Koncept pejzažnog uređenja planskog zahvata zasnovan je na smjernicama PUP-a Ulcinj za:
- prostorno uređenja Planske zone 2 - Istočno priobalje
- zaštitu, razvoj i planiranje predjela područja Donji – Gornji Štoj.

Cilj planskog pristupa:
- urbana afirmacija prostora
- izgradnja zelenog infrastrukturnog sistema
- očuvanje vrijednih staništa i karakterističnih predionih elemenata
- formiranje zelenih prodora u izgrađenom tkivu
- stvaranje urbanih prostora u zelenilu.

Opšte smjernice smjernice za zaštitu, razvoj i planiranje predjela područja Donji – Gornji Štoj:
- maksimalno očuvanje higrofilnih šuma i šibljaka
- očuvanje šumaraka sa uskolisnim jasenom (*Fraxinus oxycarpae*) i skadarskim hrastom lužnjakom (*Quercus robur* ssp. *scutariensis*), a u slučaju gradnje svako oboreno stablo nadoknaditi sa tri nova
- zadržavanje tradicionalnog načina poljoprivredne proizvodnje (maslinjaci, voćnjaci, povrtnjaci)
- kroz izgrađenu strukturu formirati zelene prodore (pojaseve) koji će se koristiti kao javne zelene površine a na kojima će biti sačuvane postojeće zelene strukture
- podizanje drvorednih zasada u vidu aleja duž glavnih puteva od tipičnih vrsta autohtonog drveća
- ograničiti spratnost objekata da bi se umanjio negativni uticaj na sliku predjela
- za ozelenjavanje koristit autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima.

U skladu sa navedenim smjernicama i planiranim namjenama, planom su predviđene sljedeće kategorije zelenih površina:

- **Zelene površine javne namjene (PUJ)**
  - Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)
  - Skver (S)
  - Park (P).

- **Zelene površine ograničene namjene (PUO)**
  - Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO)
  - Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)
  - Zelenilo za turizam - hoteli (ZT)
  - Zelenilo turističkih naselja (ZTN)
  - Zelenilo administrativnih objekata (ZA)
  - Zelenilo objekata prosvete (ZOP)
  - Zelenilo objekata zdravstva (ZOZ)
  - Zelenilo vjerskih objekata (ZVO)
  - Sportsko-rekreativne površine (SRP).

- **Zelene površine specijalne namjene (PUS)**
  - Zaštitni pojasevi (ZP).

U zahvatu DUP-a "Donji Štoj" (362,05 ha) planirane površine za pejzažno uređenje (PU) iznose cca 892.314,60 m^2 (89,23 ha).
Poljoprivredne površine i šume su obračunate u Nivo ozelenjenosti, ali ne i u Stepen ozelenjenosti.
Nivo ozelenjenosti zahvata Plana je 60,16%.
Stepen ozelenjenosti zahvata iznosi 49 m^2 zelenih površina/korisniku za planiranih 18.059 korisnika.

Tabela: Parametri pejzažnog uređenja

Namjena površina	Površine po namjenama m^2	Max. indeks zauzetosti	Min. procenat ozelenjenosti	Zelene površine m^2
PUJ				
Park (P)	59.370		70%	41.559,00
Skver (S)	9.052		65%	5.883,80
Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)	89.360	/	/	89.360,00
PUO				
Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO)				
u namjeni SMG	871.988	0,3	40%	348.795,20
u namjeni PUO	152.550	/	/	152.550

Zelenilo poslovnih objekata (ZPO) u namjeni MN i CD	189.559	0,4	20%	37.911,80
Zelenilo za turizam - Hoteli (ZTH)	44.070	0,3	30%	13.221,00
Zelenilo turističkih naselja (ZTN)	78.336	0,3	30%	23.500,80
Zelenilo administrativnih objekata (ZA) u namjeni K	7.655	0,4	30%	2.296,50
Zelenilo objekata zdravstva (ZOZ)	10.201	0,3	40%	4.080,40
Zelenilo vjerskih objekata (ZVO)	19.695	0,1	50%	9.847,50
Zelenilo objekata prosvete (ZOP)	21.095	0,2	40%	8.438,00
Sportsko-rekreativne površine (SRP)	77.822	0,1	20%	15.564,40
PUS				
Zaštitni pojasevi (ZP)	118.327	/	/	118.327,00
UKUPNO ZELENIH POVRŠINA:				**871.335,40**

7.3. Urbanističko-tehnički uslovi za pejzažno uređenje

Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja
- Sve intervencije se moraju uskladiti sa predionim odlikama
- Zadovoljiti zadati minimalni procenat zelenila (zelenilo na slobodnom tlu)
- Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo. U slučaju da se na slobodnom tlu ne može obezbjediti zadati minimalni procenat zelenila, projektovati krovno zelenilo Intenzivnog tipa za koje se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (minimum 1,2 m) za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena
- U toku izrade projektne dokumenacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (kako autohtonog, tako egzota i tradicionalno kultivisanog) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena
- Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda
- Na mjestima gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje)
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem zelenilu vrijednom zelenilu
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje
- Predvidjeti humusiranje zelenih površina
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine, rasadnički odnjegovane, u kontejnerima
- Izbjegavati invazivne biljne vrste
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:
  - min. visina sadnica 2,50-3,00 m
  - min. obim stabla na 1,2 m visine od 12-14 cm
- Predvidjeti linearno ozelenjavanje saobraćajnica i parking prostora
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina
- Uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija.

Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)

Predstavlja bitan segment uređenja prostora koji vizuelno, prostorno i higijenski odvaja saobraćaj od drugih namjena. Zelene površine koje su nastale regulacijom saobraćajnica čine okosnicu uređenja i slike naslja.

U skladu sa prostornim uslovima, mogu se organizovati mjesta za odmora stanovnika i turista uz odgovarajuće urbano opremanje.

Na slobodnim površinama u zoni saobraćajnica (skverovi, raskrsnice, razdjelne trake) planirane su ***parterene zelene površine*** otvorenog tipa.
Uslovi za uređenje parternih zelenih površina:
- voditi računa o otvorenim saobraćajnim vizurama, adekvatnim izborom biljnih vrsta i kompozicijom zasada obezbjediti preglednost saobraćajnica (na raskrsnicama visina biljaka ne smije da prelazi 50 cm)
- sadnju vršiti u vidu pojedinačnih stabla i manih grupa drveća u kombinaciji sa parternim zasadima
- za parterne zasade koristiti visokokvalitetne trave, perene, sezonsko cvijeće i žbunaste vrste različitog habitusa i visine
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.

Izgradnju uličnog sistema treba da prati podizanje ***drvoreda***. U sklopu oblikovanja ulica, drvoredi se planiraju duž trotoara čija je širina minimum 2,50 m. Osim funkcionalnog značaja, sadnjom određene vrste drveće postiže se i prepoznatljivost ulica tj. naselja. U okviru drugih namjena, drvorede predvidjeti između regulacione i građevinske linije kao i na parking površinama.

Uslovi za podizanje drvoreda:
- formirati homogene, jednoredne i višeredne drvorede
- rastojanje između sadnica iznosi 6-12 m u zavisnosti od biljne vrste
- duž trotoara sadnju vršiti u travnim trakama min. širine 1,5 ili u otvorima za sadnice dim. 1x1m
- na parkinzima sadnju vršiti u otvorima za sadnice ili u zelenim trakama u pozadini parkinga na rastojanju od 2 do 3 parking mjesta kod upravnog parkiranja, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo
- krune drveća ne smiju da zaklanjaju ulično osvijetljenje
- koristiti dekorativne vrste guste krošnje, otporne na uslove sredine i izduvne gasove
- kod sadnje na pločnicima oko stabala predvidjeti vertikalnu zaštitu (zaštitne ograde), a na mjestima velike frekfencije pokrivanje sadnih otvora rešetkama
- predvidjeti sadnju školovanih sadnica u skladu sa Opštim uslovima.

Skver (S)
Koncept urbane afirmacija prostora predviđa uređenje javnih zelenih površina tipa skvera (9.052 m^2). Osim dekorativne imaju i kompoziciono-regulacionu funkciju. Takođe su u funkciji odmora stanovnika, turista i igre djece.
Skver organizovati kao zelenu površinu otvorenog tipa sa dekorativnim biljnim vrstama, stazama, platoima, sjenovitim mjestima sa klupama za odmor i prostorom za igru djece. Uređenje vršiti u slobodnom pejzažnom stilu.

Uslovi za uređenje:
- površina pod zelenilom iznosi 65%, a pod stazama i platoima 35%
- kombinovati otvorene parterne površine sa grupacijama drveća i žbunja
- uz saobraćajnice projektovati gušće zasade zelenila
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- predvidjeti površine za miran odmor odraslih
- na površinama za igru djece obezbijediti potrebnu osunčanost, udaljenost od izvora zagađenja (buke, prašine), koristiti meke zastore i atestirane sprave za igru
- širina staza ne smije biti manja od 1,5 m
- za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa ambijentalnim karakteristikama
- ugradnja urbanog mobilijara dizajnom i materijalima prilagođenog ambijentu
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.

Park (P)
U cilju urbane afirmacije, predviđena je izgradnja parkovskih sa sadržajima u funkciji rekreacije kao osnovne namjene i to: zelene površine, pješačke staze, prostori za odmor odraslih, dječija igrališta, odgovarajući vrtno-arhitektonski elementi i urbani mobilijar. Adekvatnom organizacijom i opremom prostora obezbijediti optimalne uslove korisnicima različitih starosnih grupa.

Uslovi za uređenje:
- minimum 70% površine parcele treba da je pod zelenilom
- uređenje vršiti u slobodnom pejzažnom stilu (grupacije drveća, soliterna stabla, parterni zasadi)
- maksimalno koristiti autohtone biljne vrste
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje

- formirate platoe za odmor odraslih, mjesta sa spravama za rekreaciju i dječija igrališta
- formirati mrežu popločanih pješačkih staza
- za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa ambijentalnim karakteristikama
- ne primjenjivati asfaltne zastore
- na površinama za igru djece obezbijediti potrebnu osunčanost i opremiti ih atraktivnim atestiranim spravama
- ugradnja urbanog mobilijara dizajnom i materijalima prilagođenog ambijentu
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovim.

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO)
Pejzažno uređenje oko stambenih objekata treba da čini sponu inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Zelene površine oko stambenih objekata, takođe, imaju značajnu funkciju u formiranju "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu.

Uslovi za uređenje:
- minimum 40% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom
- prostor organizovani u dvije funkcionalne cjeline (predvrt i vrt)
- obzbijediti potrebnu osunčanost objekata
- obodom parcele se preporučuje podizanje formalnih ili slobodnih živih ograda
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste
- fasada i terasa objekata ozelenjeti puzavicama
- od vrtnoarhitektonskih elemenata moguća je izgradnja nadstrješnica, pergola i sl.
- za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa arhitekturom objekata i ambijentalnim karakteristikama
- maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli, posebno stara, reprezentativna stabla.

Uslovi za uređenje na neizgrađenim parcelama:
- prostor organizovani kao jedinstvenu vrtnu cjelinu (maslinjaci, voćnjaci)
- isključuje se korišćenje povrtlarskih kultura
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom.

Zelenilo poslovnih objekata (ZPO), Zelenilo administrativnih objekata (ZA) i Zelenilo objekata zdravstva (ZOZ)
U okviru površina mješovite namjene (MN) i centralnih djelatnosti (CD) planirane su zelene površine poslovnih objekata, u okviru namjene kultura (K) zelenilo administrativnih objekata, a u okviru namjene zdravstvo (Z) planirano je zelenilo objekata zdravstva. U skladu sa namjenom objekata, organizuju se u vidu poluotvorenih zelenih površina sa popločanim stazama, platoima i drugim vrtno-arhitektonskim elementima. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom površina naglasiti karakter objekata i formirati prijatne ambijente. Koristiti savremena pejzažno-arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i karakterom predjela.

Uslovi za uređenje:
- za ZPO minimum 20% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom
- za ZA minimum 30% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom
- za ZOZ minimum 40% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom
- sadnju visokog i srednjeg drveća vršiti u manjim grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima (travnjaci, pokrivači tla, perene, jednogodišnje cvijeće, žbunasti zasadi, bordure, žive ograde)
- linearno zelenilo planirati obodom parcela, uz saobraćajnice i na parkinzima
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu, koloritu i vizurama prema objektu
- dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra
- sadnju drveća je moguće organizovati i na popločanim površinama
- kao dopunu ozelenjavanja koristiti žardinjere, saksije, pergole sa puzavicama i sl.
- za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa arhitekturom objekata i ambijentalnim karakteristikama
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima i uslovima za podizanje drvoreda.

Zelenilo za turizam - hoteli (ZT) i Zelenilo turističkih naselja (ZTN)
Zelene i slobodne površine oblikovati u skladu sa zahtijevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovi, restorani na otvorenom, platoi za odmor, sportski tereni, prostori za igru djece, šetne staze i sl.) unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog predjela. Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima.

Uslovi za uređenje:
- obezbjediti minimum 30% površine za pejzažno uređenje (zelene i slobodnie površine) u skladu sa brojem korisnika i kategorijom objekta
- na površinama iznad podzemnih etaža planirati intenzivno krovno zelenilo uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja i stvaranje uslova za rast drveća i žbunja. Zelene krovove formirati u nivou kote terena, izbjegavati sadnju u žardinjerama. Za sadnju drveća neophodno je obezbijediti odgovarajuću dubinu plodnog supstrata (min. 1,2m)
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja
- zasade kompoziciono rješavati u slobodnom pejzažnom stilu (u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama)
- predvidjeti sistem staza, platoe, pjacete, bazene, prostore za igru djece
- primjenom puzavica ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitekonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem, a takođe se povećava i stepen ozelenjenosti
- predvidjeti intezivno/poluintenzivno/ekstenzivno ozelenjavanje ravnih krovnih površina objekata sadnjom niskorastućih vrsta plitkog korijena (trave, perene, sukulente, žbunaste vrste) i kasetnom sadnjom srednje visokih stablašica
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- u skladu sa principima zelene gradnje preporučuje se smanjivanje površina pod konvencionalnim travnjacima uvođenjem pokrivača tla
- duž glavnih pješačkih komunikacija formirati zasade visokog drveća. Sadnju drveća planirati i na platoima, trgovima i duž parking prostora
- obodnim masivima zelenila obezbijediti povezivanje sa kontaktnim zelenim površinama. Preporučuje se podizanje drvoreda unutar urbanističkih parcela između regulacione i građevinske linije kao tampon zona od saobraćajnice
- objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim i ambijentalno prilagođenim savremenim materijalima.
- mobilijar prilagoditi mediteranskom ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti objekata
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima i uslovima za podizanje drvoreda.

Zelenilo objekata prosvete (ZOP)
Planirane su namjenske zelene površine koje treba da omoguće bezbjedan boravak učenika i igru kao i potrebne zdravstveno-higijenske uslove. Oblikovanje zelenih i slobodnih površina mora biti u funkciji osnovne namjene prostora: osnovna škola / predškolska ustanova.
Normativ za veličinu školskog dvorišta van centra grada je 25-35 m^2 po učeniku, uzevši u obzir samo jednu smjenu. Pri rješavanju slobodnih prostora školskog kompleksa treba zadovoljiti dvije osnovne funkcije: fiskulturno-rekreativnu i stručno-oglednu. Osnovne površine školskog kompleksa su: školsko dvorište (4 m^2/učeniku), otvorene površine za fizičku kulturu, ekonomsko dvorište, školski vrt i slobodne zelene površine. Dvorišta, sportski tereni i staze se najčešće rješavaju u geometrijskom stilu, a zelene površine u pejzažnom stilu.
U predškolskim ustanovama predvidjeti najmanje 15 m^2 otvorenog prostora po djetetu.

Uslovi za uređenje:
- minimum 40% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom
- uređenje vršiti u pejzažnom stilu
- voditi računa o vizurama, osunčanosti, odnosu svijetlosti i sijenke i potrebi stvaranja zasjene
- obodom parcela planirati gušće zasade žbunja i visokog drveće kao sanitarno-higijensku i vizuelnu barijeru od spoljnih uticaja
- ne smiju se koristiti otrovne vrste, vrste koje izazivaju polensku alergiju i biljke sa trnovima, a koristiti vrste koje luče fitoncide

- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- izgradnja manjih površina za edukativni uzgoj bilja
- izgradnja platoa za odmor i zabavu učenika i igru djece sa potrebnom zasjenom
- koristiti meke zastore od najkvalitetnijih materijala
- prostore namjenjene djeci do 7 godina obraditi elastičnim zastorima i opremiti atestiranim rekvizitima
- predvidjeti fontanu, česme, skulpture i funkcionalan mobilijar savremenog dizajna
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima i uslovima za podizanje drvoreda.

Zelenilo vjerskih objekata (ZVO)
Pejzažno uređenje slobodnih površina oko vjerskog objekta podrediti postojećoj vegetaciji, morfologiji terena i arhitekturi objekta, a u skladu sa tradicionalnim načinom oblikovanja ove kategorije zelenila.

Uslovi za uređenje:
- minimum 50% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom
- očuvati morfologiju terena i vizure
- koristiti mediteranske i tipične autohtone biljne vrste
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima i uslovima za podizanje drvoreda.

Sportsko-rekreativne površine (SRP)
Kompozicija i prostorna organizacija zelenila treba da su u funkciji stvaranja kvalitetnih uslova za sportsko-rekreativne aktivnosti.

Uslovi za uređenje:
- minimum 20% urbanističke parcele treba da je pod zelenim površinama
- kompozicija i prostorna organizacija zelenih površina treba da su u funkciji stvaranja kvalitetnih uslova za sportsko-rekreativne aktivnosti
- za travnjake koristiti visokokvalitetne trave otporne na gaženje
- obodom parcela planirati linearne zasade visokog drveća
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima i uslovima za podizanje drvoreda.

Zaštitni pojasevi (ZP)
Veliki značaj u oblikovanju slike naselja, afirmaciji prostora, očuvanju predionih odlika, stvaranju zelenih prodora i ublažavanju različitih negativnih uticaja imaće Zaštitni pojasevi koji su predviđeni u zoni uz budući bulevar. Zeleni zaštitni pojasevi se formiraju kao višefunkcionalni sanitarni-higijenski, rekreativni i dekorativni pojasevi.
Planirano je uvođenje sadržaja u funkciji odmora i rekreacije (pješačke i biciklističke staze, odmorišta) i njihovo adekvatno uređenje, kao i izgradnja hidrantske - protivpožarne mreže.

Uslovi za uređenje:
- očuvati prirodnu morfologiju terena i vizure
- uređenje vršiti ozelenjavanjem u pejzažnom stilu sa slobodnim zasadima drveća i žbunja, izražene spratovnosti, podržavajući prirodni pejzaž
- za ozelenjavanje koristiti autohtone vrste drveća i žbunja koje su edifikatori prirodne potencijalne vegetacije kao i odomaćene alohtone vrste drveća koje su važni strukturni elementi kulturnog pejzaža
- objekte parterne arhitekture (staze, platoe) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, od prirodnih i tehnički prilagođenih modernih materijala
- prostor opremiti funkcionalnim mobilijarom primjerenim ambijentu (klupe, kante za otpatke i sl.)
- zabrana izgradnje objekata
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima i uslovima za podizanje drvoreda.

Prijedlog biljnih vrsta za izradu projekta pejzažne arhitekture

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:
- koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine a u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima
- izbjegavati upotrebu invazivnih biljnih vrsta i vrsta iz drugih areala
- sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.

Opšti prijedlog sadnog materijala:
Četinarsko drveće: *Cupressus sempervirens* var*. pyramidalis, Cupressocyparis leylandii, Juniperus phoenicea, Pinus halepensis, Pinus pinea, Pinus maritima.*
Listopadno drveće: *Quercus robur, Quercus pubescens, Celtis australis, Fraxinus ornus, Ziziphus jujuba, Acacia sp., Albizzia julibrissin, Melia azedarach, Lagerstroemia indica.*
Zimzeleno drveće: *Quercus ilex, Olea europaea, Phillyrea media, Ceratonia siliqua, Pistacia lentiscus, Pistacia terebinthus, Citrus sp., Eriobotrya japonica, Ligustrum japonicum, Magnolia grandiflora.*
Žbunaste vrste: *Agave americana, Arbutus unedo, Erica mediteranea, Callistemon citrinus, Feijoa sellowiana, Laurus nobilis, Myrtus communis, Punica granatum, Spartium junceum, Nerium oleander, Pittosporum tobira, Buxus sempervirens, Poinciana gilliesii, Tamarix sp., Yucca sp.*
Puzavice: *Bougainvillea spectabilis, Clematis sp., Hedera sp., Rhynchospermum jasminoides, Lonicera caprifolium, L. implexa, Parthenocissus tricuspidata, Tecoma radicans.*
Palme: *Chamaerops humilis, Chamaerops excelsa, Cycas revoluta, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera.*
Perene: *Canna indica, Cineraria maritima**,** Hydrangea hortensis**,** Lavandula spicata, Rosmarinus officinalis, Santolina viridis, Santolina chamaecyparissus*, *Allium sphaerocephalon**.***

7.4. Procjena troškova

APROKSIMATIVNA VRIJEDNOST RADOVA NA PEJZAŽNOM UREĐENJU JAVNIH POVRŠINA I POVRŠINA OD JAVNOG INTERESA					
Red. br.	**Opis**	**Jed. mjere**	**Površina** m^2	**Jed. cijena** €	**Ukupna cijena** €
Površine javne namjene (PUJ)					
1.	Park (P)	m^2	59.370	20	1.187.400,00
	Skver (S)	m^2	9.052	20	181.040,00
2.	Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)	m^2	89.360	10	893.600,00
Površine specijalne namjene (PUS)					
1.	Zaštitni pojasevi (ZP)	m^2	118.327	2	236.654,00
Ukupno:		m^2	**240.331**		**2.498.694,00**

8. Ekonomska analiza

Svrha izrade Ekonomske analize

Ekonomska analiza razvoja područja u zahvatu LSL Donji Štoj izrađena je skladu sa Programskim zadatkom i važećom zakonskom regulativom.

Planirane izmjene imaju za cilj kvalitetnu valorizaciju prostora , legalizaciju bespravno sagrađenih objekata i dalji kontrolisani razvoj predmetne lokacije.

Planski koncept iziskuje značajna investiciona ulaganja na kompleksu zemljišta 362 ha koja se odnose na:
- Sanaciju i dogradnju mreže kolskih saobraćajnica, kolsko pješačkih i pješačkih prolaza i pristupa;
- Sanaciju i adaptaciju objekata i površina za centralne djelatnosti, u okviru kojih će se obezbijediti uslužne djelatnosti - ugostiteljstva, komercijalnih sadržaja, servisa i ličnih usluga;
- Izgradnju novih hotelskih objekata visoke kategorije, koji će obezbijediti adekvatnu turističku ponudu;
- Rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih objekata mješovite namjene, u okviru kojih će se obezbijediti kapaciteti komplementarnog turističkog smještaja i ugostiteljstva;
- Rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih stambenih objekata i;
- Uređenje zelenih površina javne namjene;
- Uređenje zaštitnih zelenih površina i drugo

Pod pretpostavkom izgradnje svih planiranih sadržaja ,vrijednost ulaganja je procijenjena na 468.311.875,11 € (nijesu uključeni troškovi kamata na kreditna sredstva za finansiranje izgradnje).

Procijenjena investiciona vrijednost

U tabeli koja slijedi iskazani su očekivani troškovi za planirane radove koje je potrebno izvesti radi realizacije ukupnog zahvata i izgradnje predmetne lokacije, po namjeni i sadržajnim cjelinama. Svi troškovi izgradnje su procijenjeni i mogu znatnije odstupati. Procjene su izvršene na bazi iskustava za slične lokacije na području Crnogorskog primorja.
Osnova ovih procjena je dobijanje referentnih početnih veličina na bazi kojih će se kasnije graditi model finansiranja buduće izgradnje, no uvijek na nivou prvih procjena koje je kroz adekvatnu tehničko-tehnološku dokumentaciju potrebno verifikovati i korigovati.

NAMJENA		Struktura BGP			Cijena EUR/m²	Iznos u EUR
		postojeće	plan	razlika		
		382.431	**752.700**	370.269		
SMG	Stanovanje male gustine	329.135	476.926	147.791	800,00	118.232.800,00
T	Turizam	27.747	96.513	68.766	1.500,00	103.149.000,00
CD	Centralne djelatnosti	262	31.513	31.251	800,00	25.000.800,00
MN	Mjesovita namjena	21.694	76.993	55.299	800,00	44.239.200,00
SR	Sport i rekreacija	0	30.988	30.988	500,00	15.494.000,00
Z	Zdravstvo	0	5.100	5.100	1.000,00	5.100.000,00
K	Kultura	0	9.554	9.554	1.000,00	9.554.000,00
ŠS	Školstvo i socijalna zaštita	1.000	9.191	8.191	1.000,00	8.191.000,00
VO	Vjerski objekti	894	4.967	4.073	500,00	2.036.500,00
DS	Drum.saob. Autob.stanica,parking	1.699	10.955	9.256	800,00	7.404.800,00
1.	**Ukupnu ulaganje u izgradnju objekata:**					**338.402.100,00**
2.	**Infrastrukturno opremanje**					**86.387.107,84**
	Saobraćajna infrastruktura					41.652.380,55
	Hidrotehnička infrastruktura					35.978.503,00
	Elektroenergetska infrastruktura					3.910.115,00
	Elektronske telekomunikacije					1.822.689,55
	Pejzažno uređenje					3.023.419,74
3.	**Ostali troškovi**					**33.872.667,27**
	Projektno tehnicka dokumentacija Elaborati, saglasnosti I sl.			370.269	25,00	9.256.725,00
	Nadzor				2%	8.495.784,16
	Naknada za uređ.građev.zemljišta					9.748.320,00
	Ostali neplanirani troškovi				1,5%	6.371.838,12
4.	**Oprema hotela, turističkih vila, restorana**					**9.650.000,00**
	UKUPNO (1+2+3+4):					**468.311.875,11**

Projektovani prihodi

Ekonomske efekte zone u zahvatu LSL Donji Štoj realno je sagledavati prvenstveno kroz efekte turističko- ugostiteljske djelatnosti .
Planom se predviđa izgradnja hotela, turističkog naselja, vila, ugostiteljskih objekata , kupališta i pratećih sportsko rekreativnih sadržaja.

Projekcija prihoda polazi od pretpostavke da će hoteli biti otvoreni tokom cijele goduine, da će ostvariti skoro 100%-nu popunjenost u glavnoj sezoni, 35-50% u predsezoni i podsezoni i u ostalom periodu uz dobar marketing zadovoljavajuću popunjenost..To nas dovodi do prosječne godišnje popunjenosti od 50%.
Pretpostavka je da će cijene soba, apartmana, kao i svih pratećih sadržaja na kojima se zasniva finansijski plan, dostići nivo razvijenih destinacija do perioda otpočinjanja eksploatacije planiranih kapaciteta.
Kada su u pitanju kapaciteti za stanovanje, polazimo od pretpostavke da će se oko 90% kapaciteta koristiti u turističke svrhe. Ocekivani su dodatni prihodi od prodaje apartmana (stambene jedinice) , uz prosječnu prodajna cijena cca 2000,00 €/m² , u zavisnosti od veličine i stepena opremljenosti.

Prihodi od eksploatacije smještajnih jedinica

Prilikom planiranja prihoda od eksploatacije smještajnih jedinica u turističkim objektima(hoteli, vile, turističko naselje) pretpostavili smo različite cijene u zavisnosti od perioda eksploatacije. Pretpostavili smo da će prosječna cijene u sezoni u hotelu dostići 150,00€ , 100,00 u pred i post sezoni i oko 50,00 € van sezone, što dovodi do prosječne cijene 100,00 €/osobi.
S obzirom da je u mješovitoj namjeni planirana izgradnja 3079 ležaja , pretpostavili smo prosječnu cijenu izdavanja ležajeva u iznosu od 50 €/osobi.
Značajan broj objekata stanovanja tokom sezone se koristi u turističke svrhe . Pretpostavka je da će cca 13500 ležaja biti u funkciji turizma i u zavisnosti od stepena opremljenosti ,prosječna cijena izdavanja ležajeva iznosi 25€/osobi.

Tip smjestaja	Broj kreveta	% isk.	Smj.jedinice	Prosj.cijena	Prihod I god.	II godina	III godina
Turizam-hoteli	1207	50	217.260	100	21.726.000,00	22.377.780,00	23.049.113,40
MN	3079	50	554.220	50	27.711.000,00	28.542.330,00	29.398.599,90
SMG	13560	50	2.440.800	25	61.020.000,00	62.850.600,00	64.736.118,00
UKUPNO	17846				**110.457.000,00**	**113.770.710,00**	**117.183.831,30**

Prihodi od utoška hrane i pica

Prihodi po osnovu rada restorana,kafeterija, barova i restorana, klubova i sl. izračunat je na osnovu iskustvenih parametara hotela u okruženju i planskih orjentacija.Očekuje se njihov dalji rast 3% na godišnjem nivou.

Struktura	Dnevni prihod	Br.dana	I Godina	II godina	III godina
Turizam-hoteli					
Vansezona	24.140,00	215	5.190.100,00	5.345.803,00	5.506.177,09
Predsezona	36.210,00	30	1.086.300,00	1.118.889,00	1.152.455,67
Sezona	60.350,00	90	5.431.500,00	5.594.445,00	5.762.278,35
Podsezona	36.210,00	30	1.086.300,00	1.118.889,00	1.152.455,67
MN I SMG					
Vansezona	271.200,00	215	58.308.000,00	60.057.240,00	61.858.957,20
Predsezona	271.200,00	30	8.136.000,00	8.380.080,00	8.631.482,40
Sezona	406.800,00	90	36.612.000,00	37.710.360,00	38.841.670,80
Podsezona	271.200,00	30	8.136.000,00	8.380.080,00	8.631.482,40
UKUPNO			123.986.200	127.705.786,0	131.536.959,58
Ukupno:	vansezona		63.498.100,00	65.403.043,00	67.365.134,29
Ukupno:	predsezona		9.222.300,00	9.498.969,00	9.783.938,07
Ukupno:	sezona		42.043.500,00	43.304.805,00	44.603.949,15
Ukupno:	podsezona		9.222.300,00	9.498.969,00	9.783.938,07

Direktni troškovi

Troškovi direktnog materijala (hrana, piće i roba) proizilaze iz normativa utrošaka i nabavnih cijena i obračunati su na osnovu sledećih pretpostavki:

- odnos hrane i pića u ukupnim prihodima restorana na godišnjem prosjeku je 35:65 , tako da su i troškovi uzeti u toj srazmjeri
- na osnovu tržišnih ispitivanja u ugostiteljstvu dobijeni su sljedeći podaci o maržama:

- Hrana - odnos 1: 2,50
- Piće - odnos 1: 3,20

Struktura	Uk.prihod	% pića	marza	trosak pića	% hrane	marza	trosak hrane	Uk.tr.	Tr.robe	Ukupni tr.
vansezona	63.498.100,00	70	1:3,20	13.890.209,38	30	1:2,50	7.619.772,00	21.509.981,38		
predsezona	9.222.300,00	65	1:3,20	1.873.279,69	35	1:2,50	1.291.122,00	3.164.401,69		
Sezona	42.043.500,00	55	1:3,20	7.226.226,56	45	1:2,50	7.567.830,00	14.794.056,56		
Podsezona	9.222.300,00	65	1:3,20	1.873.279,69	35	1:2,50	1.291.122,00	3.164.401,69		
I godina	123.986.200,00			24.862.995,31			17.769.846,00	42.632.841,31	1.208.000,00	43.840.841,31
II godina	127.705.786,00			25.608.885,17			18.302.941,38	43.911.826,55	1.244.240,00	45.156.066,55
III godina	131.536.959,58			26.377.151,73			18.852.029,62	45.229.181,35	1.281.567,20	46.510.748,55
IV godina	135.483.068,37			27.168.466,28			19.417.590,51	46.586.056,79	1.320.014,22	47.906.071,00
V godina	139.547.560,42			27.983.520,27			20.000.118,23	47.983.638,49	1.359.614,64	49.343.253,14

Direktni (finansijski) prihodi

Direktni prihodi koji se ostvaruje od realizacije ovog projekta uključuju:

- Jednokratne prihode
  1. prihodi od poreza na promet nepokretnosti
  2. prihodi od naknada za opremanje građevinskog zemljišta

- Prihode koji se ostvaruju svake godine
  1. prihodi od poreza na dodatu vrijednost
  2. prihodi od poreza na neto dobit
  3. prihodi od poreza na lična primanja
  4. prihodi od poreza na nepokretnost

Prihodi od naknada za građevinsko zemljište

Priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši se u skladu sa Programom uređenja prostora.
Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća investitor u skladu sa važećom odlukom o naknadama za komunalno opremanje građevinskog zemljišta opštine Ulcinj.
Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:
1) stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
2) prosječnih troškova komunalnog opremanja;
3) učešća investitora u komunalnom opremanju

Imajući u vidu zoning opštine Ulcinj, stepen postojeće infrastrukturne opremljenosti i planirana ulaganja u ove sadržaje , troškovi komunalnog opremanja su prikazani u tabeli koja slijedi:

Red.br.	**Struktura**	**Povrsina m²**	**Komun.dopr.**	Ukupno (EUR)
T	**Turizam-hoteli**	68.766,00		-
SMG	**Stanovanje male gustine**	147.791,00	48,00	7.093.968,00
MN	**Mjesovita namjena**	55.299,00	48,00	2.654.352,00
CD	**Centralne djelatnosti**	31.251,00	48,00	1.500.048,00
	UKUPNO	**303.107,00**		**9.748.320,00**

Napomena*: U skladu sa članom239. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, "Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, investitor plaća naknadu odnosno oslobađa se plaćanja naknade u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14)."

Prihod od poreza na dodatu vrijednost

PDV na sobe u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 7%) iznosi 3.719.676,57 €.
PDV na ostale sadržaje u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 21%) iznosi 5.508.875,14 €.
UKUPNO PDV (I godina): 9.373.851,00 €

Prihodi od poreza na lična primanja

U skladu sa planskim rješenjem predviđa se oko 915 stalno zaposlenih.i oko 2600 sezonskih radnika.

	Zaposleni	Broj zaposlenih	Prosj.bruto zar.	Bruto na god.nivou	Porez na zarade 9%
1	Stalno zaposleni	915	900,00	9.884.916,00	889.642,44
2	Sezonci	2600	800,00	24.960.000,00	2.246.400,00
	UKUPNO:	3515		**34.844.916,00**	**3.136.042,44**

Zaključna ocjena

U sagledavanju prihvatljivosti ove analize treba uzeti u obzir društveni aspekt investicije i opšte društvene koristi opštine Ulcinj kroz stvaranje novih radnih mjesta, podsticaja i mogućnosti aktiviranja lokalnog stanovništva na razvijanju cijelog niza pratećih uslužnih djelatnosti što je jedan od osnovnih motiva prihvatanja planiranog projekta. Realizacija ovog projekta zahtjeva upošljavanje velikog broja radnika.Najveći dio građevinskog materijala, kao i robe i usluga za izgradnju će se nabavljati iz lokalnih izvora.
Na osnovu analize podataka koji su dati urbanističkim rješenjem urađena je procjena naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, na osnovu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, Sl,list CG-"opštinski propisi", br.036/19 od 30.08.2019. Obračuni će se vršiti za svaki objekat pojedinačno u zavisnosti od veličine, namjene i drugih parametara koji će biti usvojeni planskim dokumentom i koji su u nadležnosti Opštine .

Direktni prihodi Države	Iznos	%
Jednokratni prihodi:		
Prihodi od naknada za opremanje građevinskog zemljišta	9.748.320,00	21,10
Prihodi od naknada za opremanje građ. Zemljišta za bespravne objekte	3.933.024,00	8,51
Prihodi koji se ostvaruju svake godine:		
Prihodi od poreza na dodatu vrijednost	29.389.972,98	63,60
Prihodi od poreza na lična primanja	3.136.042,44	6,79
UKUPNI PRIHODI:	**46.207.359,42**	100,00

Planskim rješenjima se u potpunosti podržava Strategija razvoja turizma do 2020.godine i njena vizija kreiranja visokokvalitetnih destinacija koje će biti aktivne tokom čitave godine.

PRILOG 1 – TABELE SA URBANISTIČKIM PARAMETRIMA NA URBANISTIČKIM PARCELAMA:

- Tabela - zona A
- Tabela - zona B
- Tabela - zona C
- Tabela - zona D
- Tabela- zona E

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
A1																											
	UP A1.1	802.52	**SMG**				**0.30**	**241**	**P+2**	**0.50**	**401**																
	UP A1.2	561.90	**SMG**	108	P+2	324		108			324																
				108		**324**		**349**			**725**		**725**	**5**	**21**												
A2																											
	UP A2.1	370.53	**SMG**				**0.30**	**111**	**P+2**	**0.50**	**185**																
	UP A2.2	489.02	**SMG**				**0.30**	**147**	**P+2**	**0.50**	**245**																
	UP A2.3	534.01	**SMG**	213	P+1	426		213			426	leg															
	UP A2.4	415.18	**SMG**				**0.30**	**125**	**P+2**	**0.50**	**208**																
	UP A2.5	366.38	**SMG**	36	P+2	108	0.30	**110**	P+2	0.50	183																
	UP A2.6	416.25	**SMG**				**0.30**	**125**	**P+2**	**0.50**	**208**																
				249		**534**		**830**			**1455**		**1455**	**10**	**42**												
A3																											
	UP A3.1	532.62	**SMG**	97	P+1	194	0.30	160	P+2	0.50	266																
	UP A3.2	1578.06	**SMG***	133	P+1	266		350			500																
	UP A3.3	416.12	**SMG**	162	P+2	486		162			486	leg															
	UP A3.4	311.07	**SMG**				0.30	93	P+2	0.50	156																
				392		**946**		**765**			**1408**		**1408**	**10**	**40**												
A4																											
	UP A4.1	69.52	**SMG**	29	P+1	58		29			58																
	UP A4.2	130.35	**SMG**	39	P+1	78		39			78																
	UP A4.3	116.98	**SMG**	55	P+1	110		55			110																
	UP A4.4	208.01	**SMG**	90	P+2	270		90			270																
	UP A4.5	360.93	**SMG**	87	P+2	261		87			261	leg															
	UP A4.6	180.74	**SMG**	50	P	50		50			50																
	UP A4.7	170.81	**SMG**	60	P+1	120		60			120																
	UP A4.8	137.36	**SMG**	53	P+1	106		53			106																
	UP A4.9	159.88	**SMG**	45	P+1	90		45			90																
	UP A4.10	244.10	**SMG**	40	P	40		40			40																
	UP A4.11	408.29	**SMG**	74	P+1	148	0.30	122	P+2	0.50	204																
				622		**1331**		**670**			**1387**		**1387**	**11**	**40**												
A5																											
	UP A5.1	145.70	**SMG**	68	P+2	204		68			204																
	UP A5.2	147.43	**SMG**	83	P+2	249		83			249																
	UP A5.3	218.37	**SMG**	100	P	100		100			100																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP A5.4	241.70	SMG	48	P	48		48			48																
	UP A5.5	308.06	SMG	16	P+1	32		16			32																
	UP A5.6	230.61	SMG	65	P+1	130		65			130																
	UP A5.7	97.63	SMG	49	P+1	98		49			98																
	UP A5.8	275.15	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP A5.9	129.56	SMG	46	P+1	92		46			92																
	UP A5.10	160.20	SMG	55	P	55		55			55																
	UP A5.11	166.66	SMG	66	P+1	132		66			132																
	UP A5.12	145.28	SMG	53	P+1	106		53			106																
	UP A5.13	246.01	SMG	68	P+1	136		68			136																
	UP A5.14	138.06	SMG	34	P+1	68		34			68																
	UP A5.15	157.84	SMG	37	P+2	111		37			111																
	UP A5.16	188.47	SMG	65	P	65		65			65																
	UP A5.17	214.29	SMG	53	P	53		53			53																
	UP A5.18	192.15	SMG	69	P	69		69			69																
	UP A5.19	203.19	SMG	62	P+1	124		62			124																
	UP A5.20	105.26	SMG	52	P	52		52			52																
	UP A5.21	119.36	SMG	61	P	61		61			61																
				1186		2057		1186			2057		2057	21	59												
A6																											
	UP A6.1	265.65	SMG	101	P+1	202		101			202																
	UP A6.2	412.74	SMG	42	P	42																					
	UP A6.3	569.40	SMG	64	P	64																					
	UP A6.4	476.05	SMG	222	P+1	444																					
	UP A6.5	260.81	SMG	106	P+2	318		106			318																
	UP A6.6	360.90	SMG				0.30	108	P+2	0.50	180																
	UP A6.7	203.34	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP A6.8	758.93	SMG				0.30	228	P+2	0.50	379																
				571		1142		579			1152		1152	8	33												
A7																											
	UP A7.1	378.22	SMG	55	P+2	165	0.30	113		0.50	189																
	UP A7.2	288.79	SMG	48	P+1	96		48			96																
	UP A7.3	306.10	SMG	51	P+2	153		51			153																
	UP A7.4	300.06	SMG	36	P+2	108		36			108																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP A7.5	438.86	SMG	138	P+1	276		138			276	leg															
	UP A7.6	340.01	SMG	48	P+1	96		48			96																
	UP A7.7	479.70	SMG	72	P	72	0.30	144	P+2	0.50	240																
	UP A7.8	161.48	SMG	85	P+1	170		85			170																
	UP A7.9	285.80	SMG	98	P+1	196		98			196																
	UP A7.10	209.60	SMG	97	P+1+Pk	291		97			291																
	UP A7.11	227.47	SMG	48	P+1+Pk	144		48			144																
	UP A7.12	172.78	SMG	73	P+1	146		73			146																
	UP A7.13	343.50	SMG	145	P	145		145			145																
				994		2058		1124			2250		2250	16	64												
A8																											
	UP A8.1	411.40	SMG				0.30	123	P+2	0.50	206																
	UP A8.2	272.16	SMG	36	P+Pk	72		36			72																
	UP A8.3	226.48	SMG	70	P+1	140		70			140																
	UP A8.4	308.96	SMG	86	P+2	258		86			258																
	UP A8.5	298.53	SMG	71	P	71		71			71																
	UP A8.6	476.92	SMG	126	P+2	378	0.30	143	P+2	0.50	238																
	UP A8.7	645.96	SMG				0.30	194	P+2	0.50	323																
	UP A8.8	147.43	SMG	49	P	49		49			49																
	UP A8.9	150.27	SMG	36	P	36		36			36																
	UP A8.10	131.85	SMG	30	P+1	60		30			60																
	UP A8.11	295.16	SMG	97	P+1	194		97			194																
	UP A8.12	224.97	SMG	59	P	59		59			59																
	UP A8.13	141.57	SMG	39	P	39		39			39																
	UP A8.14	152.08	SMG	41	P	41		41			41																
	UP A8.15	294.24	SMG	72	P	72		72			72																
	UP A8.16	157.74	SMG	29	P	29		29			29																
	UP A8.17	177.42	SMG	29	P	29		29			29																
	UP A8.18	265.60	SMG	73	P+1	146		73			146																
	UP A8.19	278.70	SMG	72	P+2	216		72			216																
	UP A8.20	377.67	SMG	37	P	37	0.30	113	P+2	0.50	189																
				1052		1926		1463			2467		2467	20	70												
A9																											
	UP A9.1	776.99	SMG	141	P+2	423	0.30	233	P+2	0.50	388																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP A9.2	318.78	SMG	65	P+1	130		65			130																
	UP A9.3	260.62	SMG	41	P+1	82		41			82																
	UP A9.4	315.84	SMG	67	P+Pk	134		67			134																
	UP A9.5	714.15	SMG	135	P	135	0.30	214	P+2	0.50	357																
	UP A9.6	305.17	SMG	180	P+3	720		180			720																
	UP A9.7	145.92	SMG	56	P+1	112		56			112																
	UP A9.8	147.88	SMG	45	P	45		45			45																
	UP A9.9	416.36	SMG	51	P+1	102	0.30	125	P+2	0.50	208																
	UP A9.10	1830.94	T1	469	P+3	1876	0.40	732	P+3	0.80	1465																
	UP A9.11	643.91	SMG	174	P+3	696		174			696	leg															
	UP A9.12	555.26	SMG	79	P+2	237	0.30	167	P+2	0.50	278																
	UP A9.13	470.51	SMG				**0.30**	**141**	P+2	**0.50**	**235**																
	UP A9.14	341.84	SMG	91	P+2	273		91			273																
	UP A9.15	418.44	SMG	100	P	100	0.30	**126**	P+2	0.50	**209**																
	UP A9.16	342.86	SMG	79	P	79		79			79																
	UP A9.17	100.55	SMG	20	P	20		20			20																
	UP A9.18	362.34	SMG	120	P+1	240	0.30	109	P+2	0.50	181																
				1913		5404		2665			5613		4148	30	119	1465	18										
A10																											
	UP A10.1	797.29	SMG	108	P+1	216	0.30	239	P+2	0.50	399																
	UP A10.2	758.27	SMG	117	P	117	0.30	227	P+2	0.50	379																
	UP A10.3	591.56	SMG	78	P	78	0.30	177	P+2	0.50	296																
	UP A10.4	480.35	MN	308	P+1	616		308			616	leg															
	UP A10.5	484.02	SMG	220	P+2	660	0.30	145	P+2	0.50	242																
	UP A10.6	663.79	SMG	192	P+1	384	0.30	199	P+2	0.50	332																
	UP A10.7	345.51	SMG	185	P+1	370		185			370																
	UP A10.8	525.85	SMG				0.30	158	P+2	0.50	263																
	UP A10.9	298.50	SMG	83	P+1, P	128		83			128																
	UP A10.10	245.80	SMG	99	P+2	297		99			297																
	UP A10.11	383.57	SMG	73	P+1	145	0.30	115	P+2	0.50	192																
	UP A10.12	1264.70	SMG	347	P+1, P	407		350	P+2		500																
	UP A10.13	464.34	SMG	238	P+1	476		238			476	leg															
	UP A10.14	201.15	SMG	68	P+1	136		68			136																
	UP A10.15	218.98	SMG	99	P+1	198		99			198																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP A10.16	246.26	SMG	97	P	97		97			97																
	UP A10.17	197.15	SMG	43	P	43		43			43																
	UP A10.18	519.35	SMG	36	P	36	0.30	156	P+2	0.50	260																
	UP A10.19	423.54	SMG	58	P+1	116	0.30	127	P+2	0.50	212																
	UP A10.20	288.78	SMG	61	P+1+Pk	183		61			183																
	UP A10.21	655.31	SMG				**0.30**	**197**	**P+2**	**0.50**	**328**																
	UP A10.22	646.33	SMG	237	P+1	474		237			474	leg															
	UP A10.23	201.35	SMG	52	P+1	103		52			103																
	UP A10.24	232.24	SMG	43	P+1	86		43			86																
	UP A10.25	327.68	SMG	29	P+1	58		29			58																
	UP A10.26	570.01	SMG	113	P	113	0.30	171	P+2	0.50	285																
				2983		**5537**		**3903**			**6952**		**6336**	**45**	**181**				**616**	**6**	**18**						
A11																											
	UP A11.1	808.00	MN	267	P+5	1602		267			1602	leg															
	UP A11.2	356.00	SMG	102	P+1	204	0.30	107	P+2	0.50	178																
	UP A11.3	289.47	SMG	71	P+1	142		71			142																
	UP A11.4	345.71	SMG	70	P+1	140		70			140																
	UP A11.5	399.97	T1 Hotel Imperial - dio	315	P+2	945		315			945	leg															
	UP A11.6	374.74	SMG	70	P	70	0.30	112	P+2	0.50	187																
	UP A11.7	207.50	SMG	89	P+1	178		89			178																
	UP A11.8	644.00	SMG	104	P	104	0.30	193	P+2	0.50	322																
				1088		**3385**		**1224**			**3694**		**1147**	**8**	**33**	**945**	**12**		**1602**	**15**	**46**						
A12																											
	UP A12.1	310.44	SMG	102	P+1	204		102			204																
	UP A12.2	363.93	SMG	85	P+1	170	0.30	109	P+2	0.50	182																
	UP A12.3	386.57	SMG	88	P+Pk	176	0.30	116	P+2	0.50	193																
	UP A12.4	687.92	T1 Hotel Laguna	524	S+P+3	2620		524			2620	leg															
	UP A12.5	195.85	SMG	63	P+1	126		63			126																
	UP A12.6	232.38	SMG	67	P+1	134		67			134																
	UP A12.7	174.60	SMG	39	P+1	78		39			78																
	UP A12.8	305.59	SMG	55	P+1	110		55			110																
	UP A12.9	1098.17	T1 Hotel Hills	545	P+4	2725		545			2725	leg															

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP A12.10	471.74	SMG	85	P	85	0.30	142	P+2	0.50	236																
	UP A12.11	269.21	SMG	116	P+1	232		116			232																
	UP A12.12	374.10	SMG	68	P+1	136		68			136																
	UP A12.13	285.95	SMG	188	P+1	376		188			376																
	UP A12.14	196.71	SMG	79	P	79		79			79																
	UP A12.15	592.09	SMG	63	P+1	126	0.30	178	P+2	0.50	296																
	UP A12.16	204.80	SMG	36	P+2	108		36			108																
	UP A12.17	225.91	SMG	110	P+1	220		110			220																
	UP A12.18	193.78	SMG	73	P	73		73			73																
	UP A12.19	608.48	SMG	73	P	73	0.30	183	P+2	0.50	304																
	UP A12.20	1179.33	T1				**0.30**	**354**	**P+3**	**0.80**	**943**																
	UP A12.21	364.62	SMG	111	P+1	222		111			222																
	UP A12.22	299.03	SMG	58	P	58		58			58																
	UP A12.23	133.32	SMG	68	P+1	136		68			136																
	UP A12.24	233.98	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP A12.25	150.58	SMG	66	P+1	132		66			132																
	UP A12.26	421.33	SMG	36	P+1	72	0.30	126	P+2	0.50	211																
	UP A12.27	453.33	SMG	36	P+1	72	0.30	136	P+2	0.50	227																
	UP A12.28	484.78	SMG	124	P	124	0.30	145	P+2	0.50	242																
	UP A12.29	576.93	SMG	50	P+1	100	0.30	173	P+2	0.50	288																
	UP A12.30	302.32	SMG	102	P+2	306		102			306																
	UP A12.31	196.92	SMG	91	P+Pk	182		91			182																
	UP A12.32	221.96	SMG	55	P+1	110		55			110																
	UP A12.33	390.44	SMG	62	P	62	0.30	117	P+2	0.50	195																
	UP A12.34	182.57	SMG	54	P+1	108		54			108																
	UP A12.35	257.92	SMG	25	P	25		25			25																
				3433		9632		4510			11890		5602	40	160	6288	79										
A13																											
	UP A13.1	724.55	MN	284	P+2	852		284			852	leg															
	UP A13.2	845.66	MN				**0.40**	**338**	**P+3**	**0.80**	**677**																
	UP A13.3	424.12	SMG				**0.30**	**127**	**P+2**	**0.50**	**212**																
	UP A13.4	400.18	SMG				**0.30**	**120**	**P+2**	**0.50**	**200**																
	UP A13.5	599.95	SMG				**0.30**	**180**	**P+2**	**0.50**	**300**																
	UP A13.6	1948.53	SMG*	77	P	77		350	P+2		500																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP A13.7	1558.12	SMG*	159	P+2	477		350	P+2		500																
				520		1406		1750			3241		1712	12	49				1529	15	44						
A14																											
	UP A14.1	949.51	T1				0.30	285	P+3	0.80	760																
	UP A14.2	616.93	SMG	158	P+2	474	0.30	185	P+2	0.50	308																
	UP A14.3	614.97	SMG	144	P+2	432	0.30	184	P+2	0.50	307																
	UP A14.4	600.73	SMG				0.30	180	P+2	0.50	300																
	UP A14.5	771.34	SMG	103	P+2	309	0.30	231	P+2	0.50	386																
	UP A14.6	485.72	SMG	82	P+1, P	131	0.30	146	P+2	0.50	243																
	UP A14.7	439.26	SMG	160	P+3	640	0.30	132	P+2	0.50	220																
	UP A14.8	637.19	SMG	106	P+2	318	0.30	191	P+2	0.50	319																
				451		1398		1535			2843		2083	15	60	760	9										
A15																											
	UP A15.1	202.29	SMG	38	P+2	114		38			114																
	UP A15.2	217.31	SMG	55	P	55		55			55																
	UP A15.3	465.95	SMG				0.30	140	P+2	0.50	233																
	UP A15.4	447.40	SMG				0.30	134	P+2	0.50	224																
	UP A15.5	146.46	SMG	40	P	40		40			40																
	UP A15.6	704.08	SMG	136	P+1	272	0.30		P+2	0.50																	
	UP A15.7	175.05	SMG	14	P+1	28		30	P+1		60																
	UP A15.8	481.29	SMG	191	P+1+Pk	573	0.30	144	P+2	0.50	241																
	UP A15.9	385.77	SMG	177	P+2	531	0.30	116	P+2	0.50	193																
	UP A15.10	320.25	SMG	65	P+2	195		65			195																
	UP A15.11	1060.58	SMG*	181	P+1	362		181	P+2		362																
	UP A15.12	164.66	SMG	56	P	56		56			56																
	UP A15.13	836.80	SMG	121	P+2	363	0.30	251	P+2	0.50	418																
	UP A15.14	441.75	SMG	100	P+2	300		100			300	leg															
	UP A15.15	464.09	SMG	129	P+1	258		129			300	leg															
	UP A15.16	462.42	SMG				0.30	139	P+2	0.50	231																
	UP A15.17	469.97	SMG	117	P+1, P+1	234	0.30	141	P+2	0.50	235																
	UP A15.18	817.44	SMG				0.30	245	P+2	0.50	409																
	UP A15.19	433.29	SMG	36	P+1	72	0.30	130	P+2	0.50	217																
	UP A15.20	1616.30	SMG*	97	P	97		350	P+2		500																
	UP A15.21	519.92	SMG	39	P+1	78	0.30	156	P+2	0.50	260																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP A15.22	677.04	SMG	131	P+1	262	0.30	203	P+2	0.50	339																
	UP A15.23	486.33	SMG	72	P+2, P	144	0.30	146	P+2	0.50	243																
	UP A15.24	467.37	SMG	56	P	56	0.30	140	P+2	0.50	234																
	UP A15.25	431.48	SMG	47	P	47	0.30	129	P+2	0.50	216																
	UP A15.26	865.12	SMG	36	P+1	72	0.30	260	P+2	0.50	433																
				1934		4209		3518			6106		6106	44	174												
A16																											
	UP A16.1	1193.74	T1 Hotel Imperial - dio	630	S+P+2, S+P+3	2948		630			2948	leg															
	UP A16.2	400.76	SMG	48	P	48	0.30	120	P+2	0.50	200																
	UP A16.3	609.86	SMG	67	P	67	0.30	183	P+2	0.50	305																
	UP A16.4	585.89	SMG	148	P+3	592		148			592	leg															
	UP A16.5	235.57	SMG	69	P+2	207		69			207																
	UP A16.6	124.74	SMG	47	P+2	141		47			141																
	UP A16.7	311.20	SMG	168	P+2, P+1	450		168			450																
	UP A16.8	280.19	SMG	88	P+1	176		88			176																
	UP A16.9	251.58	SMG	68	P+1, P	103		68			103																
	UP A16.10	224.94	SMG	68	P+1	136		68			136																
	UP A16.11	317.07	SMG	94	P+1	188		94			188																
	UP A16.12	534.09	SMG	72	P+1	144	0.30	160	P+2	0.50	267																
				1567		5200		1843			5713		2765	20	79	2948	37										
A17																											
	UP A17.1	7381.00	T2				0.30	2214	P+2	0.80	5905																
	UP A17.2	2322.25	MN	170	P+3	680	0.40	929	P+3	0.80	1858																
	UP A17.3	753.60	SMG	350	P+2, P+2	1050	0.30	226	P+2	0.50	377																
	UP A17.4	402.13	SMG	81	P+1	162	0.30	121	P+2	0.50	201																
	UP A17.5	353.42	SMG	81	P+1	162	0.30	106	P+2	0.50	177																
	UP A17.6	404.75	SMG	81	P+1	162	0.30	121	P+2	0.50	202																
	UP A17.7	354.69	SMG	83	P	83	0.30	106	P+2	0.50	177																
	UP A17.8	361.82	SMG	99	P+1	198	0.30	109	P+2	0.50	181																
	UP A17.9	210.08	SMG	71	P+1	142		71			142																
	UP A17.10	194.32	SMG	52	P+1	104		52			104																
	UP A17.11	365.69	SMG	36	P+1	72																					
	UP A17.12	15689.00	SR				0.10	1569	P	0.10	1569																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
				1104		2815		5624			10893		1561	11	45	5905	98		1858	18	53		1569				
A18																											
	UP A18.1	13231.45	T2				0.30	3969	P+2	0.80	10585																
	UP A18.2	4154.14	SMG	338	P+2, P	695		338			695	leg															
	UP A18.3	1363.58	MN				**0.40**	**545**	**P+3**	**0.80**	**1091**																
	UP A18.4	1133.83	MN				**0.40**	**454**	**P+3**	**0.80**	**907**																
	UP A18.5	950.94	SMG	103	P+2	309	0.30	285	P+2	0.50	475																
	UP A18.6	702.38	SMG				**0.30**	**211**	**P+2**	**0.50**	**351**																
	UP A18.7	555.41	SMG	36	P+2	108	0.30	167	P+2	0.50	278																
	UP A18.8	394.29	SMG	132	P+1	264	0.30	118	P+2	0.50	197																
	UP A18.9	359.89	SMG	203	P+2	609	0.30	108	P+2	0.50	180																
	UP A18.10	378.62	SMG	36	P+2	108	0.30	114	P+2	0.50	189																
	UP A18.11	288.85	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP A18.12	389.50	SMG	187	P+2	561	0.30	117	P+2	0.50	195																
	UP A18.13	341.62	SMG	71	P+2	213		71			213																
	UP A18.14	403.86	SMG	79	P+Pk	158	0.30	121	P+2	0.50	202																
	UPTS	40.92	Trafostanica																								
				1221		3097		6654			15631		3047	22	87	10585	176		1998	19	57						
A19																											
	UP A19.1	271.01	SMG	51	P+1	102		51			102																
	UP A19.2	158.67	SMG	68	P+1	136		68			136																
	UP A19.3	206.98	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP A19.4	250.36	SMG	92	P+Pk	184		92			184																
	UP A19.5	416.29	SMG				0.30	125	P+2	0.50	208																
	UP A19.6	206.43	SMG	36	P+2	108		36			72																
	UP A19.7	512.23	SMG				**0.30**	**154**	**P+2**	**0.50**	**256**																
	UP A19.8	362.76	SMG	168	P+2	504		168			504	leg															
	UP A19.9	306.34	SMG	115	P+2	345		115			345																
	UP A19.10	1007.67	SMG*	82	P	82		350	P+2		500																
	UP A19.11	789.53	SMG	130	P+1	260	0.30	237	P+2	0.50	395																
	UP A19.12	11748.50	T2				**0.30**	**3525**	**P+2**	**0.80**	**9399**																
				778		1793		4956			12173		2774	20	79	9399	157										
A20																											
	UP A20.1	543.93	SMG	129	P	129	0.30	163	P+2	0.50	272																
	UP A20.2	410.43	SMG	102	P+2	306		102			306	leg															

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP A20.3	397.15	SMG	184	P+2, P+1	312		184			312	leg															
	UP A20.4	368.42	SMG	65	P+1	130	0.30	111	P+2	0.50	184																
	UP A20.5	357.54	SMG	45	P+Pk	90	0.30	107	P+2	0.50	179																
	UP A20.6	347.13	SMG	93	P+1	186		93			186	leg															
	UP A20.7	507.73	SMG	121	P+2, P+1	165	0.30	152	P+2	0.50	254																
	UP A20.8	168.49	SMG	44	P+2	132		44			132																
	UP A20.9	182.59	SMG	49	P+2	147		49			147																
	UP A20.10	356.93	SMG	81	P	81	0.30	107	P+2	0.50	178																
	UP A20.11	1388.93	MN	366	P+2	1098	0.40	556	P+3	0.80	1111																
	UP A20.12	454.90	SMG	36	P+3	144	0.30	136	P+3	0.50	227																
	UP A20.13	614.10	SMG				**0.30**	**184**	**P+2**	**0.50**	**307**																
	UP A20.14	372.87	SMG				**0.30**	**112**	**P+2**	**0.50**	**186**																
	UP A20.15	317.59	SMG	89	P	89		89			89																
	UP A20.16	325.21	SMG	64	P+Pk	128		64			128																
	UP A20.17	419.06	SMG	128	P+1	256		128			256	leg															
	UP A20.18	189.50	SMG	66				66			66																
	UP A20.19	241.88	SMG	37	P+2	111		37			37																
	UP A20.20	312.72	SMG	54	P+1	108		54			54																
	UP A20.21	312.72	SMG	47	P+1	94		47			47																
	UP A20.22	339.39	SMG	57	P+1	114		57			57																
	UP A20.23	675.53	SMG				**0.30**	**203**	**P+2**	**0.50**	**338**																
	UP A20.24	518.18	SMG				**0.30**	**155**	**P+2**	**0.50**	**259**																
	UP A20.25	272.98	SMG	42	P	42		42			42																
	UP A20.26	148.61	SMG	41	P+2	123		41			41																
	UP A20.27	149.68	SMG	45	P+2	135		45			45																
	UP A20.28	397.26	SMG	97	P+PK	194	0.30	119	P+2	0.50	199																
	UP A20.29	423.82	SMG	115	P+1	230	0.30	127	P+2	0.50	212																
	UP A20.30	465.51	SMG	57	P	57	0.30	140	P+2	0.50	233																
	UP A20.31	493.24	SMG				**0.30**	**148**	**P+2**	**0.50**	**247**																
	UP A20.32	514.22	SMG	250	P+2, P	430	0.30	154	P+2	0.50	257																
	UP A20.33	525.61	SMG	136	P+1, P+Pk	272	0.30	158	P+2	0.50	263																
	UP A20.34	562.43	SMG	105	P, P	105	0.30	169	P+2	0.50	281																
	UPTS	43.87	Trafostanica																								
				2745		5408		4143			7132		6021	43	172				1111	11	32						

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max bro smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj. jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BG P SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m 2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
B1																											
	UP B1.1	938.72	**MN**	240	P+3	960		240			960	leg															
	UP B1.2	1739.57	**MN**				**0.40**	**696**	**P+3**	**0.80**	**1392**																
	UP B1.3	1567.16	**MN**	443	P+3, P+2	1178	0.40	**627**	P+3	0.80	1254																
	UP B1.4	1143.93	**MN**				**0.40**	**458**	**P+3**	**0.80**	**915**																
	UP B1.5	942.18	**MN**				**0.40**	**377**	**P+3**	**0.80**	**754**																
	UP B1.6	588.60	**SMG**	289	P+1+Pk	867		289			867	leg															
	UP B1.7	576.73	**SMG**	159	P+3	636		159			636	leg															
	UP B1.8	2767.47	**T1 Hotel Zan**	1008	P+1, P+2, P+4	2809		1008			2809	leg															
	UP B1.9	454.60	**SMG**	130	P+2, P+2	390		130			390	leg															
	UP B1.10	682.20	**SMG**	122	P+2	366	0.30	205	P+2	0.50	341																
	UP B1.11	643.42	**SMG**	44	P+1	88	0.30	193	P+2	0.50	322																
	UP B1.12	432.91	**SMG**				**0.30**	**130**	**P+2**	**0.50**	**216**																
	UP B1.13	637.18	**SMG**	57	P+1	114	0.30	191	P+2	0.50	319																
	UP B1.14	702.60	**SMG**	134	P, P+1	193	0.30	211	P+2	0.50	351																
	UPTS	50.91	**Trafostanica**																								
				2626		**7601**		**4913**			**11525**		**3442**	**25**	**98**	**2809**	**35**		**4314**	**41**	**123**						
B2																											
	UP B2.1	16941.95	**DS Autobuska stanica**				**0.10**	**1694**	**P+2**	**0.20**	**3388**																
	UP B2.2	1944.59	**CD**				**0.40**	**778**	**P+3**	**0.80**	**1556**																
	UP B2.3	300.19	**SMG**	48	P	48		48	P+1		96																
	UP B2.4	440.01	**SMG**	89	P+1, P+1	178	0.30	132	P+2	0.50	220																
	UP B2.5	819.36	**MN**				**0.40**	**328**	**P+3**	**0.80**	**655**																
	UPTS	50.91	**Trafostanica**																								
				137		**226**		**2980**			**5916**		**316**	**2**	**9**			**1556**	**655**	**6**	**19**			**3398**			
B3																											
	UP B3.1	18182.34	**SMG***	362	P, P+1	576		362			576	leg															
	UP B3.2	10597.81	**SMG***	105	P	105		350			500																
	UP B3.3	19532.90	**DS Parking P&R**				**0.10**	**1953**	**P+2**	**0.20**	**3907**																
				467		**681**		**2665**			**4983**		**1076**	**8**	**31**									**3907**			
B4																											
	UP B4.1	659.37	**SMG**	174	P+4	870		174			870	leg															
	UP B4.2	970.82	**SMG**	244	P, P+2	455	0.30	291	P+2	0.50	485																
	UP B4.3	638.87	**SMG**	36	P+1	36	0.30	192	P+2	0.5	319																
	UP B4.4	597.31	**SMG**	233	P	233	0.30	179	P+2	0.5	299																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max bro smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj. jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BG P SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m 2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP B4.5	221.86	SMG	129	P	129		129			129																
	UP B4.6	217.90	SMG	117	P+1	117		117			117																
	UP B4.7	298.70	SMG	145	P	145		145			145																
	UP B4.8	422.05	SMG	133	P	133	0.30	127	P+2	0.50	211																
	UP B4.9	598.66	SMG	36	P+3	144	0.30	180	P+3	0.50	299																
	UP B4.10	551.24	SMG	89	P+Pk	178	0.30	165	P+2	0.50	276																
	UP B4.11	537.68	SMG	108	P+1	216	0.30	161	P+2	0.50	269																
	UP B4.12	283.24	SMG	73	P+1	146		73			146																
	UP B4.13	294.73	SMG	45	P+1	90		45			90																
	UP B4.14	108.66	SMG	29	P	29		29			29																
	UP B4.15	115.59	SMG	66	P+1	132		66			132																
	UP B4.16	142.08	SMG	18	P+1	36		18			36																
	UP B4.17	387.17	SMG	80	P+1	160	0.30	116	P+2	0.50	194																
	UP B4.18	188.94	SMG	43	P+1	86		43			86																
	UP B4.19	252.32	SMG	63	P+1	126		63			126																
	UP B4.20	193.21	SMG	63	P+1	126		63			126																
	UP B4.21	176.88	SMG	42	P+1	84		42			84																
	UP B4.22	125.99	SMG	31	P+1	62		31			62																
	UP B4.23	322.64	SMG	56	P+1	112		56			112																
	UP B4.24	374.45	SMG	188	P+2, P+2	564		188			564	leg															
	UP B4.25	219.71	SMG	91	P+1	182		91			182																
	UP B4.26	199.70	SMG	84	P+Pk	168		84			168																
	UP B4.27	207.12	SMG	74	P+1	148		74			148																
	UP B4.28	195.18	SMG	55	P+Pk	110		55			110																
	UP B4.29	219.14	SMG	104	P+2	311		104			311																
	UP B4.30	143.68	SMG	35	P+1	70		35			70																
	UP B4.31	151.85	SMG	38	P+Pk	76		38			76																
	UP B4.32	209.69	SMG	41	P	41		41			41																
	UP B4.33	133.67	SMG	42	P+Pk	84		42			84																
	UP B4.34	133.77	SMG	45	P+Pk	90		45			90																
	UP B4.35	128.73	SMG	47	P+Pk	94		47			94																
	UP B4.36	127.18	SMG	88	P+1+Pk	264		88			264																
	UP B4.37	295.18	SMG	165	P+1	330		165			330																
	UP B4.38	264.41	SMG	99	P+1	198		99			198																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max bro smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj. jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BG P SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m 2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP B4.39	497.93	SMG	87	P+2	261	0.3	149	P+2	0.5	249																
	UP B4.40	375.10	SMG	113	P+1	226	0.3	113	P+2	0.5	188																
	UP B4.41	279.25	SMG	36	P+2	108		36			108																
	UP B4.42	5123.68	SMG*	296	P, P+1	532		296			532	leg															
				3781		7702		4295			8448		8448	60	241												
B5																											
	UP B5.1	2058.57	MN				0.40	823	P+3	0.80	1647																
	UP B5.2	426.16	SMG	123	P+1	246		123			246																
	UP B5.3	268.03	SMG	69	P+1	138		69			138																
	UP B5.4	173.35	SMG	81	P	81		81			81																
	UP B5.5	278.72	SMG	40	P+2	120		40			120																
	UP B5.6	543.23	SMG	144	P+2	432	0.30	163	P+2	0.50	272																
	UP B5.7	212.45	SMG	60	P+2+Pk	240		60			240																
	UP B5.8	161.55	SMG	42	P+1	84		42			84																
	UP B5.9	168.39	SMG	34	P+2	101		34			101																
	UP B5.10	201.58	SMG	55	P+1	110		55			110																
	UP B5.11	272.21	SMG	54	P+1	108		54			108																
	UP B5.12	235.60	SMG	80	P+1	160		80			160																
	UP B5.13	374.57	SMG	41	P	41		41			41																
				823		1861		1665			3347		1700	12	49				1647	16	47						
B6																											
	UP B6.1	598.22	SMG	36	P+2	108	0.30	179	P+2	0.50	299																
	UP B6.2	375.68	SMG	66	P+2	198	0.30	113	P+2	0.50	188																
	UP B6.3	673.98	SMG	194	P+1, P+1	388	0.30	202	P+2	0.50	337																
	UP B6.4	292.90	SMG	187	P+2	561		187			561																
	UP B6.5	271.50	SMG	165	P+1	330		165			330																
	UP B6.6	571.62	SMG				0.30	171	P+2	0.50	286																
	UP B6.7	555.27	SMG	111	P, P+1	183	0.30	167	P+2	0.50	278																
	UP B6.8	499.51	SMG	53	P+1	106	0.30	150	P+2	0.50	250																
	UP B6.9	334.60	SMG	49	P+Pk	98		49			98																
	UP B6.10	210.35	SMG	25	P	25		25			25																
	UP B6.11	234.14	SMG	43	P	43		43			43																
	UP B6.12	245.27	SMG	82	P+2	246		82			246																
	UP B6.13	237.33	SMG	45	P+2	135		45			135																
	UP B6.14	242.25	SMG	45	P+1	90		45			90																
	UP B6.15	345.84	SMG	70	P+1	140		70			140																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max bro smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj. jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BG P SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m 2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP B6.16	609.70	SMG	112	P+1	224	0.30	183	P+2	0.50	305																
				1283		2875		1876			3610		3610	26	103												
B7																											
	UP B7.1	282.58	SMG	75	P	75		75			75																
	UP B7.2	309.19	SMG	68	P+1	136		68			136																
	UP B7.3	374.25	SMG	158	P, P	158	0.30	112	P+2	0.50	187																
	UP B7.4	633.00	SMG	153	P+2, P+2	459		153			459	leg															
	UP B7.5	349.99	SMG	63	P+1	126	0.30	105	P+2	0.50	175																
	UP B7.6	340.95	SMG	88	P	88		88			88																
	UP B7.7	421.71	SMG	214	P+3	856		214	P+3		856																
	UP B7.8	476.31	SMG	74	P+1	148	0.30	143	P+2	0.50	238																
	UP B7.9	597.05	SMG				0.30	179	P+2	0.50	299																
	UP B7.10	604.88	SMG	125	P+1	250	0.30	181	P+2	0.50	302																
	UP B7.11	614.42	SMG	139	P+1, P	137	0.30	184	P+2	0.50	307																
	UP B7.12	867.99	SMG*	144	P, P, P+1	218	0.30	260	P+2	0.50	434																
				1301		2651		1763			3556		3556	25	102												
B8																											
	UP B8.1	330.48	SMG	237	P+3	948		237			948																
	UP B8.2	523.92	SMG	230	P, P+3	819	0.30	157	P+2	0.50	262																
	UP B8.3	283.10	SMG	43	P	43		43			43																
	UP B8.4	277.33	SMG	67	P	67		67			67																
	UP B8.5	366.86	SMG	151	P, P+2	381	0.30	110	P+2	0.50	183																
	UP B8.6	347.59	SMG	70	P+2	210		70			210																
	UP B8.7	360.53	SMG				0.30	108	P+2	0.50	180																
	UP B8.8	364.94	SMG	76	P+1	152	0.30	109	P+2	0.50	182																
	UP B8.9	472.25	SMG	73	P, P+2	146	0.30	142	P+2	0.50	236																
	UP B8.10	296.74	SMG	52	P+1	104		52			104																
	UP B8.11	411.46	SMG	84	P+1	168	0.30	123	P+2	0.50	206																
	UP B8.12	452.07	SMG				0.30	136	P+2	0.50	226																
	UP B8.13	432.55	SMG	98	P	98	0.30	130	P+2	0.50	216																
				1181		3136		1484			3064		3064	22	88												
B9																											
	UP B9.1	243.48	SMG	42	P+1	84		42			84																
	UP B9.2	280.39	SMG	127	P+1	254		127			254																
	UP B9.3	637.04	SMG	113	P+1	226	0.30	191	P+2	0.50	319																
	UP B9.4	432.82	SMG	150	P+1, P+2	421		150			421	leg															

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max bro smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj. jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BG P SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m 2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP B9.5	446.91	SMG	136	P	136	0.30	136	P+2	0.50	223																
	UP B9.6	299.51	SMG	105	P+2	315		105			315																
	UP B9.7	384.20	SMG	140	P+1	280		140			280	leg															
	UP B9.8	493.27	SMG	106	P+1	212	0.30	148	P+2	0.50	247																
	UP B9.9	324.07	SMG	138	P+1	276		138			276																
	UP B9.10	412.46	SMG	89	P+1	178	0.30	124	P+2	0.50	206																
	UP B9.11	322.98	SMG	29	P+1	58		29			58																
	UP B9.12	156.58	SMG	19	P	19		19			19																
	UP B9.13	228.74	SMG	68	P+1	136		68			136																
	UP B9.14	303.90	SMG	69	P+1, P+1	138		69			138																
	UP B9.15	194.65	SMG	85	P	85		85			85																
	UP B9.16	193.12	SMG	89	P	89		89			89																
	UP B9.17	669.41	SMG	87	P, P	87	0.30	201	P+2	0.50	335																
				1592		2994		1861			3485		3485	25	100												
B10																											
	UP B10.1	392.45	SMG	224	P+1	448	0.30	224		0.50	448	leg															
	UP B10.2	432.83	SMG				0.30	130	P+2	0.50	216																
	UP B10.3	593.33	SMG	111	P+1	222	0.30	178	P+2	0.50	297																
	UP B10.4	580.89	SMG	132	P	132	0.30	174	P+2	0.50	290																
	UP B10.5	362.66	SMG	91	P+1	182	0.30	109	P+2	0.50	181																
	UP B10.6	832.38	T1 Hotel Denis	191	P+3	764		191	P+3		764	leg															
	UP B10.7	325.82	SMG	122	P+2	366		122			366																
	UP B10.8	642.07	SMG	200	P+2	600	0.30	193	P+2	0.50	321																
	UP B10.9	163.00	SMG	85	P+1	170		85			170																
	UP B10.10	356.47	SMG	141	P+2	423	0.30	107	P+2	0.50	178																
	UP B10.11	469.79	SMG				0.30	141	P+2	0.50	235																
	UP B10.12	558.25	SMG	125	P+2	374	0.30	167	P+2	0.50	279																
	UP B10.13	1184.58	SMG*	72	P+1, P	108		350	P+2		500																
				1494		3789		2171			4246		3482	25	99	764	10										
B11																											
	UP B11.1	3511.42	SMG*	498	P+1, P	901		498			901	leg															
	UP B11.2	3818.27	SMG*	135	P+1	270		350			500																
	UP B11.3	1254.90	SMG*	191	P+1	382		350			500																
	UP B11.4	385.25	SMG	72	P+1, P+1	144	0.30	116	P+2	0.50	193																
	UP B11.5	300.00	SMG	109	P+2	327		109			327																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max bro smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj. jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BG P SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m 2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP B11.6	359.74	SMG	174	P+2	522		174			522	leg															
	UP B11.7	578.04	SMG	83	P+1	166	0.30	173	P+2	0.50	289																
	UP B11.8	299.74	SMG	156	P	156		156			156																
	UP B11.9	305.20	SMG	100	P+1	200		100			200																
	UP B11.10	405.51	SMG				0.30	122	P+2	0.50	203																
	UP B11.11	386.51	SMG	133	P	133	0.30	116	P+2	0.50	193																
	UP B11.12	674.17	SMG				0.30	202	P+2	0.50	337																
	UP B11.13	763.30	SMG*	191	P+1	382		191	P+1		382																
				1842		3583		2657			4703		4703	34	134												
B12																											
	UP B12.1	812.95	SMG*	124	P+1	248		350	P+2		500																
	UP B12.2	3731.99	SMG*					350	P+2		500																
	UP B12.3	2173.08	SMG*	267	P+1,P	454		350	P+2		500																
	UP B12.4	457.42	SMG	46	P+1	92	0.30	137	P+2	0.50	229																
	UPTS	48.15	Trafostanica																								
				437		794		1187			1729		1729	12	49												
B13																											
	UP B13.1	556.50	SMG	72	P+1+Pk	216	0.30	167		0.50	278																
	UP B13.2	401.89	SMG				0.30	121	P+2	0.50	201																
	UP B13.3	399.32	SMG	36	P+2	108	0.30	120		0.50	200																
	UP B13.4	287.22	SMG	110	P+2	330		110			330																
	UP B13.5	302.68	SMG	65	P+2	195		65			195																
	UP B13.6	357.67	SMG	113	P+1	226		113			226	leg															
	UP B13.7	174.62	SMG	28	P	28		28	P+1		56.00																
	UP B13.8	164.53	SMG	51	P+1	102		51			102.00																
	UP B13.9	504.28	SMG	225	P+2, P	622		225			622	leg															
	UP B13.10	720.62	SMG	122	P+1	244	0.30	216	P+2	0.50	360																
	UP B13.11	259.00	SMG	70	P+1	140	0.30	122	P+2	0.50	130																
	UP B13.12	368.71	SMG	211	P+2	633		211			633	leg															
	UP B13.13	438.97	SMG	97	P+2	291	0.30	132	P+2	0.50	219																
	UP B13.14	629.34	SMG	299	P+3	1196		299			1196	leg															
	UP B13.15	341.01	SMG	37	P	37		37	P+1		74																
	UP B13.16	317.07	SMG	46	P+1	92		46			92																
	UP B13.17	427.49	SMG	47	P	47	0.30	128	P+2	0.50	214																
	UP B13.18	250.86	SMG	40	P+2	120		40			120																
	UP B13.19	296.98	SMG	140	P+2	420		140			420																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max bro smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj. jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BG P SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m 2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP B13.20	201.18	SMG	133	P+2	399		133			399																
	UP B13.21	532.07	SMG	36	P+4	180	0.30	160	P+2	0.50	266																
	UP B13.22	193.72	SMG	129	P+4	645	0.30	58	P+2	0.50	97																
	UP B13.23	515.99	SMG	72	P+Pk, P	108	0.30	155	P+2	0.50	258																
	UP B13.24	233.03	SMG	85	P+2	255	0.30	70	P+2	0.50	117																
	UP B13.25	371.83	SMG	172	P+1+Pk	516	0.30	112	P+2	0.50	186																
	UP B13.26	199.75	SMG	56	P+Pk	112		56			112																
	UP B13.27	202.10	SMG	90	P	90		90			90																
	UP B13.28	522.63	SMG	124	P+3	372	0.30	157	P+2	0.50	261																
	UP B13.29	450.14	SMG				**0.30**	**135**	**P+2**	**0.50**	**225**																
	UP B13.30	362.43	SMG	36	P+2	180	0.30	109	P+2	0.50	181																
	UP B13.31	413.92	SMG	36	P+2	180	0.30	124	P+2	0.50	207																
	UP B13.32	301.42	SMG	73	P+1	146		73			146																
	UP B13.33	402.63	SMG	36	P	36	0.30	121	P+2	0.50	201																
	UP B13.34	284.52	SMG	200	P	200		200			200																
	UP B13.35	517.21	SMG	134	P+2	402	0.30	155	P+2	0.50	259																
	UP B13.36	354.29	SMG	160	P	160	0.30	106	P+2	0.50	177																
	UP B13.37	560.84	SMG				**0.30**	**168**	**P+2**	**0.50**	**280**																
	UP B13.38	363.98	SMG	122	P+2	366	0.30	109	P+2	0.50	182																
	UP B13.39	245.28	SMG	85	P	85		85			85																
	UP B13.40	394.83	SMG	175	P	175	0.30	118	P+2	0.50	197																
	UP B13.41	703.07	SMG	132	P+1, P+1	264	0.30	211	P+2	0.50	352																
	UP B13.42	407.77	SMG	36	P	36	0.30	122	P+2	0.50	204																
	UP B13.43	1766.61	T1	111	P	111	0.30	530	P+2	0.80	1413																
	UP B13.44	540.01	T1	115	P+3	460	0.30	162	P+2	0.80	432																
	UP B13.45	290.78	SMG				**0.30**	**87**	**P+2**	**0.50**	**145**																
	UP B13.46	322.19	SMG				**0.30**	**97**	**P+2**	**0.50**	**161**																
	UP B13.47	359.17	SMG				**0.30**	**108**	**P+2**	**0.50**	**180**																
	UP B13.48	353.23	SMG				**0.30**	**106**	**P+2**	**0.50**	**177**																
	UP B13.49	348.39	SMG	131	P	131		131			131																
	UP B13.50	993.83	MN	262	P	262	0.30	298	P+2	0.80	795																
				4550		**10918**		**6716**			**13784**		**11144**	**80**	**318**	**1845**	**23**		**795**	**8**	**23**						
B14																											
	UP B14.1	1003.84	MN	89	P+1	178	0.40	402	P+3	0.80	803																
	UP B14.2	213.39	SMG	99	P+1	198		99			198																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max bro smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj. jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BG P SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m 2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP B14.3	158.62	SMG	25	P+1	50		25			50																
	UP B14.4	234.35	SMG	114	P+1	228		114			228																
	UP B14.5	315.59	SMG	205	P+1	410		205			410																
	UP B14.6	614.62	SMG	137	P	137	0.30	184	P+2	0.50	307																
	UP B14.7	1106.06	MN				**0.40**	**442**	**P+3**	**0.80**	**885**																
	UP B14.8	922.66	MN	333	P+1,P	587	0.40	369		0.80	738																
	UP B14.9	1078.26	MN				**0.40**	**431**	**P+3**	**0.80**	**863**																
	UP B14.10	1078.33	MN	311	P+2	933		311			933	leg															
	UP B14.11	281.48	SMG	61	P+3	244		61			244																
	UP B14.12	265.57	SMG	43	P+1	86		43			86																
	UP B14.13	270.42	SMG	51	P+1	102		51			102																
	UP B14.14	255.73	SMG	24	P	24		24			24																
				1492		**3177**		**2762**			**5871**		**1649**	**12**	**47**				**4222**	**40**	**121**						
B15																											
	UP B15.1	328.07	SMG	124	P+1	248		124			248																
	UP B15.2	348.13	SMG	36	P+1	72	0.30	104	P+2	0.50	174																
	UP B15.3	263.44	SMG	113	P+2	339		113			339																
	UP B15.4	356.98	SMG	184	P+3	736		184			736	leg															
	UP B15.5	362.29	SMG	184	P+3	736		184			736	leg															
	UP B15.6	372.70	SMG	184	P+3	736		184			736	leg															
				825		**2867**		**893**			**2969**		**2969**	**21**	**85**												
B16																											
	UP B16.1	784.67	SMG*	218	P+1	436		218			436	leg															
	UP B16.2	463.71	SMG	126	P+1	252	0.30	139	P+2	0.50	232																
	UP B16.3	788.73	SMG	76	P+1	152	0.30	237	P+2	0.50	394																
	UP B16.4	203.50	SMG	34	P+1	68		34			68																
	UP B16.5	152.71	SMG	44	P+Pk	88		44			88																
	UP B16.6	197.16	SMG	89	P+1	178		89			178																
	UP B16.7	303.50	SMG	43	P+2	129		43			129																
	UP B16.8	837.02	SMG	101	P	101	0.30	251	P+2	0.50	419																
	UP B16.9	797.67	SMG	36	P	36	0.30	239	P+2	0.50	399																
	UP B16.10	574.27	SMG	116	P+1	232	0.30	172	P+2	0.50	287																
	UP B16.11	535.45	SMG	36	P+1	72	0.30	161	P+2	0.50	268																
	UP B16.12	653.57	SMG	165	P+2	495	0.30	196	P+2	0.50	327																
	UP B16.13	336.06	SMG	95	P+1	190		95			190																
	UP B16.14	410.07	SMG	111	P+1	222	0.30	123	P+2	0.50	205																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max bro smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj. jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BG P SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m 2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP B16.15	382.75	SMG	51	P+1	102	0.30	115	P+2	0.50	191																
	UP B16.16	351.53	SMG				0.30	105	P+2	0.50	176																
	UP B16.17	190.54	SMG	83	P+1+Pk	249		83			249																
	UP B16.18	348.04	SMG	135	P+1, P+1	270		135			270																
	UP B16.19	317.18	SMG	122	P+1	244		122			244																
	UP B16.20	626.59	SMG	273	P+1	546	0.30	188	P+2	0.50	313																
	UP B16.21	2329.21	CD				0.40	932	P+3	0.80	1863																
	UP B16.22	5671.00	VO				0.10	567	P	0.10	567																
	UP B16.23	7661.00	K				0.40	3064	P+3	0.80	6129																
	UP B16.24	5549.00	SMG*	112	P+1	224		350			500																
	UP B16.25	1841.00	MN	199	P, P+1	373	0.40	736	P+3	0.80	1473																
	UP B16.26	558.00	SMG	84	P+1	168	0.30	167	P+2	0.50	279																
	UP B16.27	293.00	SMG	36	P+1	72		36	P+1		72																
	UP B16.28	303.00	SMG	94	P+1	188		94			188																
	UP B16.29	407.00	SMG	195	P+1	390	0.30	122	P+2	0.50	204																
	UP B16.30	519.00	SMG	233	P+3	932	0.30	156	P+2	0.50	260																
	UP B16.31	419.00	SMG	79	P+1	158	0.30	126	P+2	0.50	210																
	UP B16.32	1060.00	MN	193	P+4	965	0.40	424	P+3	0.80	848																
	UP B16.33	1719.00	MN				0.40	688	P+3	0.80	1375																
				3179		7532		10251			19029		6774	48	194			8651	3696	35	106	6129			567		
B17																											
	UP B17.1	1735.00	T1 Hotel Grand	426	P+5	2556		426			2556	leg															
	UP B17.2	1377.00	MN				0.40	551	P+3	0.80	1102																
	UP B17.3	1075.00	MN	289	P, P+2	647	0.40	430	P+3	0.80	860																
	UP B17.4	1016.00	MN	179	P+2	537		179			537	leg.																
	UP B17.5	1061.00	MN				0.40	424	P+3	0.80	849																
	UP B17.6	855.00	MN	36	P	36	0.40	342	P+3	0.80	684																
	UP B17.7	1622.00	MN	155	P+1	310	0.40	649	P+3	0.80	1298																
	UP B17.8	1041.00	MN	36	P+3	144	0.40	416	P+3	0.80	833																
	UP B17.9	512.00	SMG				0.30	154	P+2	0.50	256																
	UP B17.10	573.00	SMG	181	P+2	543	0.30	172	P+2	0.50	287																
	UP B17.11	619.00	SMG	36	P	36	0.30	186	P+2	0.50	310																
	UP B17.12	405.00	SMG	36	P+3	144	0.30	122	P+2	0.50	203																
	UP B17.13	544.00	SMG	36	P+2	108	0.30	163	P+2	0.50	272																
	UP B17.14	618.00	SMG	72	P+1, P+2	360	0.30	185	P+2	0.50	309																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max bro smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj. jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BG P SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m 2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP B17.15	648.00	SMG	36	P	36	0.30	194	P+2	0.50	518																
	UP B17.16	1126.00	MN				0.40	450	P+3	0.80	563																
	UP B17.17	412.00	SMG	113	P+1	226	0.30	124	P+2	0.50	206																
	UP B17.18	362.00	SMG	36	P	36	0.30	109	P+2	0.50	181																
	UP B17.19	639.00	SMG				0.30	192	P+2	0.50	320																
	UP B17.20	665.00	SMG	192	P+1	384	0.30	200	P+2	0.50	333																
				1859		6103		5667			12474		3193	23	91	2556	32		6725	64	192						
B18																											
	UP B18.1	1089.94	MN	163	P+1	326	0.40	436	P+3	0.80	872																
	UP B18.2	1092.22	MN				0.40	437	P+3	0.80	874																
	UP B18.3	440.90	SMG	70	P+1	140	0.30	132	P+2	0.50	220																
	UP B18.4	412.90	SMG	36	P+2	108		36			108																
	UP B18.5	342.65	SMG	36	P	36		36			36																
	UP B18.6	218.88	SMG	58	P	58		58			58																
	UP B18.7	183.63	SMG	73	P	73		73			73																
	UP B18.8	175.95	SMG	87	P+1	174		87			174																
	UP B18.9	158.32	SMG	36	P	36		36			36																
	UP B18.10	292.61	SMG	154	P+2	462		154			462																
	UP B18.11	325.75	SMG	56	P+1	112		56			112																
	UP B18.12	303.74	SMG	49	P+Pk	98		49			98																
	UP B18.13	141.98	SMG	63	P	63		63			63																
	UP B18.14	156.31	SMG	49	P+3	196		49			196																
	UP B18.15	318.12	SMG	42	P+2	126		42			126																
	UP B18.16	170.96	SMG	52	P+1	104		52			104																
	UP B18.17	164.97	SMG	47	P+1	94		47			94																
	UP B18.18	154.35	SMG	74	P+1	148		74			148																
	UP B18.19	286.69	SMG	142	P	142		142			142																
	UP B18.20	327.44	SMG	59	P+1	118		59			118																
	UP B18.21	227.64	SMG	78	P+1,P	119		78			119																
	UP B18.22	172.41	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP B18.23	223.81	SMG	14	P+2	42		14			42																
	UP B18.24	350.94	SMG	63	P+1	126	0.30	105	P+2	0.50	175																
	UP B18.25	408.72	SMG	36	P+2	108	0.30	123	P+2	0.50	204																
	UP B18.26	351.93	SMG	79	P+1	158	0.30	106	P+2	0.50	176																
	UP B18.27	487.71	SMG	135	P	135	0.30	146	P+2	0.50	244																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max bro smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj. jed.	max broj stan.	BGP K(M2)	BG P SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO(m 2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP B18.28	127.91	SMG	22	P	22		22			22																
	UP B18.29	123.63	SMG	43	P+1	86		43			86																
	UP B18.30	324.94	SMG	80	P+1	160		80			160																
	UP B18.31	308.09	SMG	43	P	43		43			43																
	UP B18.32	450.64	SMG	114	P+2	342	0.30	135	P+2	0.50	225																
	UP B18.33	515.38	SMG	130	P+2	390	0.30	155	P+2	0.50	258																
	UP B18.34	393.62	SMG	111	P+1	222	0.30	118	P+2	0.50	197																
	UP B18.35	138.77	SMG	38	P+1	76		38			76																
	UP B18.36	333.69	SMG	77	P	77		77			77																
	UP B18.37	145.66	SMG	55	P	55		55			55																
	UP B18.38	156.00	SMG	45	P+Pk	90		45			90																
	UP B18.39	317.40	SMG	85	P	85		85			85																
	UP B18.40	571.92	SMG				**0.30**	**172**	**P+2**	**0.50**	**458**																
	UP B18.41	905.75	MN				**0.40**	**362**	**P+3**	**0.80**	**725**																
	UP B18.42	3707.63	MN	361	P+1,P…	505	0.40	1483	P+3	0.80	2966																
	UP B18.43	6220.85	MN	1254	P+1,P…		0.40	2488	P+3	0.80	4977																
	UP B18.44	329.12	SMG	59	P	59		59			59																
	UP B18.45	327.77	SMG	76	P+1	152		76			152																
	UP B18.46	344.47	SMG	42	P	42		42			42																
	UP B18.47	361.63	SMG	100	P+1,P	177	0.30	108	P+2	0.50	181																
	UP B18.48	423.93	SMG	130	P+4	650	0.30	127	P+2	0.50	212																
	UP B18.49	331.32	SMG	47	P	47		47			47																
	UP B18.50	317.70	SMG	59	P+1,P	86		59			86																
	UP B18.51	12278.95	T2	1307	P+2,P+1, P	1787	**0.30**	**3684**	**P+2**	**0.80**	**9823**																
	UP B18.52	338.19	SMG	72	P+1	144		72			144																
	UP B18.53	208.98	SMG	93	P+2	279		93			279																
	UP B18.54	443.59	SMG	36	P+1	72	0.30	133	P+2	0.50	222																
	UP B18.55	1633.80	MN				**0.40**	**654**	**P+3**	**0.80**	**1307**																
				6266		**9022**		**13281**			**28199**		**6656**	**48**	**190**	**9823**	**164**		**11720**	**112**	**335**						

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
C1																											
	UP C1.1	2489.33	MN	36	P+1	72	0.40	996	P+3	0.80	1991																
	UP C1.2	861.86	MN	188	P+2	564	0.40	345	P+3	0.80	689																
				224		636		1340			2681								2681	26	77						
C2																											
	UP C2.1	46728.68	SR				0.10	4673	P	0.10	4673																
	UP C2.2	3307.02	SMG*	152	P+1	304		350	P+2		500																
	UP C2.3	2354.65	SMG*					350	P+2		500																
	UP C2.4	2348.46	SMG*					350	P+2		500																
	UP C2.5	3015.15	SMG*	212	P+2	636		212	P+2		636	leg															
	UPTS	55.87	Trafostanica																								
				364		940		5935			6809		2136	15	61								4673				
C3																											
	UP C3.1	772.90	SMG*	96	P+1	192		350	P+2		500																
	UP C3.2	480.00	SMG	97	P	87	0.30	144	P+2	0.50	240																
	UP C3.3	703.00	SMG*	51	P+2	153		350	P+2		500																
	UP C3.4	432.00	SMG	71	P	71	0.30	130	P+2	0.50	216																
	UP C3.5	512.00	SMG	120	P+1	240	0.30	154	P+2	0.50	256																
	UP C3.6	315.00	SMG	58	P+1	116		58			116																
	UP C3.7	613.39	SMG	120	P+1	240	0.30	184	P+2	0.50	307																
	UP C3.8	211.08	SMG	71	P	71		71			71																
	UP C3.9	6504.85	SMG*	203	P+1,P+2	442		350	P+2		500																
	UP C3.10	341.15	SMG	61	P	61		61			61																
	UP C3.12	548.05	SMG				0.30	164	P+2	0.50	274																
	UP C3.13	499.84	SMG				0.30	150	P+2	0.50	250																
	UP C3.14	1200.30	SMG*					350	P+2		500																
	UP C3.15	499.80	SMG				0.30	150	P+2	0.50	250																
	UP C3.16	500.26	SMG				0.30	150	P+2	0.50	250																
	UP C3.17	580.79	SMG				0.30	174	P+2	0.50	290																
	UP C3.18	603.10	SMG				0.30	181	P+2	0.50	302																
	UP C3.19	498.54	SMG				0.30	150	P+2	0.50	249																
	UP C3.20	501.23	SMG				0.30	150	P+2	0.50	251																
	UP C3.21	499.94	SMG				0.30	150	P+2	0.50	250																
	UP C3.22	500.03	SMG				0.30	150	P+2	0.50	250																
	UP C3.23	499.85	SMG				0.30	150	P+2	0.50	250																
	UP C3.24	565.75	SMG				0.30	170	P+2	0.50	283																
				948		1673		4090			6415		6415	46	183												
C4																											
	UP C4.1	345.14	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP C4.2	335.43	SMG	45	P	45		45			45																
	UP C4.3	246.56	SMG	69	P+1	138		69			138																
	UP C4.4	372.18	SMG	81	P+1	162	0.30	112	P+2	0.50	186																
	UP C4.5	444.36	SMG	39	P	39	0.30	133	P+2	0.50	222																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP C4.6	379.28	SMG	60	P	60	0.30	114	P+2	0.50	190																
	UP C4.7	305.93	SMG	127	P+1	254		127			254																
	UP C4.8	363.19	SMG	67	P	67	0.30	109	P+2	0.50	182																
	UP C4.9	355.80	SMG	78	P+1	156	0.30	107	P+2	0.50	178																
	UP C4.10	693.49	SMG	62	P	62	0.30	208	P+2	0.50	347																
	UP C4.11	768.65	SMG*	36	P+Pk	72	0.30	231	P+2	0.50	384																
	UP C4.12	214.02	SMG	117	P+1	234		117			234																
	UP C4.13	312.77	SMG	135	P+1	270		135			270																
	UP C4.14	288.95	SMG	44	P,P	88		44			88																
	UP C4.15	298.31	SMG	65	P	65		65			65																
	UP C4.16	582.57	SMG	85	P	85	0.30	175	P+2	0.50	291																
	UP C4.17	504.14	SMG	67	P	67	0.30	151	P+2	0.50	252																
	UP C4.18	320.80	SMG	194	P+1	388		194			388	leg															
	UP C4.19	506.35	SMG	131	P+2	393		131			393	leg															
	UP C4.20	304.23	SMG	84	P+1,P+1	168		84			168																
	UP C4.21	539.07	SMG	36	P+1	72	0.30	162	P+2	0.50	270																
	UP C4.22	263.52	SMG	84	P+1	168		84			168																
	UP C4.23	403.57	SMG	175	P+1	350		175			350	leg															
	UP C4.24	457.93	SMG				0.30	137	P+2	0.50	229																
	UP C4.25	248.73	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP C4.26	398.57	SMG	120	P+2	360		120	P+2		360	leg															
B1																											
	UP B1.15	-17.47	MN	105	P+4	420		240			960	leg															
				2178		4327		3340			6755		6409	46	183												
C5																											
	UP C5.1	191.73	SMG	86	P+1	172		86			172																
	UP C5.2	699.76	SMG	131	P+2	393		131			393	leg															
	UP C5.3	695.05	SMG	150	P+1,P	285	0.30	209	P+2	0.50	348																
	UP C5.4	647.36	SMG	182	P+1,P+1,P	328	0.30	194	P+2	0.50	324																
	UP C5.5	177.85	SMG	49	P+1	98		49			98																
	UP C5.6	178.80	SMG	36	P+2	108		36			108																
	UP C5.7	222.17	SMG	71	P+1	142		71			142																
	UP C5.8	215.67	SMG	86	P	86		86			86																
	UP C5.9	225.62	SMG	100	P+1	200		100			200																
	UP C5.10	253.16	SMG	52	P+1	104		52			104																
	UP C5.11	295.29	SMG	118	P+1	236		118			236																
	UP C5.12	119.32	SMG	42	P+1	84		42			84																
	UP C5.13	143.84	SMG	32	P+1	64		32			64																
	UP C5.14	170.42	SMG	119	P+Pk,P+Pk	238		119			238																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP C5.15	378.90	SMG	47	P	47	0.30	114	P+2	0.50	189																
	UP C5.16	438.76	SMG	101	P+1,P+1	202	0.30	132	P+2	0.50	219																
	UP C5.17	193.53	SMG	121	P+2	363		121			363																
	UP C5.18	153.68	SMG	37	P+Pk	74		37			74																
	UP C5.19	165.63	SMG	60	P+Pk	120		60			120																
	UP C5.20	165.53	SMG	65	P+1	130		65			130																
	UP C5.21	187.64	SMG	31	P+1	62		31			62																
	UP C5.22	98.29	SMG	30	P+1	60		30			60																
	UP C5.23	358.71	SMG				0.30	108	P+2	0.50	179																
	UP C5.24	309.44	SMG	215	P+1	430		215			430																
	UP C5.25	287.61	SMG	73	P	73		73			73																
				2034		4099		2310			4496		4496	32	128												
C6																											
	UP C6.1	250.83	SMG	61	P+1	122		61			122																
	UP C6.2	396.89	SMG	146	P+1	292		146			292	leg															
	UP C6.3	206.22	SMG	80	P	80		80			80																
	UP C6.4	188.10	SMG	42	P	42		42			42																
	UP C6.5	288.85	SMG	76	P	76		76			76																
	UP C6.6	234.71	SMG	37	P	37		37			37																
	UP C6.7	475.49	SMG	54	P	54	0.30	143	P+2	0.50	238																
	UP C6.8	377.87	SMG	166	P+1,P+1	332		166			332	leg															
	UP C6.9	178.42	SMG	83	P+1	166		83			166																
	UP C6.10	249.01	SMG	78	P+1	156		78			156																
	UP C6.11	264.29	SMG	96	P,P	96		96			96																
	UP C6.12	195.83	SMG	55	P+1	110		55			110																
	UP C6.13	109.99	SMG	30	P+1	60		30			60																
	UP C6.14	105.29	SMG	39	P+1	78		39			78																
	UP C6.15	207.65	SMG	96	P	96		96			96																
	UP C6.16	100.38	SMG	30	P+1	60		30			60																
	UP C6.17	199.39	SMG	61	P+1	122		61			122																
	UP C6.18	201.91	SMG	54				54																			
	UP C6.20	223.58	SMG	59	P	59		59			59																
	UP C6.21	299.98	SMG	56	P	56		56			56																
	UP C6.22	227.32	SMG	114	P+1	228		114			228																
	UP C6.23	336.11	SMG	105	P+1	210		105			210																
	UP C6.24	224.68	SMG	47	P	47		47			47																
	UP C6.25	496.79	SMG	32	P+2	96	0.30	149	P+2	0.50	248																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP C6.26	305.91	SMG	105	P	105		105			105																
	UP C6.27	400.22	SMG				0.30	120	P+2	0.50	200																
	UP C6.28	248.85	SMG	36	P+2	108		36			108																
	UP C6.29	218.34	SMG	33	P+1	66		33			66																
	UP C6.30	256.13	SMG	127	P+Pk	254		127			254																
	UP C6.31	337.39	SMG	114	P+1,P+1	228		114			228																
	UP C6.32	408.26	SMG	177	P+2,P+2	531		177			531	leg															
	UP C6.33	269.76	SMG	69	P+1	138		69			138																
	UP C6.34	229.04	SMG	57	P	57		57			57																
	UP C6.35	371.75	SMG	104	P+1,P	172	0.30	112	P+2	0.50	186																
	UP C6.36	398.23	SMG	89	P+1	178	0.30	119	P+2	0.50	199																
	UP C6.37	220.10	SMG	57	P+1	114		57			114																
	UP C6.38	210.98	SMG	64	P+1	128		64			128																
	UP C6.39	186.15	SMG	97	P+1	194		97			194																
	UP C6.40	193.73	SMG	51	P+1	102		51			102																
	UP C6.41	208.44	SMG	64	P+1	128		64			128																
	UP C6.42	195.07	SMG	97	P+2	291		97			291																
				3038		5469		3402			6040		6040	43	173												
C7																											
	UP C7.1	238.30	SMG	101	P	101		101			101																
	UP C7.2	241.51	SMG	75	P	75		75			75																
	UP C7.3	232.49	SMG	51	P	51		51			51																
	UP C7.4	680.88	SMG				0.30	204	P+2	0.50	340																
	UP C7.5	470.29	SMG	36	P+1	72	0.30	141	P+2	0.50	235																
	UP C7.6	423.68	SMG	49	P+2	147	0.30	127	P+2	0.50	212																
	UP C7.7	378.48	SMG	89	P+1	178	0.30	114	P+2	0.50	189																
	UP C7.8	508.98	SMG	151	P+1	302	0.30	153	P+2	0.50	254																
	UP C7.9	169.52	SMG	41	P	41		41			41																
	UP C7.10	205.79	SMG	57	P+1	114		57			114																
	UP C7.11	239.35	SMG	64	P+1,P+1	128		64			128																
	UP C7.12	443.55	SMG	80	P,P	80	0.30	133	P+2	0.50	222																
	UP C7.13	254.01	SMG	50	P	50		50			50																
	UP C7.14	167.14	SMG	36	P	36		36			36																
	UP C7.15	349.77	SMG	144	P+3,P+1	504		144			504																
	UP C7.16	188.15	SMG	70	P+1	140		70			140																
	UP C7.17	391.82	SMG	80	P+1,P+1	160	0.30	118	P+2	0.50	196																
	UP C7.18	227.66	SMG	60	P+Pk	120		60			120																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP C7.19	145.82	SMG	73	P+Pk,P+Pk	146		73			146																
	UP C7.20	272.37	SMG	54	P	54		54			54																
	UP C7.21	324.75	SMG	51	P	51		51			51																
	UP C7.22	310.32	SMG	36	P+1	72		36	P+1		72																
	UP C7.23	327.96	SMG	163	P+2	489		163			489																
	UP C7.24	399.30	SMG	69	P	69	0.30	120	P+2	0.50	200																
	UP C7.25	204.44	SMG	81	P+1	162		81			162																
	UP C7.26	220.47	SMG	75	P+2,P+1	149		75			149																
	UP C7.27	196.57	SMG	62	P+1	124		62			124																
	UP C7.28	290.80	SMG	67	P+2	201		67			201																
	UP C7.29	294.12	SMG	38	P+1	76		38			76																
	UP C7.30	329.74	SMG	183	P+2,	549		183			549																
				2186		4441		2741			5281		5281	38	151												
C8																											
	UP C8.1	397.75	SMG	227	P+2,P+2	681		227			681																
	UP C8.2	309.85	SMG	82	P+1	164		82			164																
	UP C8.3	414.49	SMG	83	P+1,P+1	166	0.30	124	P+2	0.50	207																
	UP C8.4	223.28	SMG	40	P+1	80		40			80																
	UP C8.5	207.94	SMG	49	P	49		49			49																
	UP C8.6	206.26	SMG	50	P+2	150		50			150																
	UP C8.7	346.86	SMG	42	P+1	84		42			84																
	UP C8.8	129.89	SMG	93	P+1	186		93			186																
	UP C8.9	521.89	SMG	248	P+2,P+2,P+1	713		248			713	leg															
	UP C8.10	298.14	SMG	78	P+1,P+1	156		78			156																
	UP C8.11	237.40	SMG	85	P+1	170		85			170																
	UP C8.12	484.00	SMG	115	P+1	230	0.30	145	P+2	0.50	242																
	UP C8.13	458.34	SMG	54	P+1	108	0.30	138	P+2	0.50	229																
	UP C8.14	135.48	SMG	41	P+2	123		41			123																
	UP C8.15	171.41	SMG	56	P+1	112		56			112																
	UP C8.16	156.56	SMG	45	P+1	90		45			90																
	UP C8.17	474.67	SMG	131	P+2	393		131			393	leg															
	UP C8.18	107.78	SMG	39	P	39		39			39																
	UP C8.19	75.50	SMG	55	P	55		55			55																
	UP C8.20	109.80	SMG	87	P+2	261		87			261																
	UP C8.21	78.86	SMG	55	P+1	110		55			110																
	UP C8.22	82.51	SMG	83	P+1	166		83			166																
	UP C8.23	120.52	SMG	38	P	38		38			38																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP C8.24	297.50	SMG	73	P	73		73			73																
	UP C8.25	542.24	SMG	305	P+2	915		305			915	leg															
	UP C8.26	360.71	SMG	193	P+1,P+1	193		193			193	leg															
	UP C8.27	447.85	SMG				0.30	134	P+2	0.50	224																
	UP C8.28	449.08	SMG	57	P	57	0.30	135	P+2	0.50	225																
	UP C8.29	586.72	SMG	112	P+1	224	0.30	176	P+2	0.50	293																
	UP C8.30	344.60	SMG	76	P	76		76			76																
	UP C8.31	282.57	SMG	125	P+1	250		125			250																
	UP C8.32	259.49	SMG	56	P+1	112		56			112																
	UP C8.33	338.64	SMG	77	P	77		77			77																
	UP C8.34	521.34	SMG	52	P+Pk,P+Pk	104	0.30	156	P+2	0.50	261																
	UP C8.35	246.00	SMG	57	P+Pk	114		57			114																
	UP C8.36	202.45	SMG	36	P	36		36			36																
	UP C8.37	459.44	SMG	86	P+1	172	0.30	138	P+2	0.50	230																
	UP C8.38	275.03	SMG	175	P+3	700		175			700																
	UP C8.39	255.81	SMG	46	P	46		46			46																
				3402		7473		3989			8323		8323	59	238												
C9																											
	UP C9.1	178.15	SMG	120	P+1	240		120			240																
	UP C9.2	182.88	SMG	72	P+1	144		72			144																
	UP C9.3	364.62	SMG	72	P+1,P	144	0.30	109	P+2	0.50	182																
	UP C9.4	409.32	SMG	75	P+1	150	0.30	123	P+2	0.50	205																
	UP C9.5	349.94	SMG	36	P+2	108	0.30	105	P+2	0.50	175																
				375		786		529			946		946	7	27												
C10																											
	UP C10.1	316.82	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP C10.2	383.17	SMG				0.30	115	P+2	0.50	192																
	UP C10.3	394.98	SMG				0.30	118	P+2	0.50	197																
	UP C10.4	393.11	SMG	36	P	36		36			72																
	UP C10.5	318.71	SMG	116	P+2	348		116			348																
	UP C10.6	493.19	SMG	113	P+2	339	0.30	148	P+2	0.50	247																
	UP C10.7	304.35	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP C10.8	739.80	SMG*	116	P+2,P	192	0.30	222	P+2	0.50	370																
	UP C10.9	1259.48	SMG*	72	P	72		350	P+2		500																
	UP C10.10	743.08	SMG*	106	P	106	0.30	223	P+2	0.50	372																
	UP C10.11	460.56	SMG	176	P+1	352		176			352	leg																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP C10.12	490.02	SMG				0.30	147	P+2	0.50	245																
	UP C10.13	474.40	SMG				0.30	142	P+2	0.50	237																
	UP C10.14	422.78	SMG	72	P+1,P	108		72			108																
	UP C10.15	208.24	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP C10.16	560.03	SMG	147	P+1	294		147			294	leg															
				1062		2063		2121			3749		3749	27	107												
C11																											
	UP C11.1	353.53	SMG	154	P+1	308		154			308	leg															
	UP C11.2	186.37	SMG	51	P+Pk	102		51			102																
	UP C11.3	553.34	SMG				0.30	166	P+2	0.50	277																
	UP C11.4	325.57	SMG	93	P+1	186		93			186																
	UP C11.5	286.30	SMG	93	P+1	186		93			186																
	UP C11.6	331.38	SMG	87	P+1,P+1	174		87			174																
	UP C11.7	243.28	SMG	76	P+1	152		76			152																
	UP C11.8	338.44	SMG	57	P+1	114		57			114																
	UP C11.9	334.89	SMG	82	P+1	164		82			164																
	UP C11.10	302.85	SMG	90	P+1	180		90			180																
	UP C11.11	294.54	SMG	66	P+2	198		66			198																
	UP C11.12	164.55	SMG	50	P+Pk	100		50			100																
	UP C11.13	350.90	SMG				0.30	105	P+2	0.50	175																
	UP C11.14	261.19	SMG	60	P	60		60			60																
	UP C11.15	415.51	SMG	69	P+1	138	0.30	125	P+2	0.50	208																
	UP C11.16	382.41	SMG	45	P+1	90	0.30	115	P+2	0.50	191																
	UP C11.17	475.70	SMG	167	P+2	501		167			501	leg															
	UP C11.18	658.81	SMG				0.30	198	P+2	0.50	329																
	UP C11.19	565.04	SMG	104	P+1	208	0.30	170	P+2	0.50	283																
	UP C11.20	539.22	SMG	49	P	49	0.30	162	P+2	0.50	270																
	UP C11.21	300.02	SMG	45	P	45		45			45																
	UP C11.22	185.12	SMG	43	P+1	86		43			86																
	UP C11.23	2686.02	MN	340	P+2,P+1,P	496	0.40	1074	P+3	0.80	2149																
	UP C11.24	281.92	SMG	129	P+2	387		129			387																
	UP C11.25	370.33	SMG	11	P+1	22	0.30	111	P+2	0.50	185																
	UP C11.26	156.17	SMG	57	P+1	114		57			114																
	UP C11.27	201.90	SMG	57	P+1	114		57			114																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP C11.28	235.66	SMG	99	P+1	198		99			198																
	UP C11.29	303.23	SMG	97	P,P	97		97			97																
	UP C11.30	351.40	SMG	70	P+Pk	140	0.30	105	P+2	0.50	176																
	UP C11.31	841.30	SMG	72	P+1,P+1	144	0.30	252	P+2	0.50	421																
				2413		4753		4236			8129		5980	43	171				2149	20	61						
C12																											
	UP C12.1	291.58	SMG	97	P+1	194		97			194																
	UP C12.2	283.35	SMG	78	P+1	156		78			156																
	UP C12.3	280.84	SMG	165	P+1	330		165			330																
	UP C12.4	407.25	SMG	108	P+1,P+1	216		108			216	leg															
	UP C12.5	215.14	SMG	77	P+1	154		77			154																
	UP C12.6	406.85	SMG	112	P+1	224		112			224	leg															
	UP C12.7	404.77	SMG	151	P+1	302		151			302	leg															
	UP C12.8	404.02	SMG	131	P+1	262		131			262	leg															
	UP C12.9	347.37	SMG	70	P+1	140		70			140																
	UP C12.10	200.34	SMG	92	P+1	184		92			184																
	UP C12.11	274.36	SMG	111	P+2	333		111			333																
	UP C12.12	304.15	SMG	104	P+1+Pk	312		104			312																
	UP C12.13	194.89	SMG	33	P+1	66		33			66																
	UP C12.14	150.31	SMG	40	P+1	80		40			80																
	UP C12.15	113.71	SMG	45	P	45		45			45																
	UP C12.16	112.87	SMG	31	P+1	62		31			62																
	UP C12.17	115.51	SMG	50	P+1	100		50			100																
	UP C12.18	183.05	SMG	56	P+1	112		56			112																
	UP C12.19	185.70	SMG	71	P	71		71			71																
	UP C12.20	289.15	SMG	76	P+1	152		76			152																
	UP C12.21	157.21	SMG	56	P+Pk	112		56			112																
	UP C12.22	185.11	SMG	41	P	41		41			41																
	UP C12.23	183.63	SMG	60	P+1	120		60			120																
	UP C12.24	172.98	SMG	48	P	48		48			48																
	UP C12.25	172.64	SMG	72	P+1	144		72			144																
	UP C12.26	139.59	SMG	47	P+2	141		47			141																
	UP C12.27	142.40	SMG	45	P+Pk	90		45			90																
	UP C12.28	176.34	SMG	31	P+Pk	62		31			62																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP C12.29	209.20	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP C12.30	410.89	SMG	229	P+1	458		229			458	leg															
	UP C12.31	309.16	SMG	108	P+1	216		108			216																
	UP C12.32	211.80	SMG	55	P+1	110		55			110																
	UP C12.33	222.25	SMG	45	P+PK	90		45			90																
	UP C12.34	334.40	SMG	85	P+Pk	170		85			170																
	UP C12.35	290.69	SMG	107	P+1	214		107			214																
	UP C12.36	306.09	SMG	154	P+1	308		154			308																
	UP C12.37	314.21	SMG	101	P+2	202		101			202																
	UP C12.38	511.95	SMG	126	P+1,P+1	252		126			252	leg															
	UP C12.39	284.96	SMG	151	P+3	604		151			604																
	UP C12.40	308.85	SMG	104	P+1	208		104			208																
	UP C12.41	422.14	SMG	70	P+2	210		70			210	leg															
	UP C12.42	214.16	SMG	92	P+1	184		92			184																
	UP C12.43	415.62	SMG	53	P+1	106	0.30	125	P+2	0.50	208																
	UP C12.44	265.18	SMG	83	P+2	166		83			166																
	UP C12.45	452.80	SMG	160	P+2	480		160			480	leg															
	UP C12.46	185.23	SMG	118	P+2+Pk	472		118			472																
				3975		8775		4047			8877		8877	63	254												
C13																											
	UP C13.1	218.02	SMG	133	P+1	266		133			266																
	UP C13.2	435.91	SMG	70	P+Pk	140	0.30	131	P+2	0.50	218																
	UP C13.3	314.60	SMG	52	P	52		52			52																
	UP C13.4	291.44	SMG	93	P+1	186		93			186																
	UP C13.5	214.10	SMG	32	P	32		32			32																
	UP C13.6	179.85	SMG	78	P+1,P+1	156		78			156																
	UP C13.7	321.91	SMG	100	P+1	200		100			200																
	UP C13.8	210.63	SMG	32	P	32		32			32																
	UP C13.9	207.30	SMG	55	P+Pk	110		55			110																
	UP C13.10	188.48	SMG	80	P+Pk	160		80			160																
	UP C13.11	233.86	SMG	86	P+1	172		86			172																
	UP C13.12	335.31	SMG	85	P+1	170		85			170																
	UP C13.13	161.78	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP C13.14	453.67	SMG	135	P+1	270		135			270	leg															

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP C13.15	206.51	SMG	70	P+1	140		70			140																
	UP C13.16	234.06	SMG	53	P+Pk	106		53			106																
	UP C13.17	205.45	SMG	85	P+1,P	132		85			132																
	UP C13.18	132.58	SMG	48	P+1	96		48			96																
	UP C13.19	209.06	SMG	55	P+1	110		55			110																
	UP C13.20	113.21	SMG	30	P+1	60		30			60																
	UP C13.21	205.17	SMG	45	P+1	90		45			90																
	UP C13.22	187.86	SMG	74	P+1	148		74			148																
	UP C13.23	212.24	SMG	23	P+1	46		23			46																
	UP C13.24	253.57	SMG	52	P+1,P+1	104		52			104																
	UP C13.25	279.21	SMG	39	P+1	78		39			78																
	UP C13.26	234.02	SMG	89	P+1	178		89			178																
	UP C13.27	325.18	SMG	120	P	120		120			120																
	UP C13.28	262.10	SMG	79	P+Pk	158		79			158																
	UP C13.29	665.37	SMG	179	P+1,P,P	228	0.30	200	P+2	0.50	333																
	UP C13.30	248.51	SMG	46	P	46		46			46																
	UP C13.31	311.73	SMG	43	P	43		43			43																
	UP C13.32	263.57	SMG	43	P	43		43			43																
	UP C13.33	231.83	SMG	46	P+1	92		46			92																
	UP C13.34	304.83	SMG	68	P+2	204		68			204																
	UP C13.35	244.99	SMG	66	P+2	198		66			198																
	UP C13.36	182.30	SMG	37	P+2	111		37			111																
	UP C13.37	218.40	SMG	36	P+2	108		36			108																
	UP C13.38	301.27	SMG	54	P+2	162		54			162																
	UP C13.40	507.09	SMG	62	P+1	124	0.30	152	P+2	0.50	254																
	UP C13.41	690.08	SMG	113	P+1	190	0.30	207	P+2	0.50	345																
	UP C13.42	259.87	SMG	52	P	52		52			52																
	UP C13.43	235.14	SMG	72	P+2	216		72			216																
	UP C13.44	129.42	SMG	71	P+1	142		71			142																
	UP C13.45	232.68	SMG	58	P+1	116		58			116																
	UP C13.46	303.13	SMG	71	P+1	142		71			142																
	UP C13.47	194.31	SMG	85	P+Pk	170		85			170																
	UP C13.48	155.78	SMG	46	P+1	92		46			92																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP C13.49	281.71	SMG	49	P	49		49			49																
				3226		6112		3492			6579		6579	49	188												
C14																											
	UP C14.1	451.67	SMG	148	P+2	444		148			444	leg															
	UP C14.2	742.55	SMG*	265	P+1	530		265			530	leg															
	UP C14.3	861.90	SMG*	205	P+3,P+2	929		205			929	leg															
	UP C14.4	238.51	SMG	102	P+Pk,P	153		102			153																
	UP C14.5	238.15	SMG	105	P+1	210		105			210																
	UP C14.6	256.96	SMG	50	P,T	50		50			50																
	UP C14.7	360.65	SMG	121	P+2	363		121			363	leg															
	UP C14.8	968.08	SMG*	181	P+1,P+1	362	0.30	290	P+2	0.50	484																
	UP C14.9	316.90	SMG	73	P+Pk	146		73			146																
	UP C14.10	298.78	SMG	159	P+2	477		159			477																
	UP C14.11	330.18	SMG	123	P+3	492		123			492																
	UP C14.12	308.09	SMG	37	P+1	74		37			74																
	UP C14.13	189.84	SMG	112	P+1	224		112			224																
	UP C14.14	218.48	SMG	36	P	36		36			36																
	UP C14.15	377.51	SMG	83	P+1	166	0.30	113	P+2	0.50	189																
	UP C14.16	212.34	SMG	83	P+Pk	166		83			166																
	UP C14.17	219.93	SMG	70	P	70		70			70																
	UP C14.18	241.73	SMG	101	P+2	303		101			303																
	UP C14.19	184.95	SMG	100	P	100		100			100																
	UP C14.20	368.92	SMG	152	P	152	0.30	111	P+2	0.50	184																
	UP C14.21	352.61	SMG	183	P+2	549		183			549	leg															
	UP C14.22	109.61	SMG	57	P	57		57			57																
	UP C14.23	93.93	SMG	39	P	39		39			39																
	UP C14.24	112.37	SMG	42	P	42		42			42																
	UP C14.25	336.68	SMG	58	P	58		58			58																
	UP C14.26	947.98	SMG*	78	P+1	156	0.30	284	P+2	0.50	474																
	UP C14.27	525.30	SMG	112	P+P,P+1	224	0.30	158	P+2	0.50	263																
	UP C14.28	546.97	SMG	73	P+1	146	0.30	164	P+2	0.50	273																
	UP C14.29	332.29	SMG	113	P+2	339		113			339																
	UP C14.30	266.93	SMG	64	P+1	128		64			128																
	UP C14.31	249.43	SMG	60	P+1	120		60			120																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP C14.32	221.26	SMG	54	P+Pk	108		54			108																
	UP C14.33	213.96	SMG	81	P+1	162		81			162																
	UP C14.34	285.66	SMG	61	P+Pk,P	86		61			86																
	UP C14.35	370.73	SMG	176	P+1	352		176			352	leg															
	UP C14.36	221.45	SMG	73	P+Pk	146		73			146																
	UP C14.37	461.59	SMG	80	P+2	240		80			240	leg															
	UP C14.38	236.58	SMG	88	P+Pk,P+2	201		88			201																
	UP C14.39	224.73	SMG	75	P+1+Pk	225		75			225																
	UP C14.40	308.66	SMG	98	P	98		98			98																
	UP C14.41	261.50	SMG	81	P+1	162		81			162																
	UP C14.42	202.05	SMG	68	P+1	136		68			136																
	UP C14.43	256.95	SMG	85	P+1	170		85			170																
	UP C14.44	310.27	SMG	112	P+1	224		112			224																
	UP C14.45	284.61	SMG	119	P+Pk	238		119			238																
	UP C14.46	495.05	SMG	111	P+Pk	222	0.30	149	P+2	0.50	248																
				4547		10075		5026			10762		10762	77	307												
C15																											
	UP C15.1	277.72	SMG	66	P+1	132		66			132																
	UP C15.2	381.70	SMG	193	P+2	579		193			579	leg															
	UP C15.3	375.63	SMG	64	P+Pk	128	0.30	113	P+2	0.50	188																
	UP C15.4	379.43	SMG	119	P+1	238		119			238	leg															
	UP C15.5	379.19	SMG	95	P+3	380		95			380	leg															
	UP C15.6	492.16	SMG	72	P+2	216	0.30	148	P+2	0.50	246																
	UP C15.7	356.74	SMG	63	P	63	0.30	107	P+2	0.50	178																
	UP C15.8	320.05	SMG	47	P+1	94		47			94																
	UP C15.9	267.98	SMG	57	P+1	114		57			114																
	UP C15.10	260.61	SMG	55	P	55		55			55																
	UP C15.11	332.39	SMG	37	P	37		37			37																
	UP C15.12	188.99	SMG	50	P	50		50			50																
	UP C15.13	210.01	SMG	68	P+1	136		68			136																
	UP C15.14	266.30	SMG	52	P+3	208		52			208																
	UP C15.15	432.28	SMG	67	P	67	0.30	130	P+2	0.50	216																
	UP C15.16	235.33	SMG	31	P	31		31			31																
	UP C15.17	330.86	SMG	39	P+Pk	78		39			78																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP C15.18	516.62	SMG	107	P+1,P+1	214		107			214																
	UP C15.20	389.38	SMG	44	P+1	88	0.30	117	P+2	0.50	195																
	UP C15.21	210.52	SMG	52	P+1	104		52			104																
	UP C15.22	212.43	SMG	91	P	91		91			91																
	UP C15.23	356.73	SMG	86	P+1	172	0.30	107	P+2	0.50	178																
	UP C15.24	480.85	SMG	76	P+2	228	0.30	144	P+2	0.50	240																
	UP C15.25	335.95	SMG	63	P+1	126		63			126																
	UP C15.26	793.84	SMG	65	P+2	195	0.30	238	P+2	0.50	397																
	UP C15.27	265.28	SMG	62	P+3	248		62			248																
	UP C15.28	407.13	SMG	100	P	100	0.30	122	P+2	0.50	204																
	UP C15.29	324.59	SMG	171	P+1,P+1	342		171			342																
	UP C15.30	516.86	SMG	128	P+1,P+1	256	0.30	155	P+2	0.50	258																
	UP C15.31	392.07	SMG		P+1	0	**0.30**	**118**	**P+2**	**0.50**	**196**																
	UP C15.32	579.46	SMG	84	P+2	251	0.30	174	P+2	0.50	290																
	UP C15.33	2076.88	MN	172	P+2,P+1+Pk	488	0.40	831	P+3	0.80	1662																
	UP C15.34	485.58	SMG	57	P+1	114	0.30	146	P+2	0.50	243																
	UP C15.35	251.56	SMG	146	P+2	292		146			292																
	UP C15.36	294.57	SMG	173	P+1	346		173			346																
	UP C15.37	290.60	SMG	87	P+1	174		87			174																
	UP C15.38	284.19	SMG	92	P+1	184		92			184																
	UP C15.39	382.37	SMG	49	P+1	98	0.30	115	P+2	0.50	191																
	UP C15.40	274.93	SMG	34	P+1	68		34			68																
	UP C15.41	278.30	SMG	94	P+1+Pk	282		94			282																
	UP C15.42	275.83	SMG	108	P+Pk	216		108			216																
	UP C15.43	216.57	SMG	61	P	61		61			61																
	UP C15.44	434.42	SMG	145	P+1+Pk	435		145			435	leg															
	UP C15.45	263.12	SMG	52	P	52		52			52																
	UP C15.46	317.17	SMG	162	P+1,P+1	324		162			324																
	UP C15.47	319.70	SMG	111	P+1	222		111			222																
	UP C15.48	326.08	SMG	58	P+Pk	116		58			116																
	UP C15.49	279.95	SMG	64	P+1	128		64			128																
	UP C15.50	263.83	SMG	32	P	32		32			32																
	UP C15.51	231.42	SMG	25	P	25		25			25																
				4026		**8678**		**5662**			**11096**		**9435**	**67**	**270**				**1662**	**16**	**47**						

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
C16																											
	UP C16.1	719.73	**MN**				**0.40**	**288**	**P+3**	**0.80**	**576**																
	UP C16.2	1311.71	**MN**	286	P,P	286	0.40	525	P+3	0.80	1049																
				286		**286**		**813**			**1625**								**1625**	**15**	**46**						
C17																											
	UP C17.1	20421.84	**CD**				**0.40**	**8169**	**P+3**	**0.80**	**16337**																
	UP C17.2	14076.37	**CD**				**0.40**	**5631**	**P+3**	**0.80**	**11261**																
	UP C17.3	596.22	**MN**	297	S+P+3	1485		297			1485																
				297		**1485**		**14096**			**29084**								**1485**	**14**	**42**						
C18																											
	UP C18.1	259.16	**SMG**	43	P	43		43			43																
	UP C18.2	267.79	**SMG**	58	P+1+Pk	174		58			174																
	UP C18.3	243.30	**SMG**	42	P+2	126		42			126																
	UP C18.4	463.76	**SMG**	76	P+2	228	0.30	139	P+2	0.50	232																
	UP C18.5	249.32	**SMG**	30	P	30		30			30																
	UP C18.6	233.58	**SMG**	108	P+1	216		108			216																
	UP C18.7	400.20	**SMG**	116	P+2	348		116			348	leg															
	UP C18.8	202.44	**SMG**	34	P+Pk	68		34			68																
	UP C18.9	436.52	**SMG**	94	P+1	188	0.30	131	P+2	0.50	218																
	UP C18.10	200.00	**SMG**	131	P+2	393		131			393																
	UP C18.11	220.06	**SMG**	59	P+1	118		59			118																
	UP C18.12	204.85	**SMG**	133	P+1	266		133			266																
	UP C18.13	191.94	**SMG**	121	P+2	363		121			363																
	UP C18.14	512.45	**SMG**	133	P+2	399		133			399	leg															
	UP C18.15	326.17	**SMG**	76	P+2	228		76			228																
	UP C18.16	294.95	**SMG**	141	P+2	423		141			423																
	UP C18.17	515.49	**SMG**	107	P+1	214	0.30	155	P+2	0.50	258																
	UP C18.18	472.93	**SMG**	36	P+1	72	0.30	142	P+2	0.50	236																
	UP C18.19	706.72	**SMG**	78	P+1	156	0.30	212	P+2	0.50	353																
	UP C18.20	256.92	**SMG**	55	P	55		55			55																
	UP C18.21	138.10	**SMG**	63	P	63		63			63																
	UP C18.22	246.74	**SMG**	49	P+Pk	98		49			98																
	UP C18.23	251.68	**SMG**	154	P+1	308		154			308																
	UP C18.24	257.04	**SMG**	76	P+1	152		76			152																
	UP C18.25	261.78	**SMG**	38	P	38		38			38																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP C18.26	264.10	SMG	27	P+1	54		27			54																
	UP C18.27	232.09	SMG	39	P	39		39			39																
	UP C18.28	387.60	SMG	63	P	63	0.30	116	P+2	0.50	194																
	UP C18.29	139.53	SMG	50	P+1	100		50			100																
	UP C18.30	384.28	SMG	99	P+1,P+1	198		99			198	leg															
	UP C18.31	279.66	SMG	41	P	41		41			41																
	UP C18.32	333.47	SMG	69	P	69		69			69																
	UP C18.33	272.98	SMG	56	P+2	168		56			168																
	UP C18.34	289.51	SMG	67	P+1	134		67			134																
	UP C18.35	506.55	SMG	82	P	82	0.30	152	P+2	0.50	253																
	UP C18.36	424.84	SMG	87	P+2	261		87			261	leg															
	UP C18.37	269.22	SMG	55	P+3	220		55			220																
				2786		6196		3297			6938		6938	50	198												
C19																											
	UP C19.1	180.11	SMG	118	P+1	236		118			236																
	UP C19.2	190.14	SMG	118	P+1	236		118			236																
	UP C19.3	438.90	SMG	188	P+1,P+1	376		188			376																
	UP C19.4	202.20	SMG	115	P+1	230		115			230																
	UP C19.5	417.62	SMG	137	P+2	411		137			411	leg															
	UP C19.6	514.20	SMG	25	P	25	0.30	154	P+2	0.50	257																
	UP C19.7	721.51	SMG	122	P+1	244	0.30	216	P+2	0.50	361																
	UP C19.8	409.48	SMG	100	P+1	200	0.30	123	P+2	0.50	205																
	UP C19.9	378.55	SMG	49	P+Pk	98	0.30	114	P+2	0.50	189																
	UP C19.10	491.51	SMG	216	P+2	648		216			648	leg															
	UP C19.11	232.11	SMG	50	P+1	100		50			100																
	UP C19.12	196.10	SMG	37	P+1	74		37			74																
	UP C19.13	401.53	SMG	211	P+3	844		211			844	leg															
	UP C19.14	233.13	SMG	66	P+1	132		66			132																
	UP C19.15	341.45	SMG	222	P+2	666		222			666																
	UP C19.16	346.68	SMG	32	P	32		32			32																
	UP C19.17	327.47	SMG	155	P+3	620		155			620																
	UP C19.18	121.28	SMG	27	P	27		27			27																
	UP C19.19	263.51	SMG	177	P+2	531		177			531																
	UP C19.20	404.68	SMG	98	P+Pk	196	0.30	121	P+2	0.50	202																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP C19.21	334.79	SMG	46	P	46		46			46																
				2309		5972		2644			6423		6423	46	184												
C20																											
	UP C20.1	277.17	SMG	88	P+1	176		88			176																
	UP C20.2	284.36	SMG	72	P+1	144		72			144																
	UP C20.3	362.03	SMG	110	P+1	220	0.30	109	P+2	0.50	181																
	UP C20.4	442.63	SMG	114	P,P	114	0.30	133	P+2	0.50	221																
	UP C20.5	382.31	SMG	74	P+1	148	0.30	115	P+2	0.50	191																
	UP C20.6	297.12	SMG	72	P+1	144		72			144																
	UP C20.7	467.96	SMG	75	P+1	150	0.30	140	P+2	0.50	234																
	UP C20.8	316.06	SMG	50	P	50		50			50																
	UP C20.9	492.80	SMG	80	P+1	160	0.30	148	P+2	0.50	246																
	UP C20.10	462.21	SMG	81	P+1	162	0.30	139	P+2	0.50	231																
	UP C20.11	10005.55	SMG*	568	P+2,P+2,P,P	1126		568			1126	leg															
	UP C20.12	1231.67	MN				0.40	493	P+3	0.80	985																
	UP C20.13	408.85	SMG	36	P+1	72	0.30	123	P+2	0.50	204																
	UP C20.14	421.79	SMG		P+1	0	0.30	127	P+2	0.50	211																
	UP C20.15	388.82	SMG	107	P+1,P	178	0.30	117	P+2	0.50	194																
	UP C20.16	264.91	SMG	86	P+1	172		86			172																
	UP C20.17	171.32	SMG	43	P+1	86		43			86																
	UP C20.18	169.75	SMG	63	P+1	126		63			126																
	UP C20.19	174.74	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP C20.20	456.75	SMG				0.30	137	P+2	0.50	228																
	UP C20.21	178.55	SMG	52	P+1	104		52			104																
	UP C20.22	190.00	SMG	86	P+2	258		86			258																
	UP C20.23	394.93	SMG	101	P+2	303		101			303	leg															
	UP C20.24	251.42	SMG	95	P+1	190		95			190																
	UP C20.25	594.33	SMG	36	P+3	144	0.30	178	P+2	0.50	297																
	UP C20.26	357.31	SMG	112	P+3	448		112			448	leg															
	UP C20.27	644.55	SMG	110	P+2,P+2	330		110			330	leg															
	UP C20.28	401.66	SMG	77	P+2	231		77			231	leg															
	UP C20.29	382.93	SMG	47	P+3	188		47	P+3		188	leg															
	UPTS	50.59	Trafostanica																								
				2471		5496		3715			7574		6588	47	188				985	9	28						
C21																											

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP C21.1	394.18	SMG	72	P+1	144	0.30	118	P+2	0.50	197																
	UP C21.2	590.60	SMG	317	P+3,P+1	1193		317			1193	leg																
	UP C21.3	279.27	SMG	116	P+1	232		116			232																	
	UP C21.4	438.82	SMG	36	P+1	72	0.30	132	P+2	0.50	219																
	UP C21.5	443.81	SMG				**0.30**	**133**	**P+2**	**0.50**	**222**																
	UP C21.6	517.00	SMG	36	P+1	72	0.30	155	P+2	0.50	259																
	UP C21.7	459.20	SMG	180	P+3	720		180			720	leg																
	UP C21.8	392.27	SMG	110	P+2	330		110			330	leg																
	UP C21.9	279.03	SMG	216	P+1,P	325		216			325																	
	UP C21.10	559.10	SMG	80	P,P	80	0.30	168	P+2	0.50	280																
	UP C21.11	250.30	SMG	118	P+1	236		118			236																	
	UP C21.12	321.06	SMG	36	P+2	108		36			108																	
	UP C21.13	348.45	SMG				**0.30**	**105**	**P+2**	**0.50**	**174**																
	UP C21.14	545.63	SMG	133	P	133	0.30	164	P+2	0.50	273																
	UP C21.15	221.26	SMG	56	P+1	112		56			112																	
	UP C21.16	271.15	SMG	36	P+1+Pk	108		36			108																	
	UP C21.17	365.39	SMG	36	P	36	0.30	110	P+2	0.50	183																
	UP C21.18	546.60	SMG	29	P	29	0.30	164	P+2	0.50	273																
	UP C21.19	935.28	SMG*	149	P+2	447	0.30	281	P+2	0.50	468																
	UP C21.20	627.46	SMG				**0.30**	**188**	**P+2**	**0.50**	**314**																
	UP C21.21	203.98	SMG	69	P+1+Pk	207		69			207																	
	UP C21.22	413.39	SMG	120	P+3	480		120			480	leg																
	UP C21.23	429.28	SMG	166	P+3	664		166			664	leg																
	UP C21.24	525.76	SMG	36	P+2	108	0.30	158	P+2	0.50	263																
	UP C21.25	283.63	SMG	142	P+2	426		142			426																	
	UP C21.26	215.05	SMG	78	P	78		78			78																	
	UP C21.27	299.21	SMG	74	P	74		74			74																	
	UP C21.28	289.76	SMG	71	P+1	142		71			142																	
	UP C21.29	222.22	SMG	61	P+1	122		61			122																	
	UP C21.30	265.43	SMG	70	P+2	210		70			210																	
	UP C21.31	281.61	SMG	74	P+1	148		74			148																	
	UP C21.32	379.39	SMG				**0.30**	**114**	**P+2**	**0.50**	**190**																
	UP C21.33	412.29	SMG				**0.30**	**124**	**P+2**	**0.50**	**206**																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP C21.34	175.91	SMG	72	P+2	216		72			216																
	UP C21.35	218.87	SMG	112	P+2	336		112			336																
	UP C21.36	492.89	SMG				0.30	148	P+2	0.50	246																
	UP C21.37	889.99	SMG*	289	P+2	867		289			867	leg															
	UP C21.38	203.90	SMG	93	P+1	186		93			186																
	UP C21.39	418.60	SMG	36	P	36	0.30	126	P+2	0.50	209																
	UP C21.40	293.13	SMG	92	P+1	184		92			184																
	UP C21.41	585.87	SMG	89	P+1	178	0.30	176	P+2	0.50	293																
	UP C21.42	631.60	SMG		P+1	0	0.30	189	P+2	0.50	316																
	UP C21.43	448.19	SMG	36	P	36	0.30	134	P+2	0.50	224																
	UP C21.44	400.43	SMG	36	P+2	108	0.30	120	P+2	0.50	200																
				3572		9183		5773			12712		12712	91	363												
C22																											
	UP C22.1	281.72	SMG	26	P	26		26			26																
	UP C22.2	767.94	SMG	139	P+1,P,P	202	0.30	230	P+2	0.50	384																
	UP C22.3	706.33	SMG	151	P+1,P+1,P+1	302	0.30	212	P+2	0.50	353																
	UP C22.4	137.61	SMG	91	P	91		91			91																
	UP C22.5	635.40	SMG	91	P+1	182	0.30	191	P+2	0.50	318																
	UP C22.6	277.64	SMG	79	P+1	158		79			158																
	UP C22.7	341.24	SMG	135	P+2	405		135			405																
	UP C22.8	332.94	SMG	70	P+3	280		70			280																
	UP C22.9	377.72	SMG	54	P	54	0.30	113	P+2	0.50	189																
	UP C22.10	461.14	SMG	252	P,P	252		252			252	leg															
	UP C22.11	493.81	SMG	98	P+3,P+1	232	0.30	148	P+2	0.50	247																
	UP C22.12	387.80	SMG	181	P+3,P+2	579		181			579	leg															
	UP C22.13	229.03	SMG	106	P+3	424		106			424																
	UP C22.14	403.15	SMG	95	P+3	380		95			380	leg															
	UP C22.15	350.87	SMG	170	P+1,P	260		170			260	leg															
	UP C22.16	191.43	SMG	61	P+2	183		61			183																
	UP C22.17	166.66	SMG	84	P+1	168		84			168																
	UP C22.18	202.28	SMG	48	P	48		48			48																
	UP C22.19	177.26	SMG	50	P	50		50			50																
	UP C22.20	285.36	SMG	103	P+1	206		103			206																
	UP C22.21	321.80	SMG	45	P	45		45			45																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP C22.22	350.93	SMG	57	P	57	0.30	105	P+2	0.50	175																
	UP C22.23	361.23	SMG	53	P+1	106	0.30	108	P+2	0.50	181																
	UP C22.24	481.12	SMG	154	P+1,P	211	0.30	144	P+2	0.50	241																
	UP C22.25	430.10	SMG	102	P+1	204	0.30	129	P+2	0.50	215																
	UP C22.26	280.53	SMG	97	P	97		97			97																
	UP C22.27	312.93	SMG	123	P+1	246		123			246																
	UP C22.28	212.32	SMG	45	P+1	90		45			90																
	UP C22.29	231.51	SMG	71	P+2	213		71			213																
	UP C22.30	428.52	SMG	70	P+2	210	0.30	129	P+2	0.50	214																
	UP C22.31	444.55	SMG	36	P+2	108		36			108																
	UP C22.32	378.74	SMG	156	P+1	312		156			312	leg															
	UP C22.33	317.91	SMG	68	P+1	136		68			136																
	UP C22.34	426.09	SMG	240	P+2,P+2	720		240			720	leg															
	UP C22.35	399.51	SMG	174	P+2	522		174			522	leg															
	UP C22.36	759.72	SMG	36	P	36	0.30	228	P+2	0.50	380																
	UP C22.37	298.49	SMG	86	P+1	172		86			172																
	UP C22.38	284.93	SMG	108	P+1	216		108			216																
	UP C22.39	272.28	SMG	172	P+1	344		172			344																
	UP C22.40	245.90	SMG	118	P	118		118			118																
	UP C22.41	189.81	SMG	50	P	50		50			50																
	UP C22.42	268.28	SMG	79	P	79		79			79																
	UP C22.43	858.30	SMG	247	P+2	741		247			741	leg															
	UP C22.44	871.69	SMG	289	P+3,P+1	1042		289			1042	leg															
	UP C22.46	447.91	SMG	78	P+1	156	0.30	134	P+2	0.50	224																
	UP C22.47	223.99	SMG	155	P+1	310		155			310																
	UP C22.48	233.33	SMG	52	P	52		52			52																
	UP C22.49	209.10	SMG	59	P+3	236		59			236																
	UP C22.50	198.39	SMG	46	P+1	92		46			92																
	UP C22.51	242.18	SMG	70	P+1	140		70			140																
	UP C22.52	296.33	SMG	100	P+1,P+1	200		100			200																
	UP C22.53	400.59	SMG	270	P+3	1080		270			1080	leg															
	UP C22.54	215.80	SMG	75	P+2	225		75			225																
	UP C22.55	189.92	SMG	88	P+2	264		88			264																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP C22.56	194.49	SMG	67	P+1	134		67			134																
	UP C22.57	273.65	SMG	41	P	41		41			41																
	UP C22.58	230.15	SMG	62	P+1	124		62			124																
	UP C22.59	245.22	SMG	123	P+1	246		123			246																
	UP C22.60	300.72	SMG	102	P+1	204		102			204																
	UP C22.61	269.39	SMG	39	P	39		39			39																
	UP C22.62	249.70	SMG	111	P+1	222		111			222																
	UP C22.63	592.88	SMG	75	P+1	150	0.30	178	P+2	0.50	296																
				6373		14472		7265			15787		15792	113	451												
C23																											
	UP C23.1	461.12	SMG	100	P+1	200	0.30	138	P+2	0.50	231																
	UP C23.2	203.37	SMG	33	P	33		33			33																
	UP C23.3	145.13	SMG	16	P	16		16			16																
	UP C23.4	128.87	SMG	45	P	45		45			45																
	UP C23.5	194.31	SMG	70	P	70		70			70																
	UP C23.6	286.80	SMG	91	P+Pk	182		91			182																
	UP C23.7	298.70	SMG	136	P+2	408		136			408																
	UP C23.8	199.02	SMG	50	P+2	150		50			150																
	UP C23.9	210.55	SMG	58	P+2	174		58			174																
	UP C23.10	205.98	SMG	52	P+2	156		52			156																
	UP C23.11	339.31	SMG	102	P+1	204		102			204																
	UP C23.12	494.04	SMG	36	P	36	0.30	148	P+2	0.50	247																
	UP C23.13	335.13	SMG	36	P+2	108		36			108																
	UP C23.14	534.97	SMG	36	P	36	0.30	160	P+2	0.50	267																
	UP C23.15	881.11	MN	196	P+3	784	0.40	352	P+3	0.80	705																
	UP C23.16	405.87	SMG				**0.30**	**122**	**P+2**	**0.50**	**203**																
	UP C23.17	202.74	SMG	55	P	55		55			55																
	UP C23.18	628.40	SMG	240	P+2	720		240			720	leg															
	UP C23.19	373.41	SMG	172	P+1	344		172			344	leg															
	UP C23.20	232.29	SMG	85	P+3	340		85			340																
	UP C23.21	234.87	SMG	36	P+2	108		36			108																
	UP C23.22	307.19	SMG	97	P	97		97			97																
	UP C23.23	296.09	SMG	111	P+1	222		111			222																
				1853		4488		2406			5085		4380	31	125				705	7	20						
C24																											

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP C23.1	10202.79	**Z**				**0.30**	**3061**	**P+1**	**0.50**	**5101**																
	UP C23.2	818.91	**MN**	112	P	112	0.40	328	P+3	0.80	655																
	UP C23.3	1554.56	**MN**	79	P,P	79	0.40	622	P+3	0.80	1244																
				191		**191**		**4010**			**7000**								**1899**	**18**	**54**						**5101**

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
D1																											
	UP D1.1	702.07	**SMG**	121	P+2	363		121			363	leg															
	UP D1.2	346.96	**SMG**	55	P+1	110		55			110																	
	UP D1.3	407.46	**SMG**	72	P+2	144	0.30	122	P+2	0.50	204																	
	UP D1.4	613.69	**SMG**	36	P+2	108	0.30	184	P+2	0.50	307																	
	UP D1.5	367.68	**SMG**	52	P+1	104	0.30	110	P+2	0.50	184																	
	UP D1.6	188.01	**SMG**	48	P	48		48			48																	
	UP D1.7	351.74	**SMG**	36	P	36	0.30	106	P+2	0.50	176																	
	UP D1.8	277.51	**SMG**	113	P+1	226		113			226																	
	UP D1.9	459.07	**SMG**	230	P+1	460		230			460	leg																
	UP D1.10	263.71	**SMG**	55	P+4	275		55			275																	
	UP D1.11	232.91	**SMG**	36	P+3	144		36			144																	
	UP D1.12	232.66	**SMG**	36	P+1	72		36			72																	
	UP D1.13	434.98	**SMG**	36	P	36	0.30	130	P+2	0.50	217																	
	UP D1.14	350.45	**SMG**				**0.30**	**105**	**P+2**	**0.50**	**175**																	
	UP D1.15	190.97	**SMG**	54	P	54		54			54																	
	UP D1.16	259.67	**SMG**	71	P+1	142		71			142																	
	UP D1.17	537.23	**SMG**	90	P+2	270	0.30	161	P+2	0.50	269																	
	UP D1.18	246.28	**SMG**	53	P+1	106		53			106																	
	UP D1.19	308.15	**SMG**	84	P+1,P	117		84			117																	
	UP D1.20	236.42	**SMG**	36	P	36		36			36																	
	UP D1.21	1254.80	**MN**	233	P+1	466	0.40	502	P+3	0.80	1004																	
	UP D1.22	320.99	**SMG**	110	P+1	220		110			220																	
	UP D1.23	213.50	**SMG**	130	P+1	260		130			260																	
	UP D1.24	191.68	**SMG**	46	P+1	92		46			92																	
	UP D1.25	683.78	**SMG**	147	P+3	588		147			588	leg																
	UP D1.26	291.91	**SMG**	113	P+1	226		113			226																	
	UP D1.27	509.35	**SMG**	59	P	59	0.30	153	P+2	0.50	255																	
	UP D1.28	288.68	**SMG**	46	P	46		46			46																	
	UP D1.29	187.82	**SMG**	39	P	39		39			39																	
	UP D1.30	150.17	**SMG**	85	P+Pk	170		85			170																	
	UP D1.31	252.09	**SMG**	57	P	57		57			57																	
	UP D1.32	307.08	**SMG**	55	P	55		55			55																	
				2434		**5129**		**3394**			**6696**		**5692**	**41**	**163**				**1004**	**10**	**29**						
D2																											
	UP D2.1	638.53	**SMG**	151	P+1,P+1	302	**0.30**	**192**	**P+2**	**0.50**	**319**																	
	UP D2.2	1854.85	**MN**				**0.40**	**742**	**P+3**	**0.80**	**1484**																	
	UP D2.3	1783.45	**SMG***	174	P+1,P+1,P+1	348		350	P+2		500																	
	UP D2.4	263.08	**SMG**	69	P	69		69			69																	

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP D2.5	202.44	SMG	59	P+1	118		59			118																
	UP D2.6	343.50	SMG	97	P+1	194		97			194																
	UP D2.7	290.62	SMG	121	P+2	363		121			363																
	UP D2.8	227.84	SMG	57	P	57		57			57																
	UP D2.9	378.72	SMG	175	P+3	700		175			700	leg															
	UP D2.10	178.92	SMG	71	P	71		71			71																
	UP D2.11	206.17	SMG	46	P+1	92		46			92																
	UP D2.12	523.27	SMG	93	P+1	186	0.30	157	P+2	0.50	262																
	UP D2.13	767.34	SMG	106	P+1,P	142	0.30	230	P+2	0.50	384																
	UP D2.14	897.46	SMG	135	P	135	0.30	269	P+2	0.50	449																
	UP D2.15	293.22	SMG	85	P+1	170		85			170																
	UP D2.16	246.41	SMG	70	P+1	140		70			140																
	UP D2.17	308.54	SMG	60	P	60		60			60																
	UP D2.18	297.29	SMG	66	P+1	132		66			132																
	UP D2.19	202.97	SMG	59	P	59		59			59																
	UP D2.20	398.86	SMG	173	P	173	0.30	120	P+2	0.50	199																
	UP D2.21	297.15	SMG	111	P+1	222																					
	UP D2.22	602.45	SMG	105	P+1,P	142	0.30	181	P+2	0.50	301																
	UP D2.23	603.82	SMG	36	P	36	0.30	181	P+2	0.50	302																
	UP D2.24	741.61	SMG				**0.30**	**222**	**P+2**	**0.50**	**371**																
	UP D2.25	495.43	SMG	86	P+1,P+1	172	0.30	149	P+2	0.50	248																
	UP D2.26	669.88	SMG	86	P+1,P	126	0.30	201	P+2	0.50	335																
	UP D2.27	429.45	SMG	92	P	92	0.30	129	P+2	0.50	215																
	UP D2.28	8713.57	SMG	296	P+1,P+1,P	556		296			556	leg															
	UP D2.29	14718.72	T2				0.30	4416	P+2	0.80	11775																
	UP D2.30	454.93	SMG	98	P+1,P,P	127	0.30	136	P+2	0.50	227																
	UP D2.31	302.54	SMG	104	P+1	208																					
	UP D2.32	1095.25	CD	36	P	36	**0.40**	**438**	**P+3**	**0.80**	**876**																
	UP D2.33	367.98	SMG	156	P+Pk	312	0.30	110	P+2	0.50	184																
	UP D2.34	336.37	SMG	71	P+Pk	142	0.30	101	P+2	0.50	168																
	UP D2.35	470.85	SMG	36	P+1	72	0.30	141	P+2	0.50	235																
	UP D2.36	300.33	SMG	140	P	140		140			140																
	UP D2.37	151.89	SMG	70	P+1	140		70			140																
	UP D2.38	147.40	SMG	61	P	61		61			61																
	UP D2.39	306.75	SMG	128	P+1	256		128			256																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP D2.40	380.40	SMG	93	P	93	0.30	114	P+2	0.50	190																
	UP D2.41	335.43	SMG	94	P+1	188		94			188																
	UP D2.42	205.64	SMG	66	P+1	132		66			132																
	UP D2.43	343.87	SMG	83	P	83		83			83																
	UP D2.44	241.52	SMG	78	P+1	156		78			156																
	UP D2.45	326.01	SMG	92	P+1	184		92			184																
	UPTS	51.13	Trafostanica																								
				4085		7187		10722			23145		9010	64	257	11775	196	876	1484	14	42						
D3																											
	UP D3.1	272.44	SMG	57	P+1	114		57			114																
	UP D3.2	443.84	SMG	134	P+1,P	211		134			211	leg															
	UP D3.3	287.26	SMG	207	P+1,P+1	414		207			414																
	UP D3.4	357.66	SMG	119	P	119	0.30	107	P+2	0.50	179																
	UP D3.5	396.33	SMG	59	P	59	0.30	119	P+2	0.50	198																
	UP D3.6	611.75	SMG	217	P+2	651		217			651	leg															
	UP D3.7	613.87	SMG	71	P+1	142	0.30	184	P+2	0.50	307																
	UP D3.8	665.10	SMG	129	P+1,P	200	0.30	200	P+2	0.50	333																
	UP D3.9	130.74	SMG	72	P+1	144		72			144																
	UP D3.10	205.88	SMG	73	P	73		73			73																
	UP D3.11	594.71	SMG	117	P+1	234	0.30	178	P+2	0.50	297																
	UP D3.12	221.16	SMG	54	P	54		54			54																
	UP D3.13	729.91	SMG	19	P	19	0.30	219	P+2	0.50	365																
	UP D3.14	253.27	SMG	110	P+2	330		110			330																
	UP D3.15	655.14	SMG	131	P+2	393		131			393	leg															
	UP D3.16	338.39	SMG	78	P+1	156		78			156																
	UP D3.17	317.71	SMG	97	P	97		97			97																
	UP D3.18	664.46	SMG	162	P+2,P+2	288	0.30	199	P+2	0.50	332																
	UP D3.19	546.32	SMG	54	P+2,P	90	0.30	164	P+2	0.50	273																
	UP D3.20	288.25	SMG	68	P	68		68			68																
	UP D3.21	338.10	SMG	81	P+1	162		81			162																
	UP D3.22	328.97	SMG	66	P+2	198		66			198																
	UP D3.23	202.32	SMG	104	P+2	312		104			312																
	UP D3.24	262.59	SMG	69	P+1	138		69			138																
	UP D3.25	269.62	SMG	49	P+1	98		49			98																
	UP D3.26	777.18	SMG	36	P+1	72	0.30	233	P+2	0.50	389																
	UP D3.27	189.77	SMG	16	P+1	32		16			32																
	UP D3.28	242.87	SMG	146	P+1	292		146			292																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP D3.29	335.07	SMG	81	P+1	162		81			162																
	UP D3.30	184.31	SMG	53	P+1	106		53			106																
	UP D3.31	175.98	SMG	56	P+1	112		56			112																
	UP D3.32	203.84	SMG	76	P+1	152		76			152																
	UP D3.33	273.63	SMG	48	P	48		48			48																
	UP D3.34	238.71	SMG	123	P+1	246		123			246																
	UP D3.35	258.33	SMG	84	P	84		84			84																
	UP D3.36	235.82	SMG	36	P	36		36			36																
	UP D3.37	265.48	SMG	153	P+3	612		153			612																
				3305		6718		4143			8168		8168	58	233												
D4																											
	UP D4.1	373.03	SMG	81	P+1	162		81			162																
	UP D4.2	154.13	SMG	100	P+1	200		100			200																
	UP D4.3	928.15	SMG	466	P,P	466	0.30	278	P+2	0.50	464																
	UP D4.4	505.85	SMG	216	P+1,P	332	0.30	152	P+2	0.50	253																
	UP D4.5	530.14	SMG				0.30	159	P+2	0.50	265																
	UP D4.6	268.55	SMG	60	P+1	120		60			120																
	UP D4.7	274.96	SMG	67	P+1	134		67			134																
	UP D4.8	316.75	SMG	57	P	57		57			57																
	UP D4.9	275.04	SMG	74	P	74		74			74																
	UP D4.10	302.92	SMG	111	P+1	222		111			222																
	UP D4.11	262.20	SMG	67	P+1	134		67			134																
	UP D4.12	276.82	SMG	67	P	67		67			67																
	UP D4.13	292.53	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP D4.14	199.33	SMG	23	P	46		23			46																
	UP D4.15	178.40	SMG	62	P+1	124		62			124																
	UP D4.16	398.01	SMG	60	P+1	120		60	P+1		120	leg															
	UP D4.17	575.16	SMG	36	P	36	0.30	173	P+2	0.50	288																
	UP D4.18	157.11	SMG	15	P	15		15			15																
	UP D4.19	511.03	SMG	36	P+1	72	0.30	153	P+2	0.50	256																
	UP D4.20	202.78	SMG	80	P+2	240		80			240																
	UP D4.21	167.98	SMG	59	P	59		59			59																
	UP D4.22	498.96	SMG	71	P+1	142	0.30	150	P+2	0.50	249																
	UP D4.23	236.91	SMG	17	P+1	34		17			34																
	UP D4.24	237.43	SMG	41	P	41		41			41																
	UP D4.25	202.90	SMG	44	P	44		44			44																
	UP D4.26	170.51	SMG	36	P+1	72		36			72																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP D4.27	286.74	SMG	81	P+1	162		81			162																
	UP D4.28	225.19	SMG	59	P+1	118		59			118																
	UP D4.29	314.74	SMG	102	P+1,P+1	204		102			204																
	UP D4.30	408.96	SMG				0.30	123	P+2	0.50	204																
	UP D4.31	290.97	SMG	84	P+1	168		84			168																
	UP D4.32	193.07	SMG	32	P+1	64		32			64																
	UP D4.33	198.27	SMG	61	P+1	122		61			122																
	UP D4.34	190.00	SMG	75	P+1	150		75			150																
	UP D4.35	193.58	SMG	110	P+2	330		110			330																
	UP D4.36	187.95	SMG	65	P+1,P	99		65			99																
	UP D4.37	213.32	SMG	56	P+1	112		56			112																
	UP D4.38	212.28	SMG	56	P	56		56			56																
	UP D4.39	291.00	SMG	41	P+1	82		41			82																
	UP D4.40	290.34	SMG	67	P	67		67			67																
	UP D4.41	293.60	SMG	70	P	70		70			70																
	UP D4.42	247.18	SMG	50	P	50		50			50																
	UP D4.43	194.36	SMG		P+1	0					0																
	UP D4.44	253.29	SMG	60	P+1	120		60			120																
	UP D4.45	524.26	SMG	118	P+1,P+1	236	0.30	157	P+2	0.50	262																
	UP D4.46	327.88	SMG	54	P	54		54			54																
	UP D4.47	415.17	SMG	84	P+1	168	0.30	125	P+2	0.50	208																
	UP D4.48	404.30	SMG	44	P	44	0.30	121	P+2	0.50	202																
	UP D4.49	241.40	SMG	45	P	45		45			45																
	UP D4.50	239.37	SMG	53	P	53		53			53																
	UP D4.51	657.37	SMG	114	P+1,P+1	228	0.30	197	P+2	0.50	329																
	UP D4.52	408.94	SMG	86	P+1	172	0.30	123	P+2	0.50	204																
	UP D4.53	452.23	SMG	65	P	65	0.30	136	P+2	0.50	226																
				3714		6124		4424			7573		7573	54	216												
D5																											
	UP D5.1	583.92	SMG	58	P+1	116	0.30	175	P+2	0.50	292																
	UP D5.2	354.62	SMG	57	P+1	114	0.30	106	P+2	0.50	177																
	UP D5.3	313.80	SMG	55	P	55		55			55																
	UP D5.4	267.85	SMG	55	P	55		55			55																
	UP D5.5	296.43	SMG	56	P	56		56			56																
	UP D5.6	280.31	SMG	56	P	56		56			56																
	UP D5.7	537.44	SMG	113	P+1	226	0.30	161	P+2	0.50	269																
	UP D5.8	346.46	SMG	49	P	49		49			49																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP D5.9	327.01	SMG	93	P	93		93			93																
	UP D5.10	303.50	SMG	128	P+2,P	334		128			334																
	UP D5.11	309.50	SMG	53	P+1	106		53			106																
	UP D5.12	285.72	SMG	101	P+1,P+1	202		101			202																
	UP D5.13	206.66	SMG	67	P	67		67			67																
	UP D5.14	192.31	SMG	69	P+2	207		69			207																
	UP D5.15	359.10	SMG	135	P+1	200	0.30	108	P+2	0.50	180																
	UP D5.16	445.34	SMG	81	P+1	162	0.30	134	P+2	0.50	223																
	UP D5.17	409.96	SMG	76	P+1	152	0.30	123	P+2	0.50	205																
	UP D5.18	237.40	SMG	33	P	33		33			33																
	UP D5.19	283.20	SMG	107	P+2	321		107			321																
	UP D5.20	401.62	SMG	119	P+1,P	201	0.30	120	P+2	0.50	201																
	UP D5.21	335.98	SMG	94	P+1,P	151		94			151																
	UP D5.22	206.17	SMG	96	P	96		96			96																
	UP D5.23	425.49	SMG	46	P+1	92	0.30	128	P+2	0.50	213																
	UP D5.24	203.37	SMG	46	P	46		46			46																
	UP D5.25	321.31	SMG	124	P+1+Pk	372		124			372																
	UP D5.26	305.44	SMG	73	P+1	146		73			146																
	UP D5.27	363.75	SMG	56	P+1,P+1	112	0.30	109	P+2	0.50	182																
	UP D5.28	308.64	SMG	100	P	100		100			100																
	UP D5.29	348.27	SMG	185	P+2	555		185			555																
	UP D5.30	225.60	SMG	15	P+1	30		15			30																
	UP D5.31	441.79	SMG				**0.30**	**133**	**P+2**	**0.50**	**221**																
	UP D5.32	397.27	SMG	88	P+1	176	0.30	119	P+2	0.50	199																
	UP D5.33	317.53	SMG	102	P+1	204		102			204																
	UP D5.34	1213.45	MN				**0.40**	**485**	**P+3**	**0.80**	**971**																
	UP D5.35	308.69	SMG	89	P+1	178		89			178																
	UP D5.36	312.57	SMG	89	P+1	178		89			178																
	UP D5.37	332.96	SMG	89	P+1	178		89			178																
	UP D5.38	888.70	SMG	199	P+1	398	0.30	267	P+2	0.50	444																
	UP D5.39	697.66	SMG	158	P+1	316	0.30	209	P+2	0.50	349																
	UP D5.40	263.34	SMG	72	P+1	144		72			144																
	UP D5.41	698.07	SMG	150	P+1	300	0.30	209	P+2	0.50	349																
	UP D5.42	258.27	SMG	102	P+1	204		102			204																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP D5.43	289.47	SMG	95	P+1,P+1	190		95			190																
	UP D5.44	305.87	SMG	102	P+1+Pk	306		102			306																
	UP D5.45	396.26	SMG	95	P,P	95	0.30	119	P+2	0.50	198																
	UP D5.46	312.24	SMG	36	P	36		36			36																
	UP D5.47	286.93	SMG	67	P	67		67			67																
	UP D5.48	227.47	SMG	48	P+1	96		48			96																
	UP D5.49	335.33	SMG	44	P	44		44			44																
	UP D5.50	306.29	SMG	80	P	62		80			62																
	UP D5.51	329.76	SMG	62	P+1	124		62			124																
	UP D5.52	469.25	SMG	72	P+1,P+1	144	0.30	141	P+2	0.50	235																
	UP D5.53	275.69	SMG	56	P	56		56			56																
	UP D5.54	276.82	SMG	60	P	60		60			60																
	UP D5.55	448.45	SMG	97	P,P	97	0.30	135	P+2	0.50	224																
				4448		8158		5829			10387		9416	67	269				971	9	28						
D6																											
	UP D6.1	263.39	SMG	59	P+1	118		59			118																
	UP D6.2	249.38	SMG	55	P+1	110		55			110																
	UP D6.3	275.69	SMG	60	P	60		60			60																
	UP D6.4	248.20	SMG	71	P	71		71			71																
	UP D6.5	239.66	SMG	79	P	79		79			79																
	UP D6.6	244.42	SMG	55	P	55		55			55																
	UP D6.7	249.21	SMG	70	P	70		70			70																
	UP D6.8	313.72	SMG	58	P	58		58			58																
	UP D6.9	295.97	SMG	106	P+1	212		106			212																
	UP D6.10	185.57	SMG	29	P+2	87		29			87																
	UP D6.11	240.30	SMG	89	P+1	178		89			178																
	UP D6.12	198.73	SMG	50	P	50		50			50																
	UP D6.13	271.49	SMG	76	P+1+Pk	228		76			228																
	UP D6.14	436.52	SMG	176	P+1	352		176			352	leg															
	UP D6.15	176.43	SMG	18	P	18		18			18																
	UP D6.16	149.17	SMG	74	P+1	148		74			148																
	UP D6.17	148.90	SMG	58	P+1	116		58			116																
	UP D6.18	1025.51	SMG*	36	P+2	108		350	P+2		500																
	UP D6.19	395.50	SMG				0.30	119	P+2	0.50	198																
	UP D6.20	402.28	SMG				0.30	121	P+2	0.50	201																
	UP D6.21	380.30	SMG	73	P+Pk	146	0.30	114	P+2	0.50	190																
	UP D6.22	373.40	SMG				0.30	112	P+2	0.50	187																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP D6.23	325.62	SMG	120	P+1	240		120			240																
	UP D6.24	194.59	SMG	75	P+1	150		75			150																
	UP D6.25	211.34	SMG	73	P+1	146		73			146																
	UP D6.26	177.99	SMG	63	P+1	126		63			126																
	UP D6.27	209.21	SMG	44	P	44		44			44																
	UP D6.28	160.15	SMG	56	P	56		56			56																
	UP D6.29	153.57	SMG	59	P	59		59			59																
	UP D6.30	248.17	SMG	79	P+1	158		79			158																
	UP D6.31	203.85	SMG	39	P	39		39			39																
	UP D6.32	201.53	SMG	54	P+1	108		54			108																
	UP D6.33	248.19	SMG	55	P	55		55			55																
	UP D6.34	292.95	SMG	44	P	44		44			44																
	UP D6.35	277.34	SMG	55	T			55																			
	UP D6.36	167.76	SMG	98	P+1	196		98			196																
	UP D6.37	116.35	SMG	40	P	40		40			40																
	UP D6.38	206.28	SMG	75	P	75		75			75																
	UP D6.39	167.09	SMG	107	P+2	321		107			321																
				2428		4121		3134			5143		5143	39	147												
D7																											
	UP D7.1	679.00	SMG	140	P+2,P	460		140			460	leg															
	UP D7.2	567.69	SMG	126	T		0.30	170	P+2	0.50	284																
	UP D7.3	366.97	SMG	46	P	46	0.30	110	P+2	0.50	183																
	UP D7.4	348.75	SMG	98	P+1	196		98			196																
	UP D7.5	350.85	SMG	149	P+1	298		149			298	leg															
	UP D7.6	398.98	SMG	71	P+1	142	0.30	120	P+2	0.50	199																
	UP D7.7	485.70	SMG	21	P+1	42	0.30	146	P+2	0.50	243																
	UP D7.8	296.86	SMG	70	P+1	140		70			140																
	UP D7.9	295.89	SMG	112	P+2	336		112			336																
	UP D7.10	590.96	SMG	50	P	50	0.30	177	P+2	0.50	295																
	UP D7.11	605.81	SMG	36	P	36	0.30	182	P+2	0.50	303																
	UP D7.12	286.15	SMG	113	P+2	339		113			339																
	UP D7.13	381.64	SMG	131	P+2	393		131			393	leg															
	UP D7.14	486.30	SMG	161	P+1,P	265		161			265	leg															
	UP D7.15	808.88	SMG	190	P+1,P	308	0.30	243	P+2	0.50	404																
	UP D7.16	259.13	SMG	90	P	90		90			90																
	UP D7.17	303.11	SMG	65	P	65		65			65																
	UP D7.18	842.80	MN				0.40	337	P+3	0.80	674																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP D7.19	677.36	MN				0.40	271	P+3	0.80	542																
				1669		3206		2885			5711		4494	32	128				1216	12	35						
D8																											
	UP D8.1	675.91	MN	76	P,P	76	0.40	270	P+3	0.80	541																
	UP D8.2	268.26	SMG	72	P+1	144		72			144																
	UP D8.3	304.29	SMG	51	P	51		51			51																
	UP D8.4	294.61	SMG	57	P	57		57			57																
	UP D8.5	266.53	SMG	64	P	64		64			64																
	UP D8.6	179.71	SMG	67	P+1	134		67			134																
	UP D8.7	314.00	SMG	68	P	68		68			68																
	UP D8.8	206.30	SMG	74	P	74		74			74																
	UP D8.9	260.45	SMG	73	P	73		73			73																
	UP D8.10	153.22	SMG	45	P	45		45			45																
				647		786		841			1251		710	9	20				541	5	15						
D9																											
	UP D9.1	1462.47	SMG*	152	P+1	304		350	P+2		500																
	UP D9.2	630.84	SMG	100	P	100	0.30	189	P+2	0.50	315																
	UP D9.3	668.33	SMG	152			0.30	200	P+2	0.50	334																
	UP D9.4	655.81	SMG				0.30	197	P+2	0.50	328																
	UP D9.5	2147.25	T1				0.30	644	P+3	0.80	1718																
	UP D9.6	8268.32	SR				0.10	827	P	0.10	827																
	UP D9.7	2620.98	T1	660	P+3	2640	0.30	786	P+3	0.80	2097																
	UP D9.8	2514.59	T1				0.30	754	P+3	0.80	2012																
	UP D9.9	1753.82	MN	414	P+1	828	0.40	702	P+3	0.80	1403																
	UP D9.10	5138.57	T1	365	P+1	730	0.30	1542	P+3	0.80	4111																
	UP D9.11	7189.76	SR				0.10	719	P	0.10	719																
	UPTS	51.82	Trafostanica																								
				1843		4602		6910			14363		1477	11	42	9937	124		1403	13	40		1546				
D10																											
	UP D10.1	926.97	SMG	110	P+2	330	0.30	278	P+2	0.50	463																
	UP D10.2	326.33	SMG	116	P	116		116			116																
	UP D10.3	339.97	SMG	91	P+1,P	146		91			146																
	UP D10.4	331.04	SMG	140	P+2	420		140			420																
	UP D10.5	333.25	SMG	71	P	71		71			71																
	UP D10.6	313.90	SMG	76	P	76		76			76																
	UP D10.7	197.11	SMG	93	P+1	186		93			186																
	UP D10.8	651.73	SMG	70	P+1	140	0.30	196	P+2	0.50	326																
	UP D10.9	349.67	SMG	43	P	43		43			43																
	UP D10.10	332.35	SMG	72	P	72		72			72																
	UP D10.11	335.51	SMG	61	P	61		61			61																
	UP D10.12	327.00	SMG	49	P	49		49			49																
	UP D10.13	417.65	SMG	72	P,P	72	0.30	125	P+2	0.50	209																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP D10.14	356.33	SMG	51	P	51	0.30	107	P+2	0.50	178																
	UP D10.15	298.20	SMG	58	P	58		58			58																
	UP D10.16	320.23	SMG	42	P	42		42			42																
	UP D10.17	298.80	SMG	56	P	56		56			56																
	UP D10.18	501.70	SMG	62	P+Pk	124	0.30	151	P+2	0.50	251																
	UP D10.19	384.08	SMG	49	P,P	49	0.30	115	P+2	0.50	192																
	UP D10.20	226.39	SMG	29	P	29		29			29																
	UP D10.21	633.60	SMG	85	P+Pk	170		85			170																
	UP D10.22	177.92	SMG	44	P+1	88		44			88																
	UP D10.23	232.20	SMG	52	P+1	104		52			104																
	UP D10.24	174.58	SMG	35	P+1	70		35			70																
	UP D10.25	294.30	SMG	61	P	61		61			61																
	UP D10.26	254.18	SMG	36	P	36		36			36																
	UP D10.27	197.74	SMG	53	P+Pk	106		53			106																
	UP D10.28	183.92	SMG	21	P	21		21			21																
	UP D10.29	926.97	SMG*	110	P+2	330	0.30	278	P+2	0.50	463																
				1908		3177		2634			4163		4163	30	119												
D11																											
	UP D11.1	376.15	SMG	33	P	33	0.30	113	P+2	0.50	188																
	UP D11.2	283.03	SMG	80	P+1,P	122		80			122																
	UP D11.3	272.78	SMG	128	P	128		128			128																
	UP D11.4	297.16	SMG	67	P+Pk	134		67			134																
	UP D11.5	287.14	SMG	32	P+1	64		32			64																
	UP D11.6	353.00	SMG	70	P	70	0.30	106	P+2	0.50	177																
	UP D11.7	155.94	SMG	47	P	47		47			47																
	UP D11.8	208.64	SMG	32	P	32		32			32																
	UP D11.9	473.95	SMG	93	P+2	279	0.30	142	P+2	0.50	237																
	UP D11.10	238.75	SMG	21	P+2	63		21			63																
	UP D11.11	287.03	SMG	41	P+1	82		41			82																
	UP D11.12	368.08	SMG	36	P+2	108	0.30	110	P+2	0.50	184																
	UP D11.13	570.61	SMG	83	P+1	166	0.30	171	P+2	0.50	285																
	UP D11.14	235.83	SMG	65	P	65		65			65																
	UP D11.15	543.12	SMG	64	P+1	128	0.30	163	P+2	0.50	272																
	UP D11.16	299.24	SMG	48	P+1	96		48			96																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP D11.17	371.37	**SMG**	72	P+1,P	108	0.30	111	P+2	0.50	186																
	UP D11.18	394.20	**SMG**	36	P+1	72	0.30	118	P+2	0.50	197																
	UP D11.19	278.16	**SMG**	59	P	59		59			59																
	UP D11.20	1007.10	**SMG***	36	P+1	72		350			500																
	UP D11.21	194.90	**SMG**	38	P	38		38			38																
	UP D11.22	278.97	**SMG**	55	P+1	110		55			110																
	UP D11.23	340.16	**SMG**	106	P+1	212		106			212																
	UP D11.24	264.31	**SMG**	36	P	36		36			36																
	UP D11.25	543.90	**SMG**	36	P+1	72	0.30	163	P+2	0.50	272																
				1414		**2396**		**2403**			**3785**		**3785**	**27**	**108**												
D12																											
	UP D12.1	1102.64	**MN**	238	P+3	952		238			952	leg															
	UP D12.2	199.24	**SMG**	55	P,P	55		55			55																
	UP D12.3	300.53	**SMG**	71	P+1	142		71			142																
	UP D12.4	296.82	**SMG**	50	P	50		50			50																
	UP D12.5	266.44	**SMG**	68	P	68		68			68																
	UP D12.6	404.11	**SMG**	22	P	22	0.30	121	P+2	0.50	202																
	UP D12.7	198.01	**SMG**	41	P	41		41			41																
	UP D12.8	201.20	**SMG**	52	P+1	104		52			104																
	UP D12.9	377.37	**SMG**	36	P	36	0.30	113	P+2	0.50	189																
	UP D12.10	185.76	**SMG**	36	P	36		36			36																
	UP D12.11	222.85	**SMG**	36	P	36		36			36																
	UP D12.12	373.06	**SMG**	63	P	63	0.30	112	P+2	0.50	187																
	UP D12.13	380.22	**SMG**	36	P	36	0.30	114	P+2	0.50	190																
	UP D12.14	347.32	**SMG**				**0.30**	**104**	**P+2**	**0.50**	**174**																
	UP D12.15	297.78	**SMG**	65	P+1	130		65			130																
	UP D12.16	293.53	**SMG**	126	P+1	252		126			252																
	UP D12.17	287.18	**SMG**	72	P+1	144		72			144																
	UP D12.18	193.92	**SMG**	36	P+Pk	72		36			72																
	UP D12.19	219.82	**SMG**	36	P+1	72		36			72																
	UP D12.20	601.82	**SMG**	108	P+1,P,P	144	0.30	181	P+2	0.50	301																
	UP D12.21	427.69	**SMG**				**0.30**	**128**	**P+2**	**0.50**	**214**																
	UP D12.22	567.05	**MN**				**0.40**	**227**	**P+3**	**0.80**	**454**																
	UP D12.23	560.83	**MN**				**0.40**	**224**	**P+3**	**0.80**	**449**																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP D12.24	400.82	SMG	36	P	36	0.30	120	P+2	0.50	200																
	UP D12.25	460.83	SMG				0.30	138	P+2	0.50	230																
				1283		2491		2565			4943		3089	22	88				1854	18	53						
D13																											
	UP D13.1	278.18	SMG	129	P+1,P+1	258		129			258																
	UP D13.2	595.47	SMG	36	P+2	108	0.30	179	P+2	0.50	298																
	UP D13.3	656.10	MN				0.40	262	P+3	0.80	525																
	UP D13.4	401.12	SMG	156	P+2	468		156			468	leg															
	UP D13.5	708.96	MN				0.40	284	P+3	0.80	567																
	UP D13.6	307.91	SMG	106	P+1	212		106			212																
	UP D13.7	286.14	SMG	54	P+1	108		54			108																
	UP D13.8	180.11	SMG	64	P	64		64			64																
	UP D13.9	176.81	SMG	65	P	65		65			65																
	UP D13.10	172.18	SMG	57	P+1	114		57			114																
	UP D13.11	169.96	SMG	82	P+2	246		82			246																
	UP D13.12	313.91	SMG	64	P+1	128		64			128																
	UP D13.13	268.84	SMG	52	P	52		52			52																
	UP D13.14	681.95	SMG				0.30	205	P+2	0.50	341																
	UP D13.15	429.10	SMG	36	P+2	108	0.30	129	P+2	0.50	215																
	UP D13.16	638.90	SMG	375	P+3	1500		375			1500	leg															
	UP D13.17	376.88	SMG	223	P+3	892		223			892	leg															
	UP D13.18	507.96	SMG	125	P+1	250	0.30	152	P+2	0.50	254																
	UP D13.19	280.29	SMG	118	P+1	236		118			236																
	UP D13.20	377.65	SMG	204	P+1	408		204			408																
	UP D13.21	386.07	SMG	36	P	36	0.30	116	P+2	0.50	193																
	UP D13.22	417.40	SMG	175	P+2	525		175			525	leg															
				2157		5778		3250			7668		6576	47	188				1092	10	31						
D14																											
	UP D14.1	551.85	SMG	103	P+1	206	0.30	166	P+2	0.50	276																
	UP D14.2	486.80	SMG	125	P+2	375		125			375	leg															
	UP D14.3	445.91	SMG	155	P	155	0.30	134	P+2	0.50	223																
	UP D14.4	476.21	SMG	36	P	36	0.30	143	P+2	0.50	238																
	UP D14.5	499.34	SMG				0.30	150	P+2	0.50	250																
				419		772		717			1362		1362	10	39												
D15																											

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP D15.1	190.65	SMG	56	P	56		56			56																
	UP D15.2	376.63	SMG	36	P	36	0.30	113	P+2	0.50	188																
	UP D15.3	295.75	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP D15.4	244.96	SMG	103	P+2	309		103			309																
	UP D15.5	369.94	SMG	156	P+3	624		156			624	leg															
	UP D15.6	1022.23	MN	359	P+3	1436		359			1436	leg															
				746		2533		823			2685		1249	9	36				1436	14	41						
D16																											
	UP D16.1	354.39	SMG	65	P+1	130	0.30	106	P+2	0.50	177																
	UP D16.2	483.10	SMG	49	P	49	0.30	145	P+2	0.50	242																
	UP D16.3	382.21	SMG	91	P+1	182	0.30	115	P+2	0.50	191																
	UP D16.4	470.51	SMG	36	P	36	0.30	141	P+2	0.50	235																
	UP D16.5	714.18	SMG				**0.30**	**214**	**P+2**	**0.50**	**357**																
	UP D16.6	459.71	SMG	125	P+2	375		125			375	leg															
	UP D16.7	1152.73	SMG	114	P+2	342		350	P+2		500																
	UP D16.8	1081.31	SMG	198	P+1	396		350	P+2		500																
	UP D16.9	456.11	SMG	36	P+1	72	0.30	137	P+2	0.50	228																
	UP D16.10	344.46	SMG	98	P+1,P+1	196		98			196																
	UP D16.11	338.52	SMG	62	P+1	124		62			124																
	UP D16.12	336.67	SMG	74	P+1	148		74			148																
	UP D16.13	381.55	SMG	105	P+Pk	210		105			210	leg															
	UP D16.14	319.95	SMG	61	P+1	122		61			122																
	UP D16.15	316.34	SMG	100	P+1	200		100			200																
	UP D16.16	325.85	SMG	113	P+1	226		113			226																
	UP D16.17	237.27	SMG	83	P+1	166		83			166																
	UP D16.18	144.42	SMG	96	P+1	192		96			192																
	UP D16.19	223.98	SMG	97	P+1	194		97			194																
	UP D16.20	257.39	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP D16.21	253.53	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP D16.22	279.71	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP D16.23	280.21	SMG	94	P+1	188		94			188																
	UP D16.24	279.35	SMG	94	P+1	188		94			188																
	UP D16.25	292.19	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP D16.26	198.18	SMG	50	P+1	100		50			100																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP D16.27	185.44	SMG	52	P+1	104		52			104																
	UP D16.28	194.30	SMG	36	P+2	108		36			108																
	UP D16.29	179.74	SMG	77	P+1	154		77			154																
	UP D16.30	203.75	SMG	70	P+1	140		70			140																
	UP D16.31	392.79	SMG	151	P+1	302		151			302	leg															
	UP D16.32	456.77	SMG				0.30	137	P+2	0.50	228																
	UP D16.33	624.72	SMG				0.30	187	P+2	0.50	312																
	UP D16.34	1704.77	SMG	245	P,P	245		350	P+2		500																
	UP D16.35	2950.27	SMG	234	P+1	468		350	P+2		500																
	UP D16.36	5038.69	T2				0.30	1512	P+3	0.80	4031																
	UP D16.37	924.39	SMG	110	P+1	220	0.30	277	P+2	0.50	462																
	UP D16.38	670.66	SMG	110	P+1	220	0.30	201	P+2	0.50	335																
	UP D16.39	520.73	SMG	80	P+1	160	0.30	156	P+2	0.50	260																
	UP D16.40	1340.34	SMG	154	P+1	308		350	P+2		500																
	UP D16.41	866.92	SMG	169	P,P	169	0.30	260	P+2	0.50	433																
	UP D16.42	1207.23	MN				0.40	483	P+3	0.80	966																
				3473		6722		7604			14684		9687	69	277	4031	67		966	9	28						
D17																											
	UP D17.1	594.77	SMG				0.30	178	P+2	0.50	297																
	UP D17.2	401.13	SMG	114	P+1	228		114			228	leg															
	UP D17.3	546.30	SMG	47	P+1	94	0.30	164	P+2	0.50	273																
	UP D17.4	300.63	SMG	93	P+1,P	168		93			168																
	UP D17.5	403.92	SMG	161	P+1	322		161			322	leg															
	UP D17.6	508.90	SMG	37	P	37	0.30	153	P+2	0.50	254																
	UP D17.7	570.04	SMG	19	P	19	0.30	171	P+2	0.50	285																
	UP D17.8	156.86	SMG	78	P+1	156		78			156																
	UP D17.9	168.79	SMG	67	P+1	134		67			134																
	UP D17.10	159.55	SMG	53	P+2	159		53			159																
	UP D17.11	255.98	SMG	83	P	83		83			83																
	UP D17.12	313.92	SMG	70	P	70		70			70																
	UP D17.13	306.02	SMG	39	P+1	78		39			78																
	UP D17.14	356.44	SMG				0.30	107	P+2	0.50	178																
	UP D17.15	518.63	SMG	73	P+1	146	0.30	156	P+2	0.50	259																
	UP D17.16	424.45	SMG	36	P+2	108	0.30	127	P+2	0.50	212																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP D17.17	454.17	SMG	50	P+1	100	0.30	136	P+2	0.50	227																
	UP D17.18	430.51	SMG	109	P+1	218		109			218	leg																
	UP D17.19	202.34	SMG	82	P+2	246		82			246																	
	UP D17.20	429.21	SMG				0.30	129	P+2	0.50	215																
	UP D17.21	200.33	SMG	103	P+1	206		103			206																
	UP D17.22	222.73	SMG	57	P+Pk	114		57			114																
	UP D17.23	788.80	SMG				0.30	237	P+2	0.50	394																
				1371		2686		2667			4778		4778	34	137												
D18																											
	UP D18.1	316.25	SMG	102	P	102		102			102																
	UP D18.2	194.81	SMG	31	P	31		31			31																
	UP D18.3	390.73	SMG	89	P+1	178	0.30	117	P+2	0.50	195																
	UP D18.4	424.20	SMG	145	P+1	290		145			290	leg																
	UP D18.5	651.73	SMG	82	P+1	164	0.30	196	P+2	0.50	326																
	UP D18.6	488.23	SMG	53	P	53	0.30	146	P+2	0.50	244																
	UP D18.7	496.23	SMG	209	P+2,P+2,P	381		209			381	leg																
	UP D18.8	203.88	SMG	35	P	35		35			35																
	UP D18.9	199.21	SMG	43	P+1	86		43			86																
	UP D18.10	170.77	SMG	47	P+Pk	94		47			94																
	UP D18.11	192.47	SMG	29	P+Pk	58		29			58																
	UP D18.12	248.11	SMG	65	P	130		65			130																
	UP D18.13	208.71	SMG	29	P+1	58		29			58																
	UP D18.14	205.21	SMG	93	P+1	186		93			186																
	UP D18.15	330.20	SMG	43	P	43		43			43																
	UP D18.16	336.53	SMG	119	P+1	238		119			238																
	UP D18.17	299.37	SMG	99	P+2	297		99			297																
	UP D18.18	251.83	SMG	53	P+1	106		53			106																
	UP D18.19	272.89	SMG	47	P	47		47			47																
	UP D18.20	221.25	SMG	41	P+1	82		41			82																
	UP D18.21	513.55	SMG	117	P+1.P+1,P+1	234	0.30	154	P+2	0.50	257																
	UP D18.22	415.04	SMG	168	P+1	336		168			336	leg																
	UP D18.23	244.75	SMG	41	P+1	82		41			82																
	UP D18.24	188.18	SMG	47	P+1	94		47			94																
	UP D18.25	185.61	SMG	103	P+1	206		103			206																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP D18.26	291.54	SMG	52	P+1	104		52			104																
	UP D18.27	139.71	SMG	57	P+Pk	114		57			114																
	UP D18.28	152.84	SMG	73	P+1	146		73			146																
	UP D18.29	674.85	SMG	72	P+1,P	108	0.30	202	P+2	0.50	337																
	UP D18.30	191.65	SMG	63	P+1	126		63			126																
	UP D18.31	367.69	SMG	85	P+Pk	170	0.30	110	P+2	0.50	184																
	UP D18.32	365.11	SMG	93	P+1	186		93			186	leg															
				2425		4565		2853			5201		5201	37	149												
D19																											
	UP D19.1	200.39	SMG	52	P+Pk	104		52			104																
	UP D19.2	169.25	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP D19.3	346.05	SMG	56	P+1	112		56			112																
	UP D19.4	158.28	SMG	109	P+1	218		109			218																
	UP D19.5	142.44	SMG	63				63																			
	UP D19.6	212.73	SMG	67	P+Pk	134		67			134																
	UP D19.7	281.80	SMG	122	P	122		122			122																
	UP D19.8	155.31	SMG	20				20																			
	UP D19.9	138.83	SMG	58	P+1	116		58			116																
	UP D19.10	185.57	SMG	42	P+1	84		42			84																
	UP D19.11	123.82	SMG	18	P+2	54		18			54																
	UP D19.12	201.21	SMG	94	P,P	94		94			94																
	UP D19.13	421.36	SMG	66	P+Pk,P	102	0.30	126	P+2	0.50	211																
	UP D19.14	556.77	SMG	95	P+Pk	190	0.30	167	P+2	0.50	278																
	UP D19.15	211.33	SMG	31	P	31		31			31																
	UP D19.16	203.32	SMG	30	P+1	60		30			60																
	UP D19.17	203.53	SMG	32	P+1	64		32			64																
	UP D19.18	509.69	SMG	99	P+2	297		99			297	leg															
	UP D19.19	224.16	SMG	133	P+1	266		133			266																
	UP D19.20	242.89	SMG	53	P	53		53			53																
	UP D19.21	504.30	SMG	88	P+1,P	124	0.30	151	P+2	0.50	252																
	UP D19.22	220.50	SMG	61	P	61		61			61																
	UP D19.23	960.14	SMG	133	P+1	266	0.30	288	P+2	0.50	480																
	UP D19.24	421.79	SMG				**0.30**	**127**	**P+2**	**0.50**	**211**																
	UP D19.25	303.83	SMG	62	P	62		62			62																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP D19.26	440.14	SMG				0.30	132	P+2	0.50	220																
	UP D19.27	335.07	SMG	121	P+Pk,P	180		121			180																
				1741		2866		2350			3836		3836	27	110												
D20																											
	UP D20.1	790.83	SMG	122	P+1,P+Pk	244	0.30	237	P+2	0.50	395																
	UP D20.2	602.02	SMG				0.30	181	P+2	0.50	301																
	UP D20.3	300.80	SMG				0.30	90	P+2	0.50	150																
	UP D20.4	319.72	SMG	108	P+1,P+1	216		108			216																
	UP D20.5	257.34	SMG	123	P+1,P+1	246		123			246																
	UP D20.6	244.34	SMG	71	P	71		71			71																
	UP D20.7	214.64	SMG	47	P	47		47			47																
	UP D20.8	221.62	SMG	58	P+1	116		58			116																
	UP D20.9	497.72	SMG	43	P	43	0.30	149	P+2	0.50	249																
	UP D20.10	311.80	SMG	57	P+Pk	114		57			114																
	UP D20.11	558.91	SMG	36	P	36	0.30	168	P+2	0.50	279																
	UP D20.12	311.17	SMG	114	P+1	228		114			228																
	UP D20.13	296.70	SMG	119	P+1	238		119			238																
	UP D20.14	311.39	SMG	52	P+Pk	104		52			104																
	UP D20.15	293.63	SMG	181	P+1	362		181			362																
	UP D20.16	290.35	SMG	54	P	54		54			54																
	UP D20.17	315.10	SMG	34	P+1	68		34			68																
	UP D20.18	564.08	SMG	54	P+1	108	0.30	169	P+2	0.50	282																
	UP D20.19	248.57	SMG	73	P+1	146		73			146																
	UP D20.20	144.88	SMG	89	P	89		89			89																
	UP D20.21	451.90	SMG	79	P+1	158	0.30	136	P+2	0.50	226																
	UP D20.22	140.96	SMG	45	P	45		45			45																
	UP D20.23	155.33	SMG	61	P	61		61			61																
	UP D20.24	176.06	SMG																								
	UP D20.25	207.01	SMG	53	P+1	106		53			106																
	UP D20.26	262.37	SMG	63	P	63		63			63																
	UP D20.27	326.64	SMG	49	P	49		49			49																
	UP D20.28	382.50	SMG	65	P,P	65	0.30	115	P+2	0.50	191																
	UP D20.29	420.58	SMG	36	P	36	0.30	126	P+2	0.50	210																
	UP D20.30	446.24	SMG	67	P+1	134	0.30	134	P+2	0.50	223																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP D20.31	237.25	SMG	53	P	53		53			53																
	UP D20.32	193.40	SMG	44	P+1	88		44			88																
	UP D20.33	424.50	SMG	67	P+1	134	0.30	127	P+2	0.50	212																
	UP D20.34	324.97	SMG	146	P+2	438		146			438																
	UP D20.35	260.15	SMG	75	P+1	150		75			150																
	UP D20.36	402.41	SMG	120	P+2	360	0.30	121	P+2	0.50	201																
	UP D20.37	393.16	SMG	79	P+1	158		79			158																
	UP D20.38	229.04	SMG	62	P+1	124		62			124																
	UP D20.39	186.22	SMG	55	P	55		55			55																
	UP D20.40	240.93	SMG	66	P+1	132		66			132																
	UP D20.41	245.38	SMG	65	P+1	130		65			130																
	UP D20.42	503.17	SMG	87	P+1	174	0.30	151	P+2	0.50	252																
	UP D20.43	493.90	SMG	60	P+1,P+1	120	0.30	148	P+2	0.50	247																
	UP D20.44	199.35	SMG	81	P+1	162		81			162																
	UP D20.45	142.68	SMG	63	P+1	126		63			126																
	UP D20.46	151.61	SMG	34	P+1	68		34			68																
	UP D20.47	195.95	SMG	31	P	31		31			31																
	UP D20.48	306.15	SMG	103	P+1	206		103			206																
	UP D20.49	252.17	SMG	21				21																			
	UP D20.50	1109.77	SMG	36	P+1	72	0.30	333	P+2	0.50	555																
				3301		**6028**		**4814**			**8319**		**8319**	**59**	**238**												

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
E1																											
	UP E1.1	14022.10	**VO Katolička crkva**	894	P	894	**0.10**	**1402**	**P**	**0.10**	**1402**																
	UP E1.2	7721.08	**T1**	626	P+4	3130	0.30	2316	P+3	0.80	6177																
	UP E1.3	753.44	**SMG**	259	P	259	0.30	226	P+2	0.50	377																
	UP E1.4	398.25	**SMG**	36	P+1	72	0.30	119	P+2	0.50	199																
	UP E1.5	4774.26	**CD**				**0.40**	**1910**	**P+3**	**0.80**	**3819**																
	UP E1.6	3791.16	**T1**	36	P+2	108	0.30	1137	P+3	0.80	3033																
	UP E1.7	2676.65	**T1**				**0.30**	**803**	**P+3**	**0.80**	**2141**																
	UP E1.8	1847.10	**T1**				**0.30**	**554**	**P+3**	**0.80**	**1478**																
	UP E1.9	2426.38	**T1**				**0.30**	**728**	**P+3**	**0.80**	**1941**																
	UPTS	50.38	**Trafostanica**																								
				1851		**4463**		**9196**			**20567**		**576**	**4**	**16**	**14770**	**185**	**3819**							**1402**		
E2																											
	UP E2.1	386.11	**SMG**	53	P+1	106	0.30	116	P+2	0.50	193																
	UP E2.2	215.10	**SMG**	65	P+1	130		65			130																
	UP E2.3	279.13	**SMG**	27	P	27		27			27																
	UP E2.4	314.70	**SMG**	47	P+1	94		47			94																
	UP E2.5	220.69	**SMG**	43	P	43		43			43																
	UP E2.6	239.17	**SMG**	63	P+1	126		63			126																
	UP E2.7	280.00	**SMG**	55	P	55		55			55																
	UP E2.8	218.08	**SMG**	59	P+1	118		59			118																
	UP E2.9	274.90	**SMG**	60	P+1	120		60			120																
	UP E2.10	173.24	**SMG**	33	P+1	66		33			66																
	UP E2.11	489.44	**SMG**	73	P+1,P+1	146	0.30	147	P+2	0.50	245																
	UP E2.12	328.60	**SMG**	85	P+1	170		85			170																
	UP E2.13	635.08	**SMG**	158	P+2	474	0.30	191	P+2	0.50	318																
	UP E2.14	315.20	**SMG**	131	P+1	262		131			262																
	UP E2.15	438.57	**SMG**	71	P	71	0.30	132	P+2	0.50	219																
				1023		**2008**		**1253**			**2186**		**2186**	**16**	**62**												
E3																											
	UP E3.1	1250.00	**T1 Hotel Gothia**	367	P+3	1468		367			1468	leg															
	UP E3.2	294.03	**SMG**	140	P+2	420		140			420																
	UP E3.3	271.63	**SMG**	51	P+1	102		51			102																
	UP E3.4	350.88	**SMG**	45	P+1	90	0.30	105	P+2	0.50	175																
	UP E3.5	349.98	**SMG**	145	P+1	290		145			290	leg															
	UP E3.6	443.45	**SMG**	77	P+1	154	0.30	133	P+2	0.50	222																
	UP E3.7	287.94	**SMG**	61	P+1	122		61			122																
	UP E3.8	237.62	**SMG**	71	P+1	142		71			142																
	UP E3.9	193.54	**SMG**	51	P+1	102		51			102																
	UP E3.10	334.53	**SMG**	103	P+1	206		103			206																
	UP E3.11	317.80	**SMG**	80	P+1	160		80			160																
	UP E3.12	176.24	**SMG**	52	P+1	104		52			104																
	UP E3.13	207.56	**SMG**	78	P+1,P+1	156		78			156																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP E3.14	503.24	SMG	58	P+1,P+1	116	0.30	151	P+2	0.50	252																
	UP E3.15	456.92	SMG	110	P+1	220	0.30	137	P+2	0.50	228																
	UP E3.16	226.14	SMG	89	P+1	178		89			178																
	UP E3.17	513.10	SMG	117	P+1	234	0.30	154	P+2	0.50	257																
	UP E3.18	327.02	SMG	99	P+1,P+1	198		99			198																
	UP E3.19	263.27	SMG	53	P+1	106		53			106																
	UP E3.20	168.80	SMG	60	P+1	120		60			120																
	UP E3.21	208.52	SMG	90	P+1	180		90			180																
				1997		4868		2270			5188		3720	27	106	1468	18										
E4																											
	UP E4.1	12270.44	T2	313	P+1	626	0.30	3681	P+2	0.80	9816																
	UP E4.2	1221.13	SMG*	72	P,P	72		350	P+2		500																
	UP E4.3	646.66	SMG	147	P	147	0.30	194	P+2	0.50	323																
	UP E4.4	952.34	SMG*	266	P+1	532		266			532	leg															
	UP E4.5	761.40	T1	237	P+P1,P+1	474	0.30	228	P+3	0.80	609																
	UP E4.6	342.34	SMG	149	P+1	298		149			298																
	UP E4.7	239.07	SMG	92	P+1	184		92			184																
	UP E4.8	520.48	SMG	242	P+2	726		242			726	leg															
	UP E4.9	479.04	SMG				0.30	144	P+3	0.80	383																
	UP E4.10	251.76	SMG	81	P+1	162		81			162																
	UP E4.11	488.12	SMG				0.30	146	P+3	0.80	390																
	UP E4.12	662.66	SMG	36	P+1	72	0.30	199	P+2	0.50	331																
	UP E4.13	489.12	SMG	53	P+1	106	0.30	147	P+2	0.50	245																
	UP E4.14	589.80	SMG	79	P+1	158	0.30	177	P+2	0.50	295																
	UP E4.15	258.16	SMG	52	P+1	104	0.30	77	P+2	0.50	129																
	UP E4.16	611.47	SMG				0.30	183	P+3	0.80	489																
	UP E4.17	601.50	SMG	313	P+3	1252		313			1252	leg															
	UP E4.18	342.11	SMG	61	P+Pk	122		61			122																
	UP E4.19	135.17	SMG	23	P	23		23			23																
	UP E4.20	138.83	SMG	23	P	23		23			23																
	UP E4.21	211.55	SMG	39	P	39		39			39																
	UP E4.22	299.83	SMG	46	P+3,P+3	184		46			184																
	UP E4.23	388.95	SMG	42	P+1	84		42			84																
	UP E4.24	306.41	SMG	69	P+PK	138		69			138																
	UP E4.25	686.77	SMG	97	P+1	194	0.30	206	P+2	0.50	343																
	UP E4.26	539.15	SMG	36	P	36	0.30	162	P+2	0.50	270																
	UP E4.27	282.04	SMG	43	P+1	86		43			86																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP E4.28	374.68	SMG				0.30	112	P+2	0.50	187																
	UP E4.29	609.77	SMG	63	P+1	126	0.30	183	P+2	0.50	305																
	UP E4.30	554.02	SMG	72	P+2,P	144	0.30	166	P+2	0.50	277																
	UP E4.31	383.06	SMG	36	P+2	108	0.30	115	P+2	0.50	192																
	UP E4.32	965.68	SMG	147	P+3	588		147			588	leg															
	UP E4.33	315.51	SMG	31	P	31		31			31																
	UP E4.34	314.24	SMG	81	P+Pk	162		81			162																
	UP E4.35	643.30	SMG	86	P+1,P	136	0.30	193	P+2	0.50	322																
	UP E4.36	567.07	SMG	76	P+1	152	0.30	170	P+2	0.50	284																
	UP E4.37	403.65	SMG	154	P+1	308		154			308	leg															
	UP E4.38	784.36	SMG	315	P+2+Pk	1260		315			1260	leg															
	UP E4.39	1597.70	SMG					350	P+2		500																
	UPTS	57.60	Trafostanica																								
				3672		8857		9401			22392		11967	85	342	10425	144										
E5																											
	UP E5.1	1041.53	SMG	157	P+1	314		350	P+2		500																
	UP E5.2	1480.12	T1				0.30	444	P+3	0.80	1184																
				157		314		794			1684		500	4	14	1184	15										
E6																											
	UP E6.1	708.59	SMG	57	P	57	0.30	213	P+2	0.50	354																
	UP E6.2	530.79	SMG	50	P	50	0.30	159	P+2	0.50	265																
	UP E6.3	558.97	SMG	53	P	53	0.30	168	P+2	0.50	279																
	UP E6.4	412.46	SMG	49	P	49	0.30	124	P+2	0.50	206																
	UP E6.5	602.26	SMG	77	P	77	0.30	181	P+2	0.50	301																
	UP E6.6	583.61	SMG	57	P	57	0.30	175	P+2	0.50	292																
	UP E6.7	374.98	SMG	54	P+Pk	108	0.30	112	P+2	0.50	187																
	UP E6.8	258.36	SMG	75	P+Pk	150		75			150	leg															
	UP E6.9	499.80	SMG	77	P	77	0.30	150	P+2	0.50	250																
	UP E6.10	551.32	SMG	56	P	56	0.30	165	P+2	0.50	276																
	UP E6.11	439.30	SMG	73	P	73	0.30	132	P+2	0.50	220																
	UP E6.12	295.00	SMG	97	P+2	291		97			291	leg															
	UP E6.13	595.46	SMG	72	P	72	0.30	179	P+2	0.50	298																
	UP E6.14	415.27	SMG				0.30	125	P+2	0.50	208																
	UP E6.15	400.07	SMG	49	P	49	0.30	120	P+2	0.50	200																
	UP E6.16	493.30	SMG	89	P	89	0.30	148	P+2	0.50	247																
	UP E6.17	491.30	SMG	77	P	77	0.30	147	P+2	0.50	246																
	UP E6.18	247.27	SMG	112	P+1	224		112			224																
	UP E6.19	261.00	SMG	59	P+1	118		59			118																
	UP E6.20	542.70	SMG	88	T		0.30	163	P+2	0.50	271																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP E6.21	1042.79	MN				0.40	417	P+3	0.80	834																
	UP E6.22	480.73	SMG	29	P+1	58	0.30	144	P+2	0.50	240																
	UP E6.23	519.18	SMG	36	P	36	0.30	156	P+2	0.50	260																
	UP E6.24	492.04	SMG	200	P+2	600		200			600	leg															
	UP E6.25	323.57	SMG	68	P	68		68			68																
	UP E6.26	338.23	SMG	55	P	55		55			55																
	UP E6.27	333.45	SMG	37	P	37		37			37																
	UP E6.28	305.97	SMG	53	P+1	106		53			106																
	UP E6.29	240.62	SMG	26	P	26		26			26																
	UP E6.30	244.16	SMG	79	P+1	158		79			158																
	UP E6.31	238.20	SMG	47	P	47		47			47																
	UP E6.32	493.18	SMG				0.30	148	P+2	0.50	247																
	UP E6.33	245.10	SMG	60	P+1	120		60			120																
	UP E6.34	98.75	SMG	41	P+1	82		41			82																
	UP E6.35	115.56	SMG	37	P+1	74		37			74																
	UP E6.36	446.93	SMG	68	P+1	136	0.30	134	P+2	0.50	223																
	UP E6.37	186.71	SMG	58	P+1	116		58			116																
	UP E6.38	198.83	SMG	117	P+2	351		117			351																
	UP E6.39	420.50	SMG	171	P+1	342		171			342	leg															
	UP E6.40	213.51	SMG	76	P+1	152		76			152																
	UP E6.41	240.50	SMG	39	P	39		39			39																
	UP E6.42	353.91	SMG	58	P	58	0.30	106	P+2	0.50	177																
	UP E6.43	290.86	SMG	23	P	23		23			23																
	UP E6.44	302.27	SMG	50	P	50		50			50																
	UP E6.45	589.27	SMG	66	P+1	132	0.30	177	P+2	0.50	295																
				2815		4593		5322			9605		8771	63	251				834	8	24						
E7																											
	UP E7.1	228.47	SMG	102	P	102		102			102																
	UP E7.2	258.80	SMG	102	P	102		102			102																
	UP E7.3	259.17	SMG	102	P	102		102			102																
	UP E7.4	446.61	SMG	36	P+1	72	0.30	134	P+2	0.50	223																
	UP E7.5	238.78	SMG	57	P+1	114		57			114																
				399		492		497			643		643	5	18												
E8																											
	UP E8.1	258.63	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP E8.2	580.75	SMG	36	P+1	72	0.30	174	P+2	0.50	290																
	UP E8.3	340.32	SMG	70	P+2	210		70			210																
	UP E8.4	591.16	SMG	86	P+1	172	0.30	177	P+2	0.50	296																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP E8.5	294.04	SMG	43	P	43		43			43																
	UP E8.6	323.39	SMG	60	P	60		60			60																
	UP E8.7	308.35	SMG	58	P	58		58			58																
	UP E8.8	358.59	SMG	36	P+1	72	0.30	108	P+2	0.50	179																
	UP E8.9	360.41	SMG	61	P	61	0.30	108	P+2	0.50	180																
	UP E8.10	196.33	SMG	32	P+1	64		32			64																
	UP E8.11	297.28	SMG	66	P+1	132		66			132																
	UP E8.12	616.30	SMG				0.30	185	P+2	0.50	308																
	UP E8.13	372.84	SMG				0.30	112	P+2	0.50	186																
	UP E8.14	486.61	SMG	36	P+2	108		36			108																
	UP E8.15	537.79	SMG	26	P	26	0.30	161	P+2	0.50	269																
	UP E8.16	296.15	SMG	95	P+1	190		95			190																
	UP E8.17	280.87	SMG	50	P	50		50			50																
	UP E8.18	436.57	SMG				0.30	131	P+2	0.50	218																
	UP E8.19	415.12	SMG				0.30	125	P+2	0.50	208																
	UP E8.20	551.22	SMG				0.30	165	P+2	0.50	276																
	UP E8.21	372.61	SMG	129	P+2,P+2	387		129			387																
	UP E8.22	287.08	SMG	128	P+2	384		128			384																
	UP E8.23	297.45	SMG	25	P+1	50		25			50																
	UP E8.24	300.77	SMG	29	P	29		29			29																
	UP E8.25	335.54	SMG	36	P	36		36			36																
	UP E8.26	232.23	SMG	130	P+1,P+1	260		130			260																
	UP E8.27	291.22	SMG	36	P	36		36			36																
	UP E8.28	297.01	SMG	36	P	36		36			36																
	UP E8.29	190.61	SMG	23	P	23		23	P+1		46																
	UP E8.30	222.41	SMG	80	P+1	160		80			160																
	UP E8.31	429.90	SMG	220	P+2	660		220			660	leg															
	UP E8.32	303.22	SMG	47	P	47		47			47																
	UP E8.33	270.86	SMG	45	P	45		45			45																
	UP E8.34	3212.33	T2	44	P	44	0.30	964	P+2	0.80	2570																
	UP E8.35	581.40	SMG	100	P+1	200	0.30	174	P+2	0.50	291																
	UP E8.36	275.22	SMG	73	P+1	146		73			146																
	UP E8.37	379.04	SMG	28	P+1	56	0.30	114	P+2	0.50	190																
				2000		3989		4281			8769		6200	44	177	2570	43										
E9																											
	UP E9.1	303.32	SMG	91	P+1	182		91			182																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP E9.2	419.42	SMG				0.30	126	P+2	0.50	210																
	UP E9.3	163.52	SMG	62	P+1	124		62			124																
	UP E9.4	601.25	SMG				0.30	180	P+2	0.50	301																
	UP E9.5	642.80	SMG	98	P,P	98	0.30	193	P+2	0.50	321																
	UP E9.6	300.66	SMG	33	P	33		33			33																
	UP E9.7	567.79	SMG	51	P	51	0.30	170	P+2	0.50	284																
	UP E9.8	410.37	SMG	71	P+1	142	0.30	123	P+2	0.50	205																
	UP E9.9	366.43	SMG	69	P	69	0.30	110	P+2	0.50	183																
	UP E9.10	150.61	SMG	73	P+1	146		73			146																
	UP E9.11	190.96	SMG	89	P+1	178		89			178																
	UP E9.12	190.06	SMG	84	P	84		84			84																
	UP E9.13	405.87	SMG				0.30	122	P+2	0.50	203																
	UP E9.14	464.50	SMG				0.30	139	P+2	0.50	232																
	UP E9.15	501.87	SMG	75	P	75	0.30	151	P+2	0.50	251																
	UP E9.16	2982.59	T2				0.30	895	P+2	0.80	2386																
	UP E9.17	8108.07	T2	645	Px6	645	0.30	2432	P+2	0.80	6486																
				1441		1827		5073			11810		2937	21	84	8873	148										
E10																											
	UP E10.1	2183.58	SMG	72	P+1	144		350	P+2		500																
	UP E10.2	18315.68	ŠS Osnovna škola	1000	P,P	1000	0.10	1832	P+1	0.20	3663																
	UP E10.3	834.90	SMG				0.30	250	P+2	0.80	668																
	UP E10.4	236.15	SMG	68	P+1	136		68			136																
	UP E10.5	217.83	SMG	36	P	36		36			36																
	UP E10.6	251.16	SMG	36	P	36		36			36																
	UP E10.7	2777.82	ŠS Vrtić				0.20	556	P	0.20	556																
	UP E10.8	5535.62	T1				0.30	1661	P+3	0.80	4428																
	UPTS	50.59	Trafostanica																								
				1212		1352		4788			10024		1376	10	39	4428	55									4219	
E11																											
	UP E11.1	561.48	SMG	106	P,P	106	0.30	168	P+2	0.50	281																
	UP E11.2	300.65	SMG	42	P+3	168		42			168																
	UP E11.3	542.10	SMG	111	P+1	222	0.30	163	P+2	0.50	271																
	UP E11.4	412.15	SMG	102	P+2	306		102			306	leg															
	UP E11.5	589.86	SMG	171	P+1+Pk,P,P	322		171			322	leg															
	UP E11.6	513.79	SMG	78	P+1	156	0.30	154	P+2	0.50	257																
	UP E11.7	267.88	SMG	115	P+2	345		115			345																
	UP E11.8	330.44	SMG	143	P+2	429		143			429																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP E11.9	280.38	SMG	79	P+1,P+1	158		79			158																
	UP E11.10	280.77	SMG	88	P+1	176		88			176																
	UP E11.11	597.29	SMG	36	P+1	72	0.30	179	P+2	0.50	299																
	UP E11.12	248.01	SMG	107	P+1+Pk	321		107			321																
	UP E11.13	788.29	SMG	36	P+1	72	0.30	236	P+2	0.50	394																
	UP E11.14	1122.41	MN	194	P+1,P+Pk	388	0.40	449	P+3	0.80	898																
	UP E11.15	1291.05	MN	36	P+2	108	0.40	516	P+3	0.80	1033																
	UP E11.16	263.07	SMG	36	P	36		36			36																
	UP E11.17	240.06	SMG	36	P+Pk	72		36			72																
	UP E11.18	598.85	SMG	228	P+2,P+2	684		228			684	leg															
	UP E11.19	745.60	SMG				**0.30**	**224**	**P+2**	**0.80**	**596**																
				1744		4141		3237			7046		5115	37	146				1931	18	55						
E12																											
	UP E12.1	1134.87	SMG*	36	P+1	72		350	P+2		500																
	UP E12.2	295.17	SMG	36	P	36		36			36																
	UP E12.3	259.45	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP E12.4	782.52	MN				**0.40**	**313**	**P+3**	**0.80**	**626**																
	UP E12.5	502.91	SMG	191	P+1	382	0.30	151	P+2	0.50	251																
	UP E12.6	610.46	SMG	178	P,P	178	0.30	183	P+2	0.50	305																
	UP E12.7	363.61	SMG				**0.30**	**109**	**P+2**	**0.50**	**182**																
	UP E12.8	1264.16	MN				**0.40**	**506**	**P+3**	**0.80**	**1011**																
	UP E12.9	1510.60	SMG*	72	P+2,P+2	432		350	P+2		500																
	UP E12.10	500.22	SMG	152	P+2	456		152			456	leg															
	UP E12.11	724.64	SMG				**0.30**	**217**	**P+2**	**0.50**	**362**																
	UP E12.12	378.48	SMG	134	P	134	0.30	114	P+2	0.50	189																
	UP E12.13	1216.55	MN	36	P+1	72	0.40	487	P+3	0.80	973																
	UP E12.14	349.52	SMG	36	P+2	108	0.30	105	P+2	0.50	175																
	UP E12.15	747.15	SMG	36	P+1	72	0.30	224	P+2	0.50	374																
	UP E12.16	367.35	MN	36	P+1	72	0.40	147	P+3	0.80	294																
	UP E12.16a	401.55	MN	36	P+1	72	0.40	161	P+3	0.80	321																
	UP E12.17	401.56	SMG	93	P	93	0.30	120	P+2	0.50	201																
	UP E12.18	829.42	MN				**0.40**	**332**	**P+3**	**0.80**	**664**																
	UP E12.19	1262.31	MN				**0.40**	**505**	**P+3**	**0.80**	**1010**																
	UP E12.20	418.50	SMG				**0.30**	**126**	**P+2**	**0.50**	**209**																

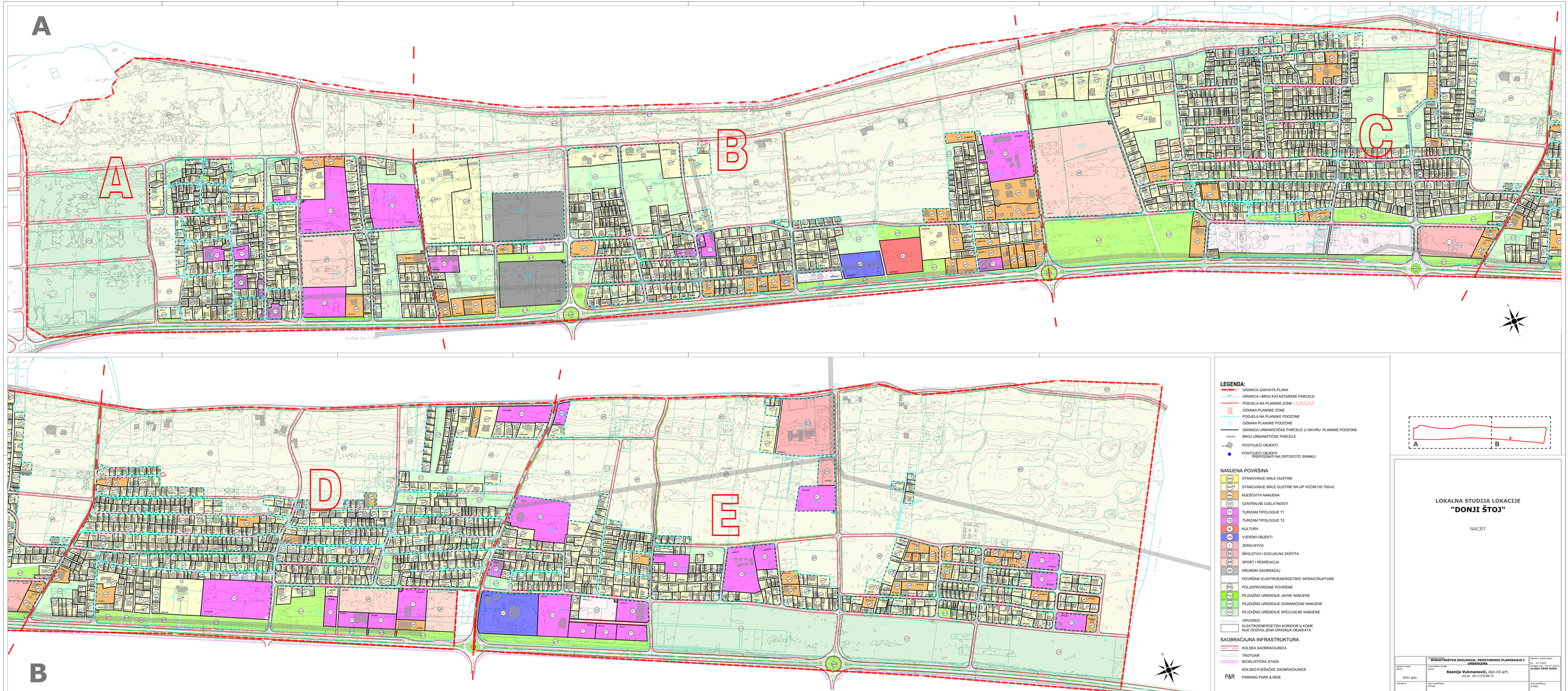
zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP E12.21	870.39	SMG*	72	P,P	72	0.30	261	P+2	0.50	435																
	UP E12.22	277.60	SMG	36	P+1	72		36			72																
				1216		2395		5020			9219		4320	31	123				4899	47	140						
E13																											
	UP E13.1	333.85	SMG				0.30	100	P+3	0.80	267																
	UP E13.2	410.66	SMG	108	P+1	216	0.30	123	P+2	0.50	205																
	UP E13.3	341.53	SMG	115	P+1,P+1	230		115			230																
	UP E13.4	146.74	SMG	32	P+1	64		32			64																
	UP E13.5	159.55	SMG	53	P+1	106		53			106																
	UP E13.6	199.17	SMG	100	P+1	200		100			200																
	UP E13.7	585.85	SMG	106	P	106	0.30	176	P+2	0.50	293																
	UP E13.8	197.68	SMG	56	P+1	112		56			112																
	UP E13.9	194.21	SMG	50	P+1	100		50			100																
	UP E13.10	440.02	SMG	48	P	48	0.30	132	P+2	0.50	220																
	UP E13.11	464.89	SMG	40	P+1	80	0.30	139	P+2	0.50	232																
	UP E13.12	419.92	SMG				0.30	126	P+2	0.50	210																
	UP E13.13	379.02	SMG				0.30	114	P+2	0.50	190																
	UP E13.14	395.89	SMG				0.30	119	P+2	0.50	198																
	UP E13.15	359.86	SMG	73	P+1	146	0.30	108	P+2	0.50	180																
	UP E13.16	591.69	SMG				0.30	178	P+2	0.50	296																
	UP E13.17	188.90	SMG	90	P+1,P+1	180		90			180																
	UP E13.18	522.58	SMG	73	P+1	146	0.30	157	P+2	0.50	261																
	UP E13.19	787.20	MN				0.40	315	P+3	0.80	630																
	UP E13.20	596.14	SMG				0.30	179	P+2	0.50	298																
	UP E13.21	287.08	SMG	98	P+1	196		98			196																
				1042		1930		2559			4668		4038	29	115				630	6	18						
E14																											
	UP E14.1	311.04	SMG	160	P+2	480		160			480																
	UP E14.2	320.10	SMG	69	P+3	276		69			276																
	UP E14.3	207.12	SMG	71	P+1	142		71			142																
	UP E14.4	200.96	SMG	37	P	37		37			37																
	UP E14.5	171.74	SMG	52	P	52		52			52																
	UP E14.6	285.61	SMG	54	P	54		54			54																
	UP E14.7	305.01	SMG	67	P	67		67			67																
	UP E14.8	292.21	SMG	78	P+1	156		78			156																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP E14.9	103.03	SMG	24	P	24		24			24																
	UP E14.10	87.05	SMG	10	P	10		10			10																
	UP E14.11	96.68	SMG	15	P	15		15			15																
	UP E14.12	180.44	SMG	34	P+Pk	68		34			68																
	UP E14.13	169.51	SMG	66	P+1	132		66			132																
	UP E14.14	155.84	SMG	35	P+Pk	70		35			70																
				772		1583		772			1583		1583	14	45												
E15																											
	UP E15.1	165.53	SMG	87	P	87		87			87																
	UP E15.2	175.76	SMG	32	P	32		32			32																
	UP E15.3	185.94	SMG	49	P+Pk	98		49			98																
	UP E15.4	200.18	SMG	58	P	58		58			58																
	UP E15.5	186.65	SMG	70	P	70		70			70																
	UP E15.6	194.42	SMG	36	P	36		36			36																
	UP E15.7	264.15	SMG	53	P+1	106		53			106																
	UP E15.8	322.97	SMG	75	P+1	150		75			150																
	UP E15.9	385.98	SMG	59	P	59	0.30	116	P+2	0.50	193																
	UP E15.10	220.36	SMG	43	P	43		43			43																
	UP E15.11	213.81	SMG	42	P+Pk	84		42			84																
	UP E15.12	222.86	SMG	100	P+Pk	200		100			200																
	UP E15.13	210.82	SMG	55	P+Pk	110		55			110																
	UP E15.14	203.33	SMG	52	P+Pk	104		52			104																
	UP E15.15	162.63	SMG	82	P+Pk	164		82			164																
				893		1401		950			1535		1535	15	44												
E16																											
	UP E16.1	909.63	MN	36	P+1+Pk	108	0.40	364	P+3	0.80	728																
	UP E16.2	569.00	SMG				0.30	171	P+2	0.50	285																
	UP E16.3	559.55	SMG	149	P+1+Pk	447		149			447	leg															
	UP E16.4	358.37	SMG	131	P+2,P+1	353		131			353	leg															
	UP E16.5	206.60	SMG	55	P+1	110		55			110																
	UP E16.6	323.40	SMG	43	P	43		43			43																
	UP E16.7	237.00	SMG	55	P+1	110		55			110																
				469		1171		968			2075		1348	10	39				728	7	21						
E17																											
	UP E17.1	828.43	MN				0.40	331	P+3	0.80	663																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP E17.2	355.24	SMG				0.30	107	P+2	0.50	178																
	UP E17.3	395.20	SMG	79	P+2	237		79			237	leg															
	UP E17.4	290.28	SMG	33	P	33		33			33																
	UP E17.5	269.55	SMG	125	P+3	500		125			500																
	UP E17.6	211.67	SMG	50	P+1	100		50			100																
	UP E17.7	167.68	SMG	47	P+1	94		47			94																
	UP E17.8	422.91	SMG				0.30	127	P+2	0.50	211																
				334		964		899			2016		1353	10	39				663	6	19						
E18																											
	UP E18.1	822.73	MN	36	P+1	72	0.40	329	P+3	0.80	658																
	UP E18.2	285.20	SMG	55	P+1,P	110		55			110																
	UP E18.3	1295.14	MN	108	P+1,P+1,P+1,P	180	0.40	518	P+3	0.80	1036																
	UP E18.4	2735.05	T1				0.30	821	P+3	0.80	2188																
	UP E18.5	326.19	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP E18.6	928.58	MN	36	P+3,P	180	0.40	371	P+3	0.80	743																
	UP E18.7	205.68	SMG	79	P	79		79			79																
				350		693		2209			4886		261	3	7	2188	27		2437	23	70						
E19																											
	UP E19.1	196.64	SMG	63	P	63		63			63																
	UP E19.2	280.89	SMG	62	P	62		62			62																
	UP E19.3	247.65	SMG	64	P	64		64			64																
	UP E19.4	298.97	SMG	64	P	64		64			64																
	UP E19.5	171.81	SMG	42	P+Pk	84		42			84																
	UP E19.6	301.65	SMG	54	P+Pk	108		54			108																
	UP E19.7	585.54	SMG				0.30	176	P+2	0.50	293																
	UP E19.8	2239.77	T1				0.30	672	P+3	0.80	1792																
	UP E19.9	496.27	SMG	126	P+1	252		126			252	leg															
	UP E19.10	405.70	SMG	94	P	94	0.30	122	P+2	0.50	203																
	UP E19.11	164.91	SMG	48	P	48		48			48																
	UP E19.12	174.50	SMG	63	P	63		63			63																
	UP E19.13	161.21	SMG	28	P+1	56		28			56																
	UP E19.14	331.72	SMG	44	P	44		44			44																
				752		1002		1627			3195		1404	13	40	1792	22										
E20																											
	UP E20.1	180.50	SMG	50	P+1	100		50			100																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP E20.2	271.79	SMG	60	P	60		60			60																
	UP E20.3	274.48	SMG	49	P+1	98		49			98																
	UP E20.4	276.92	SMG	78	P+1	156		78			156																
	UP E20.5	302.56	SMG	96	P	96		96			96																
	UP E20.6	423.51	SMG				0.30	127	P+3	0.80	339																
	UP E20.7	432.76	SMG				0.30	130	P+3	0.80	346																
	UP E20.8	291.73	SMG	93	P+1	186		93			186																
	UP E20.9	356.11	SMG	66	P	66	0.30	107	P+2	0.50	178																
	UP E20.10	308.85	SMG	65	P	65		65			65																
	UP E20.11	343.55	SMG				0.30	103	P+3	0.80	275																
	UP E20.12	927.71	MN	36	P+3	144	0.40	371	P+3	0.80	742																
	UP E20.13	420.60	SMG				0.30	126	P+3	0.80	336																
	UP E20.14	450.86	SMG				0.30	135	P+3	0.80	361																
	UP E20.15	286.40	SMG	63	P,P	63		63			63																
	UP E20.16	269.83	SMG	36	P	36		36			36																
	UP E20.17	245.65	SMG	58	P	58		58			58																
	UP E20.18	427.47	SMG	65	P+1	130	0.30	128	P+2	0.50	214																
				815		1258		1876			3709		2967	18	85				742	7	21						
E21																											
	UP E21.1	398.13	SMG				0.30	119	P+3	0.80	319																
	UP E21.2	349.73	SMG	77	P	77	0.30	105	P+2	0.50	175																
	UP E21.3	362.77	SMG	76	P+1	152	0.30	109	P+2	0.50	181																
	UP E21.4	276.44	SMG	52	P+1	104		52			104																
	UP E21.5	347.58	SMG	52	P	52		52			52																
	UP E21.6	511.82	SMG	78	P+1	156	0.30	154	P+2	0.50	256																
	UP E21.7	615.92	SMG				0.30	185	P+2	0.50	308																
	UP E21.8	601.96	SMG	122	P+1+Pk	244	0.30	181	P+2	0.50	301																
	UP E21.9	271.32	SMG	36	P+1	72		36			72																
	UP E21.10	342.28	SMG	54	P	54		54			54																
	UP E21.11	356.47	SMG	76	P	76	0.30	107	P+2	0.50	178																
	UP E21.12	657.86	SMG	70	P,P	70	0.30	197	P+2	0.50	329																
	UP E21.13	455.24	SMG	147	P+1	259		147			259	leg															
	UP E21.14	656.92	SMG	84	P+1	168	0.30	197	P+2	0.50	328																
	UP E21.15	329.44	SMG	60	P+1	120		60			120																

zona/ urb.blok	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena povrsina	post. površina prizemlja (m2)	postojeca spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max površina prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur lez.	BGP CD (m2)	BGP MN (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP K (m2)	BGP SR (m2)	BGP DS (m2)	BGP VO (m2)	BGP SŠ (m2)	BGP Z (m2)
	UP E21.16	271.34	SMG	63	P	63		63			63																
	UP E21.17	347.93	SMG	70	P+1	140	0.30	104	P+2	0.50	174																
				1117		1807		1922			3273		3273	18	94												
E22																											
	UP E22.1	2805.56	T1	68	P	68	0.30	842	P+3	0.80	2244																
	UP E22.2	965.00	MN	36	P	36	0.40	386	P+3	0.80	772																
				104		104		1228			3016					2244	28		772	7	22						
E23																											
	UP E23.1	316.27	SMG	36	P	36		36			36																
	UP E23.2	281.86	SMG	67	P+2	201		67			201																
	UP E23.3	301.14	SMG	115.00	P+2	345.00		115			345																
	UP E23.4	566.58	SMG	147	P+1	294		147			294	leg.															
	UP E23.5	392.97	SMG	36	P+1	72	0.30	118	P+2	0.50	196																
	UP E23.6	878.42	MN	36	P+1	72	0.40	351	P+3	0.80	703																
	UP E23.7	590.83	SMG				0.30	177	P+2	0.50	295																
	UP E23.8	344.96	SMG				0.30	103	P+2	0.50	172																
				437		1020		1115			2243		1540	18	44				703	7	20						
E24																											
	UP E24.1	517.33	SMG				0.30	155	P+2	0.50	259																
	UP E24.2	277.88	SMG	68	P+1	136		68			136																
	UP E24.3	565.70	SMG	36	P+1	72	0.30	170	P+2	0.50	283																
	UP E24.4	472.41	SMG	36	P+1	72	0.30	142	P+2	0.50	236																
	UP E24.5	493.53	SMG	113	P+1	226	0.30	148	P+2	0.50	247																
	UP E24.6	588.15	SMG				0.30	176	P+2	0.50	294																
	UP E24.7	293.62	SMG	142	P	142		142			142																
	UP E24.8	540.78	SMG				0.30	162	P+2	0.50	270																
				395		648		1163			1867		1867	18	53												
E25																											
	UP E25.3	548.03	SMG	36	P	36	0.30	164	P+2	0.50	274																
	UP E25.4	299.80	SMG	36	P	36		36			36																
	UP E25.5	200.76	SMG	36	P	36		36			36																
	UP E25.6	371.08	SMG	99	P	99	0.30	111	P+2	0.50	186																
	UP E25.7	597.54	SMG	99	P	99	0.30	179	P+2	0.50	299																
				306		306		527			830		830	18	24												



LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- PODJELA NA PLANSKE ZONE - A,A,A,A,I
- OZNAKA PLANSKE ZONE
- PODJELA NA PLANSKE PODZONE
- OZNAKA PLANSKE PODZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE U OKVIRU PLANSKE PODZONE
- UP.016 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POSTOJEĆI OBJEKTI - PREPOZNATI NA ORTOFOTO SNIMKU

NAMJENA POVRŠINA

- (SM) STANOVANJE MALE GUSTINE
- (SM)* STANOVANJE MALE GUSTINE NA UP VEĆIM OD 700m2
- (MN) MJEŠOVITA NAMJENA
- (CD) CENTRALNE DJELATNOSTI
- T1 TURIZAM TIPOLOGIJE T1
- T2 TURIZAM TIPOLOGIJE T2
- K KULTURA
- V VJERSKI OBJEKTI
- (Z) ZDRAVSTVO
- (ŠS) ŠKOLSTVO I SOCIJALNA ZAŠTITA
- (SR) SPORT I REKREACIJA
- (DS) DRUMSKI SAOBRAĆAJ
- POVRŠINE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
- (PO) POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- (PJ) PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
- (PJO) PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE
- (PJS) PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
- DRVORED
- ELEKTROENERGETSKI KORIDOR U KOME NIJE DOZVOLJENA GRADNJA OBJEKATA

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

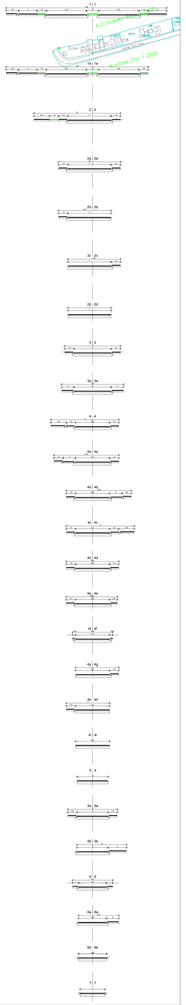
- KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
- TROTOAR
- BICIKLISTIČKA STAZA
- KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- P&R PARKING PARK & RIDE

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
"DONJI ŠTOJ"

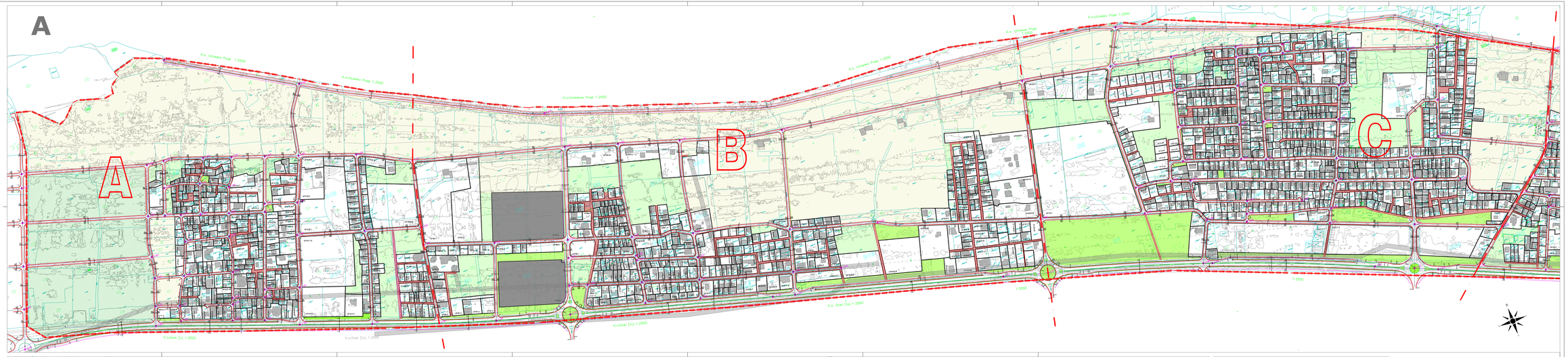
NACRT

	naručitelj: **MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA**	odluka o izradi plana: br. 01-3367 od 18.07.2019.	
pečat ovlaštenog stručnjaka:	odgovorni voditelj plana: **Ksenija Vukmanović**, dipl.ing.arh. (lic.br. 05-1125/06-2)		
2021.god.			
razmjera: 1:2000	naziv grafičkog priloga: **PLAN NAMJENE POVRŠINA**	broj grafičkog priloga: **7.**	

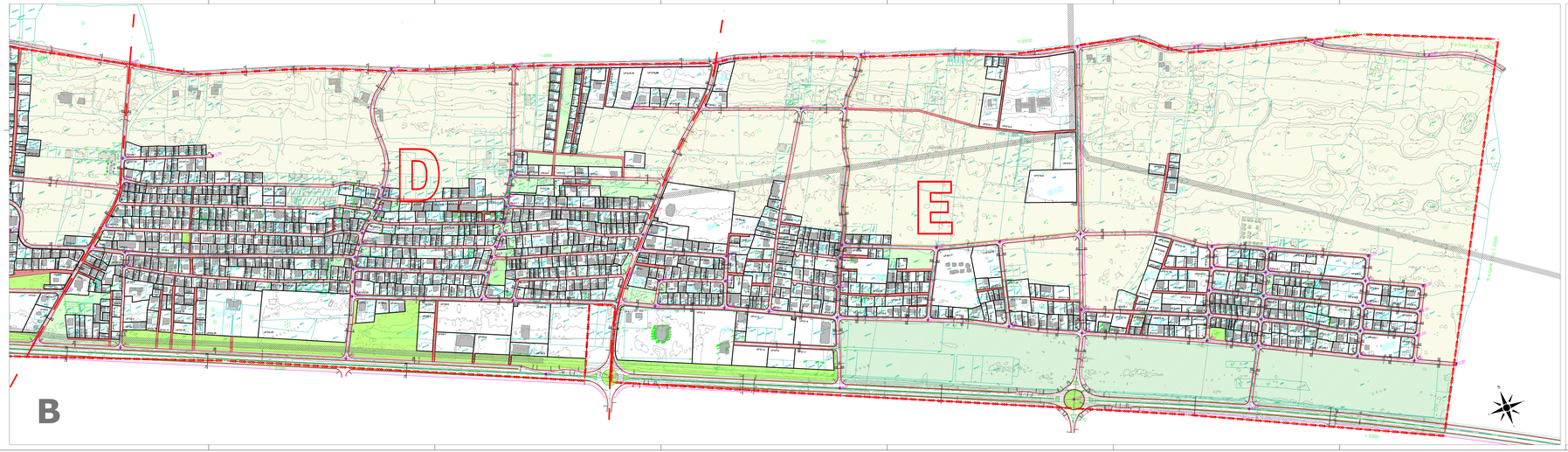
POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA R=1:100
SAOBRAĆAJNICE - ULICE



A



B



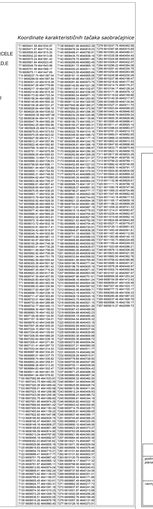
LEGENDA:

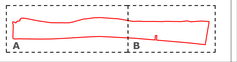
- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- POGLEDA NA PLANSKE ZONE - A,B,C,D,E
- OZNAKA ZONE
- OZNAKA URBANISTICKOG BLOKA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE U OKVIRU URBANISTICKOG BLOKA
- UP20.6 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

SAOBRAĆAJ

- IVIČNJAK
- OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
- TROTOAR
- PRESJEK SAOBRAĆAJNICE
- BICIKLISTIČKA STAZA
- T.BEMENA
- VISINSKA KOTA SAOBRAĆAJNICE

Koordinate karakterističnih tačaka saobraćajnice





LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
"DONJI ŠTOJ"

NACRT

	MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	broj/oznaka iz urad.plana: br. 07-3367 od datuma: 18.07.2019. **KLIKA ĆANI GORE**
glavni urađ.plana: 2021.god.	rukovodilac urad.plana: **Ksenija Vukmanović**, dipl.inž.arh.	
razmjera: 1:2000	saradnik/ca infrastrukture: **Sandra Kovačević**, dipl.inž.građ.	
	nam: grafičkog priloga: **PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE**	broj grafičkog priloga: **9.**