

**OBRADIVAČ:**

**MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**

**IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE**

**DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28**

**OPŠTINA TIVAT**



**Podgorica, april 2019.**

**IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE  
DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28**

**OPŠTINA TIVAT**

**Faza: Koncept planskog rješenja**

**R A D N I T I M**

1. Urbanizam  
**Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.**
2. Saobraćajna infrastruktura  
**Sandra Kovačević, dipl.ing.gradj.**  
**Simo Matović, dipl.ing.gradj.**
3. Hidrotehnička infrastruktura  
**Zdenka Ivanović, dipl.ing.gradj.**
4. Energetska infrastruktura  
**Milanko Džuver, dipl.ing.el.**
5. **Elektronske komunikacije**  
**Ratko Vujović, dipl.ing.el.**
6. Pejzažna arhitektura  
**Jelena Jestrović, dipl.ing.pejz.arh.**
7. Demografska i ekonomsko tržišna projekcija  
**Zorica Babić, d.ecc.**
8. Tehnička obrada, GIS  
**Miroslav Vuković, inž. rač.**
9. Predstavnik opštine Tivat  
**Milica Manojlović, dipl.ing.arh.**

**Rukovodilac izrade ID DSL**

**Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.**

**Podgorica, april 2019.**

## KONCEPT PLANSKOG RJEŠENJA ID DSL DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28

### Sadržaj

#### Tekstualni dio

- Odluka o izradi Izmjena I dopuna DSL Dio Sektora 27 i Sektor 28
  - Programski zadatak za izradu Izmjena I dopuna DSL Dio Sektora 27 i Sektor 28
1. Uvodni dio
  2. Dokumentaciona osnova
    - 2.1. Izvod iz PPPN za Obalno područje (2018)
    - 2.2. Izvod iz PUP Tivat (2010)
    - 2.3. Izvod iz DSL Dio Sektora 27 I Sektor 28 (2009)
  3. Kontaktne zone
  4. Prirodne karakteristike
  5. Stvoreni uslovi
    - 5.1. Izgrađenost prostora
    - 5.2. Kulturna baština kopna I podmorja
    - 5.3. Ocjena stanja
  6. Opšti I posebni ciljevi izrade plana
  7. Koncept organizacije prostora
  8. Plan namjene površina
  9. Pregled ostvarenih kapaciteta
  10. Mjere zaštite
  11. Pejzažna arhitektura
  12. Infrastruktura.

Tabela – planirani kapaciteti.

#### Grafički prilozi

1. Podloga sa granicom zahvata
2. Izvod iz DSL Dio Sektora 27 I Sektor 28
3. Analiza postojećeg stanja
4. Kontaktne zone
5. Plan namjene površina
6. Plan regulacije I nivelacije.

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17) Vlada Crne Gore na sjednici od \_\_\_\_\_ 2018. godine, donijela je

**ODLUKU  
O IZRADI IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE  
"DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28"**

**Član 1**

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28” ("Službeni list Crne Gore", broj 7/10), (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DSL-a).

Izmjene i dopune DSL-a predstavljaju planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprjeđivanje područja iz stava 1 ovog člana.

**Član 2**

Izmjene i dopune DSL-a obuhvataju turistički kompleks na lokaciji stare ciglane, naseljsku strukturu, izgrađenu obalu sa pristaništima i turistički kompleks Kričkovina, u površini kopnenog dijela od 53.74 ha i površini zahvata u moru 76.12 ha.

Obuhvat Izmjena i dopuna DSL-a na moru je na udaljenosti 200m od obale.

**Član 3**

Sredstva potrebna za izradu Izmjena i dopuna DSL-a, obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam (u daljem tekstu: Ministarstvo) u iznosu od 5.000 €.

**Član 4**

Rok za izradu Izmjena i dopuna DSL-a je šest mjeseci, od dana imenovanja rukovodioca izrade planskog dokumenta.

**Član 5**

Poslove izrade i donošenja Izmjena i dopuna DSL-a vrši Ministarstvo.

**Član 6**

Izmjene i dopune DSL-a se izrađuju na osnovu Programskog zadatka koji je sastavni dio ove odluke.

**Član 7**

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

**VLADA CRNE GORE**

**Broj: .....  
Podgorica, .....2018. godine**

**Predsjednik,  
Duško Marković**

**PROGRAMSKI ZADATAK**  
**ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE**  
**"Dio Sektora 27 i Sektor 28"**

**I UVODNE NAPOMENE**

Cilj izrade Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“ (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DSL-a) je da se preispita planom definisana faznost realizacije plana i usklađivanje namjene površina sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, broj 24/10 i 33/14) (u daljem tekstu: Pravilnik).

Planskim dokumentom Državna studija lokacije “Dio Sektora 27 i Sektor 28” (“Službeni list Crne Gore”, broj 7/10) realizacija objekata na pojedinim parcelama uslovljena je izradom jedinstvenog idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja i tek nakon izgradnje hotela na jednoj parceli može se pristupiti izgradnji vila na drugoj. Kako izgradnja hotela nije pokrenuta, vlasnici zemljišta na kojoj je predviđena izgradnja vila nisu u mogućnosti da prostor privedu namjeni.

**II PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna DSL-a koja se nalazi u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro (u daljem tekstu PPPN MD) sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list CG”, broj 64/17).

**III OBUHVAT I GRANICE PLANA**

Orientacioni obuhvat Izmjena i dopuna DSL-a je 53.74 ha na kopnu i 76.12 ha u moru. Obuhvat na moru je na udaljenosti 200m od obale

Ortografski snimak lokacije sa granicom zahvata :



— obuhvat Izmjena i dopuna DSL-a

## **IV METODOLOGIJA**

U postupku izrade Izmjena i dopuna DSL-a treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPPN MD i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na iskazani cilj izrade Izmjena i dopuna DSL-a.

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

## **V PROSTORNI MODEL**

Kroz izradu Izmjena i dopuna DSL-a potrebno je sagledati da li usklađivanje sa Pravilnikom izaziva izmjene u infrastrukturnim fazama i posljedično izvršiti i njihove korekcije.

U planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date PPPPN-om MD, Prostorno urbanističkim planom Opštine Tivat i one definisane Pravilnikom.

### **2) SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim Izmjenama i dopunama DSL-a, 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 uraditi procjenu potrebnih ulaganja na opremanju građevinskog zemljišta ponaosob za svaku vrstu tehničke infrastrukture.

Uzimajući u obzir specifičnost lokacije i buduće namjene, potrebno je da infrastruktura zadovolji posebne standarde aerodromskih kompleksa i savremena tehnološka rješenja.

### **3) 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.

Izmjenama i dopunama DSL-a treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- 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.

#### 4) NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

Za početak izrade Izmjena i dopuna DSL-a 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.

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 priložima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

#### 5) USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Izmjene i dopune DSL-a, shodno zakonskim odredbama, moraju da sadrže:

- 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.

Potrebno je pripremiti separat sa preciznim urbanističko-tehničkim uslovima.

## VI SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade Izmjena i dopuna DSL-a treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Izmjene i dopune DSL-a sadrže, naročito:

- izvod iz PPPN-a MD, PUP-a Tivat i DSL-a "Dio Sektora 27 i Sektor 28";
- granice područja za koje se donosi;
- ocjenu postojećeg stanja prostornog uređenja;
- detaljnu namjenu površina;
- ekonomsko-demografsku analizu;
- plan parcelacije;
- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- tačke i uslove priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije;
- režim zaštite kulturne baštine;



- mjere za zaštitu životne sredine;
- mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
- ekonomsko-tržišnu projekciju;
- način, faze i dinamiku realizacije plana.

Bliži sadržaj i forma planskog dokumenta, kriterijumi namjene površina, elementi urbanističke regulacije, jedinstveni grafički simboli i ostali potrebni sadržaj propisan je Pravilnikom.

Tekstualni dio Izmjena i dopuna DSL-a treba da sadrži:

- uvodni dio;
- analitički dio (prirodni potencijali i ograničenja kopna i akvatorija, tehničko - infrastrukturni sistemi i komunalna opremljenost, izgrađenost prostora, prirodna i kulturna baština i stanje životne sredine);
- polazišta, opšte i posebne ciljeve;
- plansko rješenje (planski model namjene površina, tehnički sistemi, komunalna opremljenost i objekti javnih funkcija, UTU za svaku urbanističku parcelu; demografska i ekonomsko tržišna projekcija i faze i dinamika realizacije, mjere za izgradnju i opremanje prostora, mjere za unapređenje životne sredine;
- smjernice za sprovođenje plana.

Grafički dio mora da sadrži:

- zvaničnu topografsku kartu, odnosno zvaničan topografsko – katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu sa granicom plana;
- izvod iz planskog dokumenta višeg reda;
- izvod iz validnih planskih dokumenata predmetnog i kontaktnog područja,
- inženjersko-geološke i seizmičke karakteristike terena,
- stanje fizičkih struktura i oblici intervencija,
- plan namjene površina,
- plan mjera, uslova i režima zaštite životne sredine, prirode i kulturne baštine;
- stanje i plan zelenih i slobodnih površina;
- stanje i plan saobraćajne infrastrukture;
- stanje i plan hidrotehničke infrastrukture;
- stanje i plan elektroenergetske infrastrukture;
- stanje i plan telekomunikacione infrastrukture;
- stanje i plan termotehničke infrastrukture;
- plan parcelacije, nivelecije i regulacije;
- plan sa smjericama za sprovođenje planskog dokumenta (faze realizacije i dalja planska razrada).

Obrađivač Izmjena i dopuna DSL-a će tražene sadržaje i grafički prezentovati po metodologiji za koju se sam opredijeli sa mogućnošću objedinjavanja grafičkih priloga, s tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka.

Izmjene i dopune DSL-a se izrađuju na kartama razmjere 1:10.000, 1:5.000 i topografsko - katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000. Planski dokumenti izrađuju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi (CD), a prezentiraju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i moraju biti ažurirani i identični po sadržaju.

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

## VII OBAVEZE RUKOVODIOCA IZRADE PLANA

Izmjene i dopune DSL-a, po utvrđenim fazama i za definisane segmente, treba da budu urađene i prezentovane 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.

Rukovodilac izrade Izmjena i dopuna DSL-a 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 ("Službeni list Crne Gore", broj 88/17).

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt Izmjena i dopuna DSL-a Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura utvrđivanja Nacrta Izmjena i dopuna DSL-a.

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

Predlog Izmjena i dopuna DSL-a 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 Izmjena i dopuna DSL-a u adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list Crne Gore", broj 76/17).

Na osnovu člana 22 st. 2 i 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17 i 44/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od \_\_\_\_\_ godine, donijela je

**ODLUKU**

**O ODREĐIVANJU RUKOVODIOCA IZRADE IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28") I VISINI NAKNADE ZA RUKOVODIOCA I STRUČNI TIM ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE**

1. Ovom odlukom određuje se rukovodilac izrade Izmjena i dopuna državne studije lokacije "Dio Sektora 27 i Sektor 28" (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DSL-a) i visina naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu Izmjene i dopune DSL-a.
2. Za rukovodioca izrade Izmjene i dopune DSL-a određuje se Ksenija Vukmanović, dipl. ing.arh.
3. Rukovodiocu i stručnom timu iz tačke 1 ove odluke utvrđuje se naknada u ukupnom iznosu od 5.000 eura.
4. Iznos pojedinačnih naknada za rukovodioca izrade i članove stručnog tima, iz tačke 3 ove odluke, određuje se ugovorom koji Ministarstvo održivog razvoja i turizma zaključuje sa rukovodiocem izrade, odnosno članom stručnog tima.
5. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

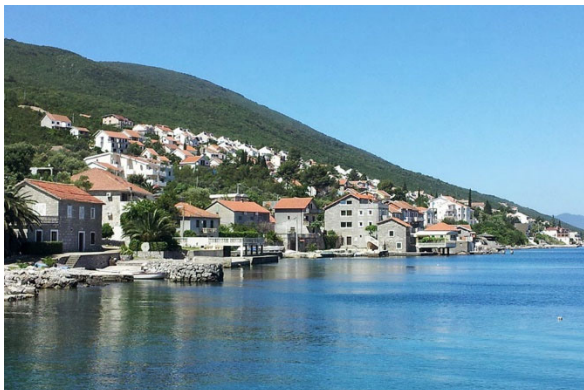
**VLADA CRNE GORE**

Broj: \_\_\_\_\_  
Podgorica, \_\_\_\_\_ 2018. godine

**Predsjednik,  
Duško Marković**

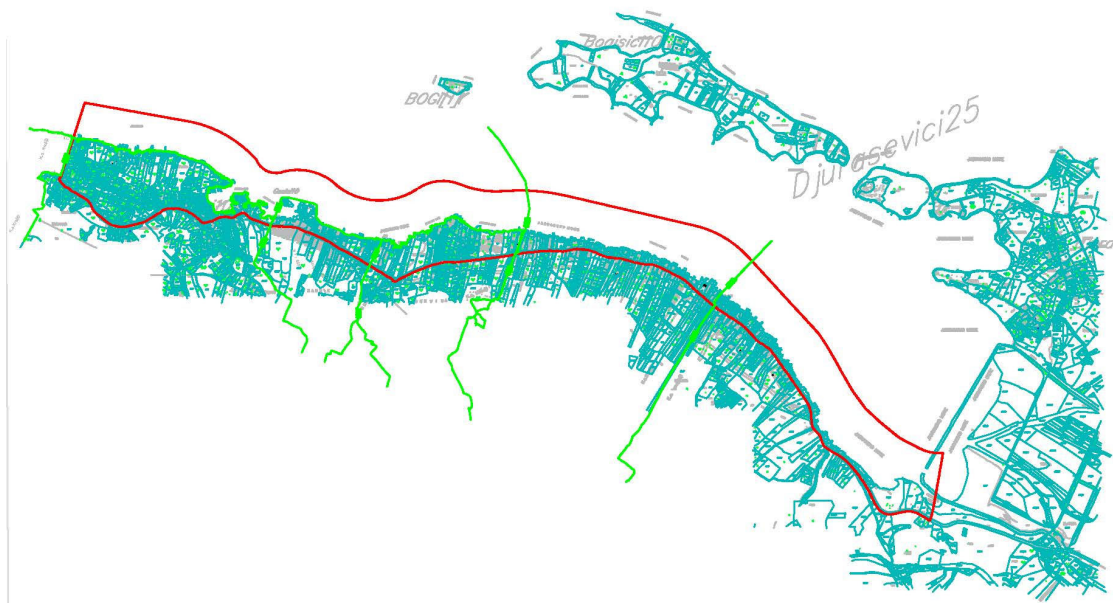
## 1. Uvodni dio

- Izmjene i dopune DSL Dio Sektora 27 i Sektor 28 se rade u skladu sa članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (SL.list CG broj 64/17, 44/18, 63/18 ), a na osnovu:
  - Odluke o izradi Izmjena i dopuna DSL Dio Sektora 27 i Sektor 28;
  - Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna DSL Dio Sektora 27 i Sektor 28;
  - Odluke o određivanju rukovodioca izrade Izmjena i dopuna DSL Dio Sektora 27 i Sektor 28;
  - Ugovora o izradi ID DSL.
- Područje planskog dokumenta pripada priobalnom području Opštine Tivat, i obuhvata dio naselja Djuraševići .



Slika: Đuraševići

- Za predmetno područje je 2009 godine usvojena DSL Dio Sektora 27 i Sektor 28.
- Prema Odluci o izradi plana , površina kopnenog dijela iznosi 53.74 ha, dok površina zahvata u moru iznosi 76.12 ha.



Slika: Granica zahvata ID DSL Dio Sektora 27 i Sektor 28

- Očitavanjem površina sa podloge dostavljene za potrebe izrade ID DSL, pri čemu je obuhvat Izmjena i dopuna DSL na moru definisan na udaljenosti 200m od obale, utvrđeno je da:
  - Ukupna površina zahvata iznosi **147.47 ha**;
  - Površina kopnenog dijela iznosi **53.5 ha**;
  - Površina zahvata u moru iznosi **93.97 ha**.

- Zahvatom plana obuhvaćen je prostor katastarskih opština Đuraševići, Bogišići, Milovići, Radovići i Gošići, i to dio područja Solila ( stara ciglana) , dio naseljske strukture Đuraševići, ambijentalna cjelina Bjelila – Kakrc, i obala mora na kojoj je izgrađen niz ponti, pristana i betoniranih plaza.



Slika: Ambijentalna cjelina Kakrs

- Cilj izrade Izmjena i dopuna, prema Programskom zadatku, je da se preispita planom definisana faznost realizacije plana, i usklade namjene površina sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima .
- Izmjene i dopune DSL se rade za period do donošenja Plana generalne regulacije.
- Pravni I planski osnov za izradu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije Dio Sektora 27 i Sektor 28 sadržan je u **Prostornom planu područja posebne namjene za Obalno područje CG** (Sl.list br. 56/18).

## 2. Dokumentaciona osnova

### 2.1. Izvod iz PPPN za Obalno područje CG (RZUP-Horwath I 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. Ostvarenjem planskog koncepta Primorski region treba da postane jaka osovina ukupnog razvoja šireg prostora Crne Gore. Treba da obezbijedi povezivanje sa kontinentalnim dijelom države, duž obale sa državama u okruženju i sa mediteranskom regijom i Evropom. 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 Boka Kotorska**

Gradovi u zalivu Boke Kotorske treba da uspostave čvršću vezu u razvojnom smislu i da imaju obavezu da zajednički rješavaju ključna infrastrukturna pitanja i probleme zaštite životne sredine.

U daljem razvoju ove razvojne zone Kotor treba da očuva i naglasi svoju specifičnu ulogu kao centar kulturnih, poslovnih i turističkih aktivnosti. Tivat treba da bude eksponiran u razvoju vazdušnog saobraćaja, nautičkog turizma i turizma u cjelini. Herceg Novi treba da iskoristi svoj saobraćajni položaj i da budući razvoj temelji na saobraćajnoj otvorenosti sa susjednim državama i ostalim regionima u Crnoj Gori (veza preko Nikšića) kao i potencijale za razvoj specifičnih vidova turizma, posebno zdravstvenog, po kome je već prepoznat. Uz aktiviranje ruralnog zaleđa ovaj dio regiona u planskom periodu treba da ostvari značajniji razvoj.

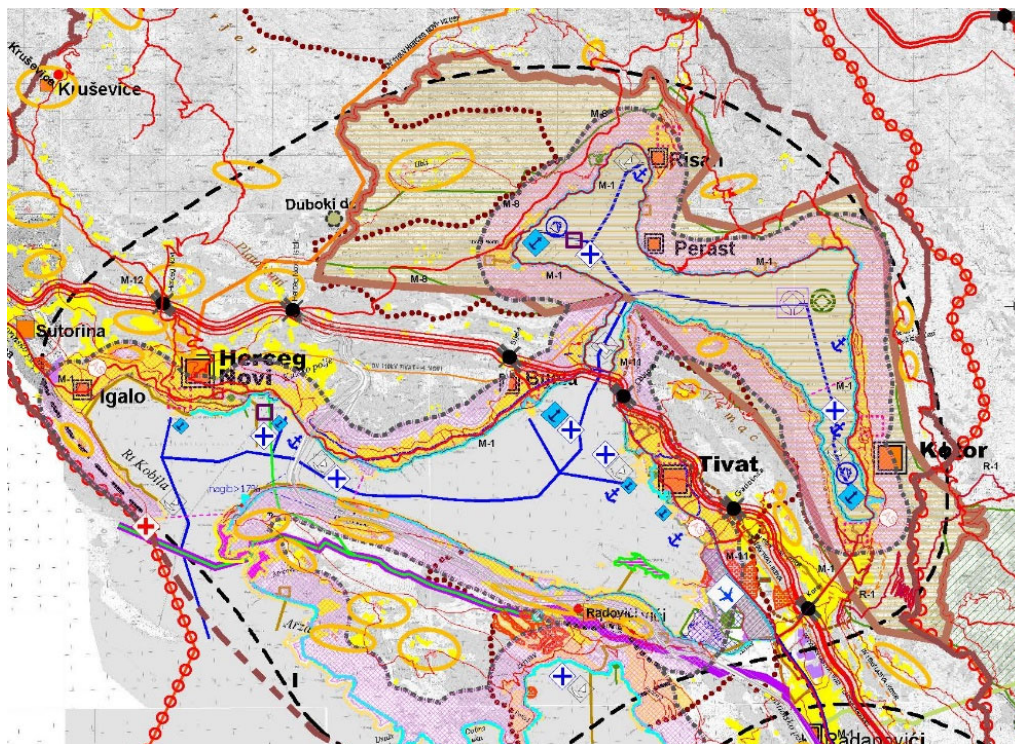


Opštine Herceg Novi i Tivat treba da na adekvatan način iskoriste poluostrvo Lušticu kao poseban razvojni turistički potencijal.

### Morsko dobro

Morsko dobro se koristi u skladu sa njegovom prirodom, prihvatnim kapacitetom i namjenom, na način kojim će se spriječiti njegovo ugrožavanje. Uživa posebnu zaštitu u cilju održivog razvoja i integralnog upravljanja, obezbjeđenja slobodnog pristupa morskoj obali, očuvanja specifičnih obalnih ekosistema, zaštite prirodnih i kulturnih dobara, pejzaža i geomorfoloških oblika, ublažavanja i /ili prječavanja uticaja prirodnih rizika i klimatskih promjena, usklađenosti javnih i privatnih inicijativa a prirodom, prihvatnim kapacitetom sredine i namjenom morskog dobra.

Uski obalni pojas. 100m od obalne linije, predstavlja područje posebnih vrijednosti, ujedno i najatraktivnije područje, pa stoga i kriterijumi javnog interesa moraju imati prioritet u planiranju daljeg razvoja.



Slika: Izvod iz PPPN OP- Koncept prostornog razvoja

U zoni obalnog odmaka:

- neophodno je obezbijediti slobodan pristup obali kao prirodnom dobru i javno korišćenje, kao i prolaz uz obalu. Pri tome se mora voditi racuna da pristup obali ne narušava jedinstvene turističke komplekse i cjeline;
- neophodno je obezbijediti javni interes u korišćenju morskog dobra;
- neophodno je ocuvati prirodne plaže i obalne šume i podsticati prirodnu obnovu šuma i autohtone vegetacije;
- ne može se planirati gradnja pojedinačnih objekata ili više objekata, osim objekata koji su funkcionalno povezani sa morem ili morskou obalom i objekata od javnog interesa (izgradnja objekata javne namjene i uređenje javnih površina), infrastrukturnih objekata i objekata koji zahtijevaju smještaj na obali kao što su brodogradilišta, luke i sl.
- luke nautičkog turizma planiraju se u naseljima i izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja.”

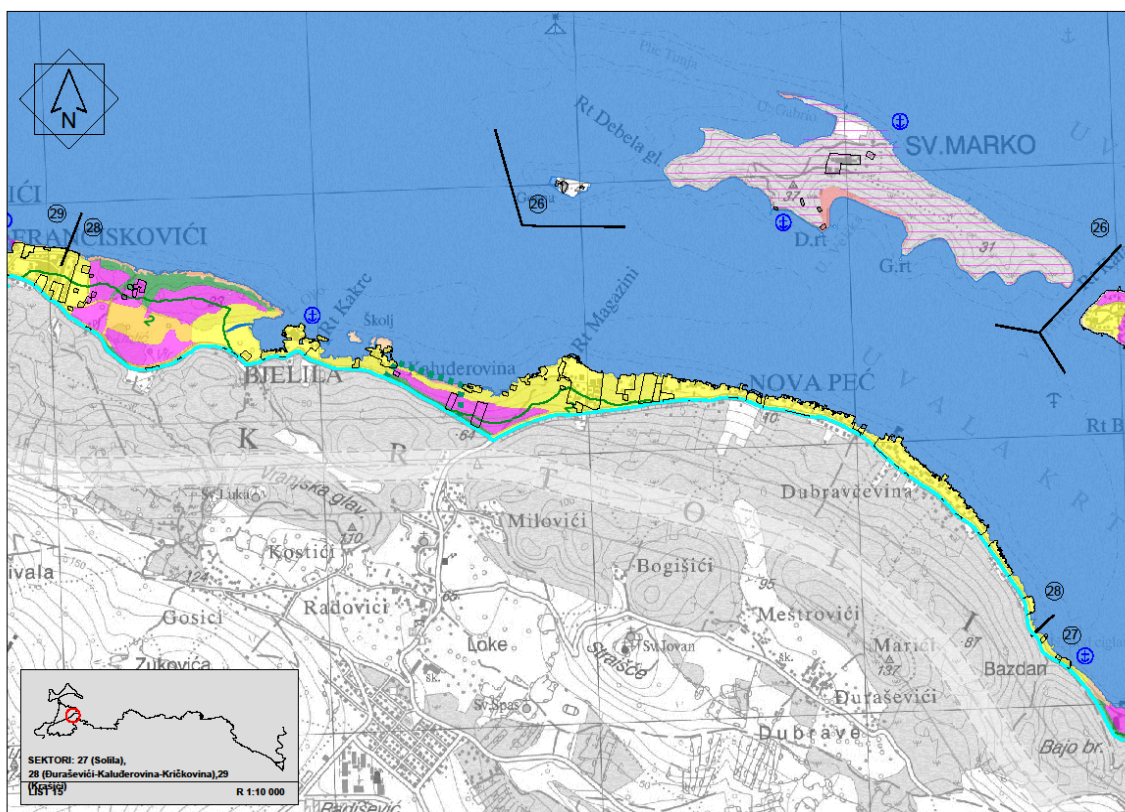
### Tip odmaka na prostoru ID DSL- moguća adaptacija odmaka zbog naslijeđenih prava

Ovaj tip odmaka se sprovodi na područjima za koja su izrađene državne i lokalne studije lokacije, detaljni urbanistički planovi i urbanistički projekti, kao i investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji

Adaptacija odmaka se omogućava, jer se radi o započetim investicijama i planovima detaljnog stepena razrade čije bi trajno stavljanje van snage ugrozilo pravnu sigurnost i negiralo konkretna stečena prava vlasnika zemljišta ili investitora.

Pravo adaptacije odmaka se odnosi isključivo na konkretna planska rješenja iz navedenih planskih dokumenata, prema stanju tih dokumenata, a linija odmaka se adaptira samo za objekte koji u navedenim planskim rješenjima ulaze u zonu odmaka.

Adaptacija odmaka za državne i lokalne studije u neizgrađenim područjima je privremena, s definisanim rokom trajanja do donošenja Plana generalne regulacije. Prilikom izrade Plana generalne regulacije liniju odmaka je potrebno uskladiti ukoliko se prethodnim planovima planirala gradnja objekata u zoni odmaka, na način da se u usklađenom planskom dokumentu unutar zone odmaka ne planira izgradnja objekata.



Slika: Izvod iz PPPN OP- Katalog MD

U zahvatu Izmjena i dopuna plana, definisane su površine naseljske strukture, površine za turizam, kupališta i zelene površine.

## 2.2. Izvod iz PUP opštine Tivat

(Urbanistični institut Republike Slavenije – URBI Montenegro, 2010.g.)

Prostorni plan Crne Gore (PPCG) predviđa formiranje i rast urbane aglomeracije na pravcu Herceg Novi – Tivat. Tivat, Herceg Novi i Kotor stvaraju konurbaciju i dijele funkcije centra od funkcija regionalnog značaja.

**Tivat** će se razvijati i dalje kao opštinski centar.

Demografski rast, vezan za planirani razvoj turizma, predviđa veći rast stanovništva na području Krtola i posljedično Radovića. Zajedno sa novo predviđenim naseljem Donji Radovići, preuzimaju funkciju značajnog opštinskog centra.

**Radovići – Donji Radovići** će se razvijati kao drugi najveći centar Opštine Tivat. Donji Radovići predstavljaju novo urbanizovano područje sa veoma bogatom turističkom ponudom i pratećim sadržajima, tako da, kao veliki potencijal za razvoj, može da preuzme i neke druge funkcije grada Tivta, kao što su obrazovanje i zdravstvo.

Radovići – Donji Radovići kao značajan lokalni centar, sa velikim potencijalom za razvoj turizma, mora obezbijediti niz sadržaja javnih i društvenih djelatnosti.

Naselje Radovići – Donji Radovići bi, po projekcijama stanovništva za 2020. godinu, imalo 3.800-4.000 stanovnika i 2588 stanova, od toga 60% stanova za turističke namjene. Kao značajni lokalni centri razvijaju se urbanizovana naselja Donja Lastva i Mrčevac.

Kao lokalni centri u funkciji turizma razvijaju se naselja **Krašići, Bjelila-Kakrc, Đuraševići- Bogišići obala**, a naselja Lepetani i Gradiošnica kao lokalni centri urbanog značaja. U tim naseljima se razvijaju uslužne djelatnosti, područna škola, vrtić, trgovina, ustanove za kulturu.

**Veći turistički kompleksi** razvijaju se na lokacijama: Ostrvo cvijeća i Sv. Marko, Arsenal, Župa, Uvala Pržno, Plavi Horizonti, Luštica kao i cijeli obalni prostor Tivatskog zaliva.

Atraktivan prostor Krtoljskog arhipelaga i Luštica privlačan je za turističko korišćenje te je potrebno da se dalji razvoj usmjeri na razvoj turističnih kapaciteta, ali u organizovanoj gradnji. Turistička naselja su na Otoku cvijeća, Otoku Sv. Marko i u kompleksu naselja Luštica Development. U obalnom prostoru Tivatskog zaliva se gradnja turističkog sadržaja usmerava na lokacije uz predviđene lokalne centre. Turistički centri ovog poteza su ambijentalne cjeline **Bjelila i Kakrc** sa uređenim hotelima apartmanskog tipa, kampom, lučicom za vez manjih plovila i centrom za bavljenje sportovima na vodi, te novo predviđeni u **Krašićima i Đuraševići-Bogišići obali**.

**Turističko-ugostiteljska djelatnost** je najperspektivnija privredna grana u Tivtu, prije svega razvoj visokog standarda ponude. Podizanje kvaliteta pansionске i izvan pansionске ponude preduslov je da se izgradi novi imidž Tivta, kao visoko kvalitetne turističke destinacije.

Najznačajniji turistički projekti visokog kvaliteta, koji će se izgrađivati i u post-planskom periodu su: Porto Montenegro, lokacija Arsenala i Luštica Development, zaliv Trašte.

#### **Pravci i povezivanja u prostoru**

Najznačajniji linearni elementi povezivanja urbane strukture šireg gradskog područja biće gradska avenija (rekonstrukcija sadašnje magistrale) i predviđeni potez promenade Lungo mare. Oni će povezivati odnosno uz njih će se locirati najvažniji javni prostori grada: trgovi, placete, parkovi.

Lungo mare, gradska avenija i središnja sabirna cesta na padinama Vrmca predstavljaju noseći linearni elementi urbane strukture šireg područja Tivta na koje se veže mreža poprečnih komunikacija.

#### **Lungo mare**

Uređenje obalnog pojasa sa predviđenom promenadom Lungo mare je značajno za oboje: za razvoj turizma kao i za poboljšanje životne sredine odnosno kvalitete urbanog i prirodnog prostora. Koncept Lungo mare omogućava obezbeđenje javnih površina i uređenja javnog interesa za dugoročni razvoj grada i Opštine Tivat. Omogućava uvećanje površina za kupanje i rekreaciju. Daje prioritet pješaku i biciklistima i predstavlja značajan element slike grada.

Uređenje obalnog pojasa sa promenadom Lungo mare potrebno je predvideti iz Lepetana, lokacija gospa od Anđela do predviđenog informativnog centra u Solilama.

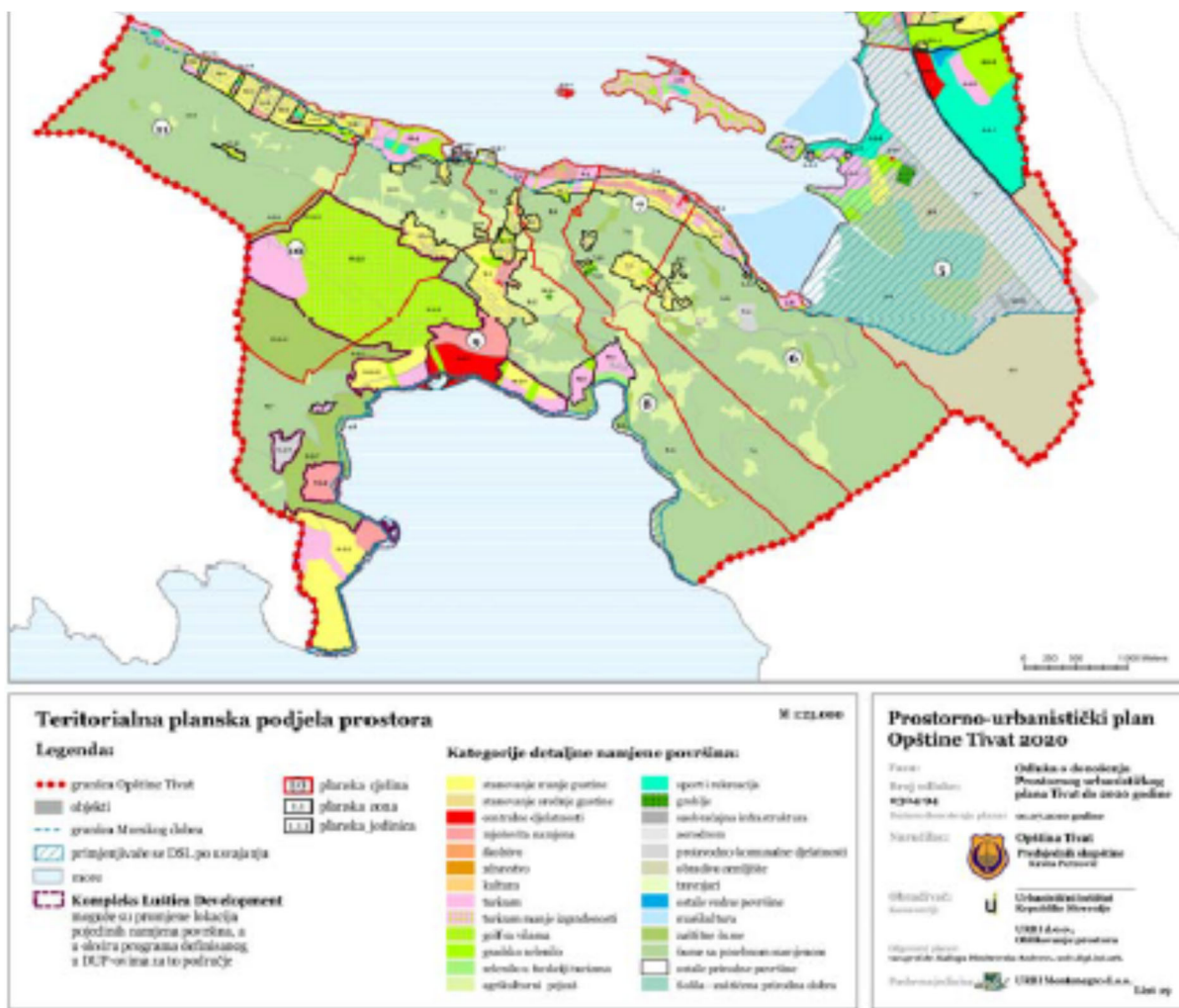
Druga značajna šetnica kontinuiranog poteza uz obalu je potrebno predvideti iz Krašića preko Đuraševića do informativnog centra u Solilama. Treća primerna lokacija za uređenje komunikacije značaja Lungo mare je uz zaliv Trašte.

#### **Izgrađena struktura**

Urbano tkivo šireg gradskog područja Tivta čine urbani raster tradicionalnog grada (Tivat centar), ambijentalne cjeline graditeljskog nasljeđa (Lepetane, Donja Lastva), urbani blokovi kolektivne stambene gradnje i rasuto urbano tkivo individualne gradnje.

Prepoznatljivu strukturu izgrađenog prostora u Krtolima čine ambijentalne cjeline (Bogišići, Milovići, Kostići, Radovići, Bjelila-Kakrc, Gornji Krašići) i sakralni objekti na vrhovima brežuljaka (Sv. Ivan, Sv. Jovan, Sv. Gospođa, Sv. Luka, Sv. Nikola), vizuelni reper. Otok Gospa od Milosti, vizuelno-istorijski reper, je potencijalna lokacija za razvijanje kulturnih programa odnosno kulturne turističke ponude Opštine Tivat.





Slika: Izvod iz PUP Tivat – teritorijalna planska podjela prostora – namjena površina

**2.3. Izvod iz DSL Dio Sektora 27 I Sektor 28  
(CAU Centar za arhitekturu I urbanizam, 2009)**

DSL je predložila preduslove za pokretanje procesa urbanizacije, skladnog, humanog i održivog razvoja naseljske strukture, i revitalizacije ambijentalne cjeline, kao nosioca identiteta ovog prostora i zaštićenog prirodnog rezervata Solila.

Razvoj turizma, kao glavna ekonomska aktivnost predmetnog prostora, prikazan je na održiv način.

Osnovni zadatak u dijelu naseljske strukture je sanacija, osiguranje kvalitetnije infrastrukture, povećanje volumena zelenila, stvaranje uslova za dodatne sadržaje (prema grafičkom prikazu) i posebno osiguranje javnog šetališta uz more te poprečnih veza saobraćajnice Luštica-Put Radovići s obalom, kupalištima, pristaništima, marikulturom i drugim namjenama mora. Predloženim rješenjem prikazano područje odnosno dužobalni pojas od lokaliteta Kričkovine do Solila ima jedinstveno koncepcijsko rješenje.

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

Studijom ostvareno prostorno rješenje osigurava javni interes u pogledu dostupnosti obalne zone svim stanovnicima i turistima i to kroz prijedlog konsekventno provedenog obalnog šetališta i osiguranja pristaništa za plovila kao i osiguranje preduslova za morski javni prevoz. Saobraćajni sistem predložen je na način da se poboljša dostupnost svih parcela i osigura adekvatni parkirališni

prostor. Zelene površine kao i zaštićene prirodne cjeline florističko-faunistički rezervat Solila i ambijentalna cjelina Bjelila – Kakrc kao i pojedinačni objekti zaštite prirode ovim planskim rješenjima dobile su poseban tretman. Kapaciteti korisnika unutar hotelskih zona izbalansirani su u odnosu na održivost i prostorne potencijale obalnog područja, a predviđeni su svi potrebni komunalni sistemi.



Slika: Izvod DSL Dio Sektora 27 I Sektor 28 – Plan namjene površina

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

1. Zona postojeće naseljske strukture, izgrađena stanovanjem, vikend stanovanjem i turističko-ugostiteljskim sadržajima koji se vezuju za iste sadržaje u zoni iznad ceste koji su planirani DUP-om. U ovoj zoni je planirana sanacija postojeće gradnje i infrastrukture, interpolacija i nova gradnja, obalno šetalište i javna uređena plaža. prirodne plaže te javno pristanište i prostor za marikulturu. Osigurane su poprečne pješačke, kolske, kolsko pješačke veze s obalom kao javnim prostorom. Značajni su koridori zelenila koji povezuju obalu sa zaledjem i doprinose boljoj vizuri zaledja ka moru. Uz saobraćajnice su osigurana parkirališta, a u kontinuitetu drvored zelenila kojeg je obavezno izvesti prije ili pri realizaciji svake buduće gradnje. Studijom je limitirana visina gradnje prema ulici a s ciljem formiranja uličnog reda i osiguranja što kvalitetnije vizure prema moru. Grupacija gusto izgrađenih objekata uz obalu s apartmanima, ugostiteljsko-turističkim sadržajima upućuje da svaka dalja gradnja/adaptacija podliježe urbanističkim parametrima iz ovog plana a sve sa ciljem očuvanja ambijenta, prepoznatljivosti prostora kroz tradicionalnu gradnju ili tipologiju tradicionalne gradnje uvažavajući savremene potrebe i materijale. Uz ovu strukturu nalaze se pristaništa sa uslužnim i ugostiteljsko-turističkim djelatnostima. Uz pristaništa su zaštitne zelene površine i javne i prirodne plaže.

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

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

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

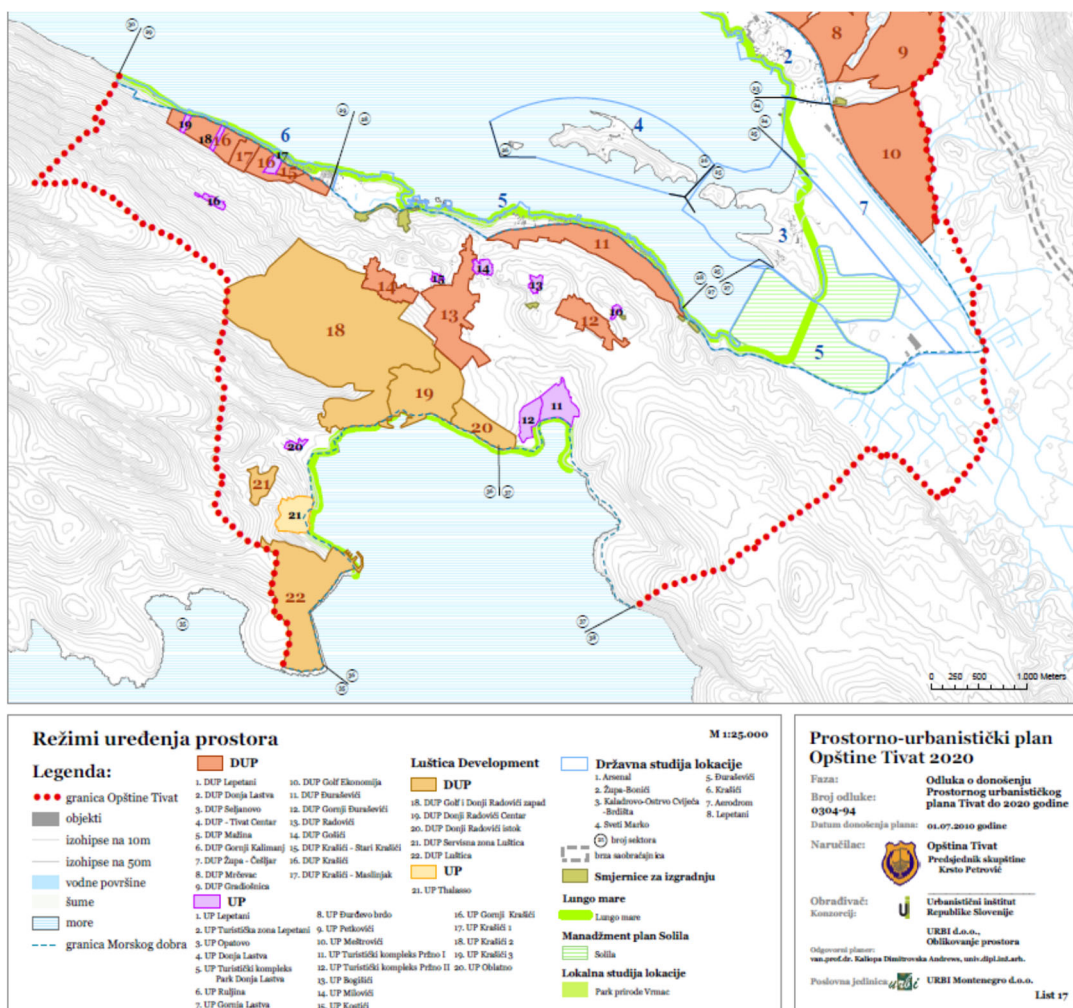
### Pregled planiranih kapaciteta

Površina zahvata	537.446 m <sup>2</sup>
Površina urbanističkih parcela	4040.330 m <sup>2</sup>
Max.dozvoljena površina pod objektima	94.677 m <sup>2</sup>
Max. dozvoljena BGP	148.325 m <sup>2</sup>
Slobodne javne površine	6.190 m <sup>2</sup>
Broj smještajnih jedinica	1.130
Broj turističkih ležaja	2.897
Broj stanovnika	217
Broj zaposlenih	488
Ukupan broj korisnika prostora	3.602
Kapacitet kupališta	2.605 (8m <sup>2</sup> /kupač)
Indeks zauzetosti/izgradjenosti	0.18/0.27
Gustina naseljsnosti	58 kor./ha (neto)
	67kor./ha (bruto)

### 3. Kontaktne zone

Prema režimu uređenja prostora utvrđnom u okviru PUP-a Tivat, prostor zahvata ID DSL neposredno kontaktira sa sledećim područjima:

- Područjem Morskog dobra - DSL Sektor 29/ Krašići – sa zapada,
- Područjem DUP Đuraševići – sa juga,
- Područjem Morskog dobra - Dio Sektora 27 /Solila, Sektor 25/ Kalardovo, Ostrvo Cvijeća, Brdišta - sa istoka;
- Jadranskim morem i područjem Morskog dobra - Sektor 26/Sveti Marko – sa sjevera.



Slika: Izvod iz PUP Tivat – Režim uređenja prostora

- **DSL Sektor 29 - Kračići ( CAU, 2009 g.)**

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

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

1. **Zona postojeće naseljske strukture**, pretežno izgrađena stanovanjem, vikend stanovanjem i turističko-ugostiteljskim sadržajima na osnovu DUP-a starijeg datuma. U toj zoni planirana je sanacija postojeće gradnje i infrastrukture, interpolacija, obalno šetalište i javna uređena plaza. Osigurane su poprečne pješačke veze s obalom i zelenilo. Na zonu postojeće gradnje nadovezuje se potencijalna ambijentalna cjelina – grupacija gusto izgrađenih objekata s ugostiteljsko-turističkim sadržajima koji čine okosnicu obalnog dijela naselja.

2. **Centralna zona zahvata** u naseljskoj strukturi je zona uskog pojasa uz more već zahvaćena gradnjom, sa neprimjerenom infrastrukturom. U toj zoni na kopnenom dijelu osigurane su poprečne kolsko pješačke i pješačke veze s obalom odnosno obalnim šetalištem koje je planirano duž cijelog naselja uz more s pratećim uslužnim sadržajima. U ovoj zoni osigurani su pretežno uslužni ugostiteljski sadržaji i turistička namjena. Parcele sa namjenom US se nalaze u zaleđima djelimično uređenih kupališta i uvijek su oslonjena na parkovsku ili rekreativnu površinu, formirajući kontinuirane prostore javnog korišćenja kao karakteristični ambijenti.

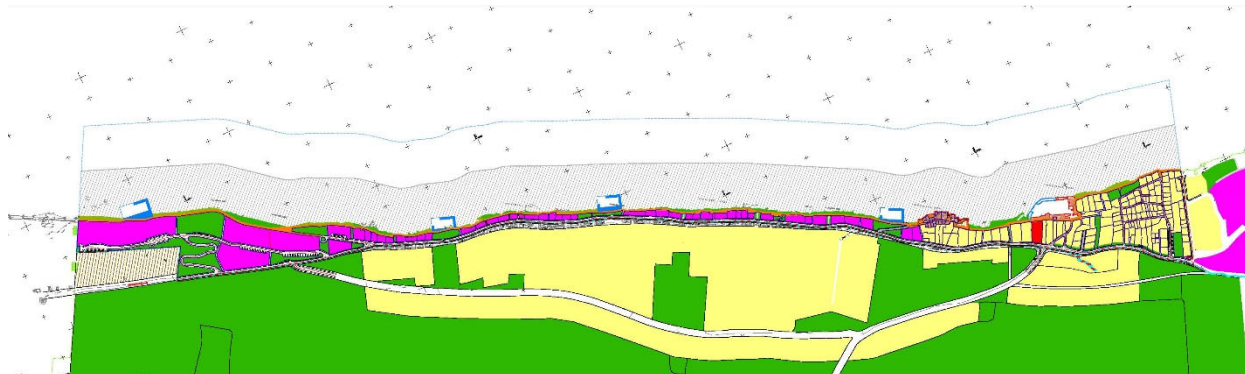
3. **Zona Petrovići**, bivša vojna zona, planirana je kao turistička zona. U zoni su planirani hoteli, depadansi, vile, prateći sadržaji, bazen – otvoreni/zatvoreni sa svim sadržajima i uslugama. Zona centralnog hotelskog kompleksa ima javni karakter. U zoni je osigurana plaža i kupalište. Duž cijele zone osigurano je obalno šetalište i na pojedinim dijelovima uslužni sadržaji sezonskog karaktera.



Zbog nagiba terena (izrazito strm teren primjeniče se terasasta gradnja s ravnim zelenim krovovima čija visina varira od jedne do tri etaže. Zona je koncipirana na način da je centralni dio osiguran kao parkovsko zelenilo s vertikalnim prodorom te su osigurane poprečne pješačke veze.

Zoniranje morskog dijela podijeljeno je na:

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



Slika: Izvod iz DSL Sektor 27

- **DUP Đuraševići (MonteCEP, 2018 g.)**

Osnovno plansko polazište je formiranje cjelovitog rješenja stambeno-turističkog naselja sa pratećim sadržajima, koja bi predstavljala autonomnu cjelinu na nivou osnovnih gradskih funkcija (dječja zaštita, trgovina i komercijalne djelatnosti, sport i rekreacija, telekomunikacije...), te bolju saobraćajnu protočnost koja omogućava efikasnije povezivanje sa okolnim naseljima i lokalnim centrima.

Programsko opredjeljenje razvoja Đuraševića uslovljava organizacionu podjelu prostora u povezane i koherentne funkcionalne cjeline.

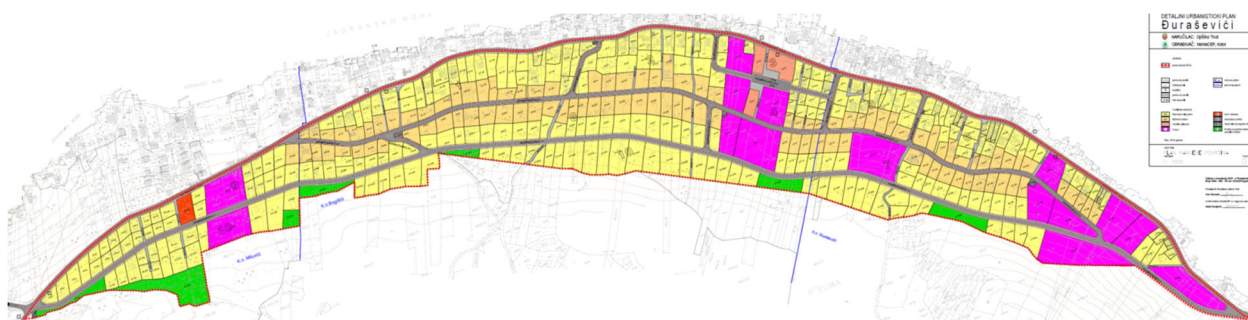
Saobraćajnu mrežu predodređuju topografske karakteristike lokacije. Glavne saobraćajnice pružaju se koncentrično, obodom brda, paralelno sa izohipsama terena. Međusobno su poprečno povezane lokalnim ulicama, kolskim prolazima i stepeništima koja predstavljaju tradicionalni oblik javnog pristupa i prolaza kroz naselje.

Ovako postavljena saobraćajna matrica definiše položaj **tri prostorne cjeline:**

- **1. zona "centra naselja"** uz postojeći lokalni put Tivat - Krašići (Radovići), sa stanovanjem, turizmom, komercijalnim djelatnostima i centralnim sadržajima
- **2. zona "središnjeg pojasa"** između postojećeg puta i planirane sabirne ulice kroz naselje, predviđena kao zona individualnog stanovanja, turizma i komercijalnih djelatnosti
- **3. zona "gornjeg pojasa"** iznad planirane obilaznice, predviđena kao zona stanovanja, turizma, rekreacije i zelenila

Plan predviđa najveću gustinu izgrađenih struktura i raznovrsnost funkcija u zoni 1. Prelazeći u zonu 2, gustina se smanjuje a dio centralnih funkcija gubi, da bi se u zoni 3 našli ekskluzivno individualno stanovanje malih gustina i turistički sadržaji visoke kategorije opremljeni zelenilom i pratećim rekreativnim prostorima.

Centralne funkcije u zoni 1 su planirane za cijelo naselje - kako za njegov dio u zahvatu DUP-a, tako i za priobalni pojas, čime se intenzivira vertikalna komunikacija unutar naselja. Zbog toga je ulica 1 predviđena kao rasteretna saobraćajnica kojom se obilazi budući centar naselja. Imajući u vidu tradiciju primorskih naselja u formiranju i korištenju javnog prostora, zona mješovitih centralnih djelatnosti organizovana je oko pjacete formirane u zoni 1 kao prepoznatljivog punkta sa raznovrsnim sadržajima namijenjenih najvećem broju korisnika prostora.



Slika: Izvod iz DUP Đuraševici

- **Tivatska Solila**

Područje "Solila" sa nalazi u močvarnom dijelu priobalnog pojasa Tivatskog zaliva a zahvata i neiskorišćeno podvodno područje koje se naziva "Jankove Vode" u predjelu Grblja. Prije 50 godina je bila predviđena solana na tom području, sa izgrađenim kristalizacionim bazenima, sistemima dovodnih – odvodnih kanala i komunikacionim nasipima. Međutim, iz nepoznatih razloga solana nikad nije radila. Pored nasipa postoje 4 kamenom ograđena kanala sa otpusnim vratima dubine 3 metra koja su vremenom djelimično zatrpata muljem i obrasla močvarnim rastinjem. Površina svakog bazena iznosi oko 3 hektara (150x200m).

Područje Tivatskih solila je jedinstveno područje prirode na kome je još uvijek obezbijeden opstanak izvorne halofitno-močvarne vegetacije kao cjeline. Rasprostranjenje pojedinih biljnih vrsta (halofitne vrste) koje učestvuju u izgradnji ove vegetacije, ograničeno je u crnogorskim okvirima samo na ovo područje, radi čega su te vrste i predložene da budu zaštićene u domaćim propisima. Kroz očuvanje cjeline i kompaktnosti halofitno-močvarne vegetacije u budućim intervencijama na ovom području i njegovoj okolini, obezbijediće se sigurno sklonište kako rijetkim i ugroženim biljnim vrstama tako i njihovim zajednicama.



Slika: Tivatska Solila

Zbog značaja za opstanak flore koja se rijetko gdje danas može naći na 800 km dugoj istočnoj obali Jadrana, kao i zbog činjenice da je stanište brojnim ugroženim vrstama vodozemaca, gmizavaca i ptica, Solila su 2007 g. zaštićena kao specijalni florističko faunistički rezervat, prvi takve vrste na crnogorskoj obali i prvo zaštićeno područje na obali poslije 1968. godine, kada je zaštićen veliki broj plaža.

Solila su Emerald stanište Bernske konvencije i Područje od međunarodnog značaja za boravak ptica u Crnoj Gori - IBA.

Rezervat prirode Solila je član Mreže Parkova Dinarida, pored Parka prirode Orjen, Parka Tivoli, Rožnik, Šiško brdo iz Slovenije i Javne ustanove Zeleni prsten iz Hrvatske.

#### 4. Prirodne karakteristike

##### Geološke i geoseizmičke karakteristike

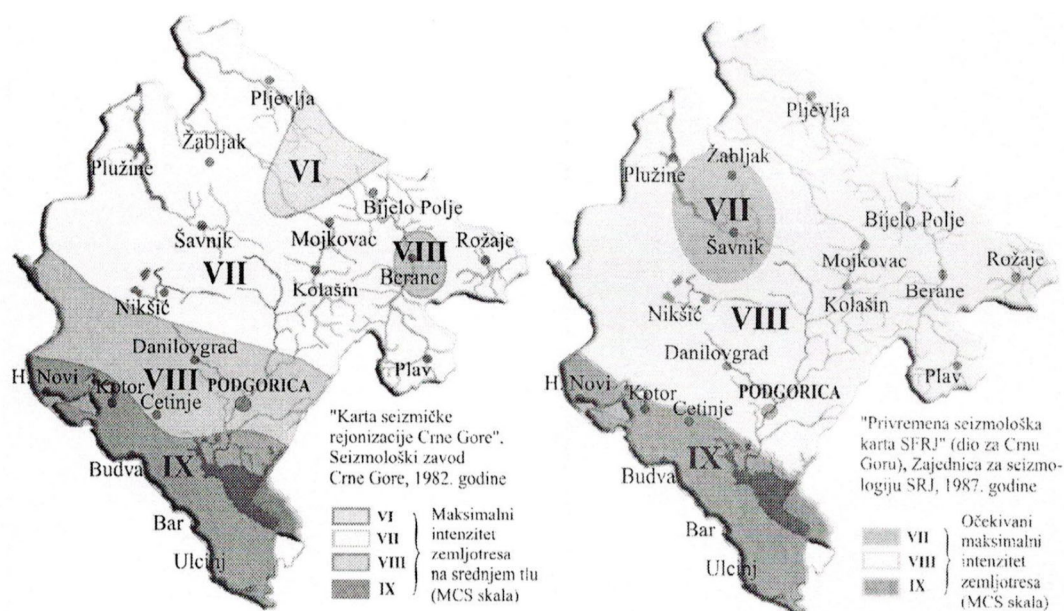
###### Litostratigrafski sastav i tektonika terena

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

###### Seizmičnost

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

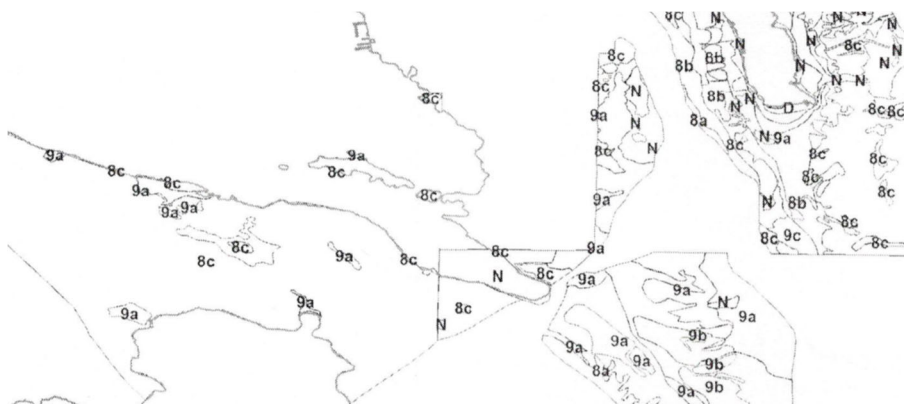
Prema Seizmičkoj regionalizaciji Crne Gore, predmetno područje se nalazi u zoni IX stepena očekivanog seizmičkog intenziteta



Slika: Karte Seizmicka rejonizacija Crne Gore (1982):

a) za povratni period od 200, i

b) za povratni period od 500 godina.



Slika: Mikrosezmičko zoniranje u zahvatu ID DS

## Klima i njene specifičnosti

Mjerenje relevantnih parametara za elemente koji određuju klimu vrši Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju CG.

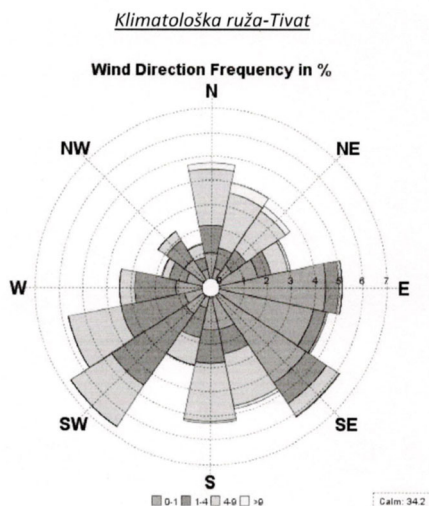
Posmatrano područje prema Kepenovoj klasifikaciji klime karakterise umjereno topla kišna klima sa vrelim ljetima i sa izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperatura najhladnijeg mjeseca je veća od  $-3^{\circ}\text{C}$ , a manja od  $18^{\circ}\text{C}$ . Prosječna temperatura najtoplijeg mjeseca je veća od  $22^{\circ}\text{C}$ .

Srednja temperatura vazduha na području Tivta je  $14.9^{\circ}\text{C}$ . Najtopliji mjesec je jul sa prosječnom temperaturom vazduha od  $24.5^{\circ}\text{C}$  a najhladniji januar sa prosječnom temperaturom od  $6.8^{\circ}\text{C}$ . Prosječna maksimalna temperatura vazduha je  $20.9^{\circ}\text{C}$ , a srednja maksimalna temperatura vazduha u najtoplijem mjesecu, u julu je  $30.9^{\circ}\text{C}$ . Apsolutno maksimalna temperatura vazduha od  $39.5^{\circ}\text{C}$  je izmjerena u avgustu 1981.godine. Prosječna minimalna temperatura vazduha je  $9.5^{\circ}\text{C}$  a srednja minimalna temperatura vazduha u najhladnijem mjesecu, u januaru je  $2.2^{\circ}\text{C}$ . Apsolutno minimalna temperatura od  $-8.2^{\circ}\text{C}$  je izmjerena 3.2.1991.god.

Prosječna količina padavina na području Tivta je 1489mm. Najkisniji mjesec je novembar sa prosječnom količinom 207mm, a najmanju količinu padavina ima jul prosječno 24mm. Prosječan broj dana sa padavinama  $\geq 0.1\text{mm}$  je 112dana.

Na osnovu obrade podataka o brzini i pravcu vjetra za period 1981-2010.godine sa aerodromske stanice u Tivtu dobijena je klimatološka ruža vjetrova.

Na području Tivta najveću čestinu imaju vjetrovi iz pravca jugozapad 6.7%.



Slika: Klimatološka ruža Tivat

Interv	Sum	Calm	N	NNE	NE	ENE	E	ESE	SE	SSE	s	SSW	SW	WSW	w	WNW	NW	NNW
0	34.2	34.2																
0-1	24.7		1.0	0.4	0.7	1.6	4.4	4.0	4.5	1.4	1.4	0.5	0.9	0.7	1.1	0.7	0.9	0.4
1-4	19.4		1.1	0.8	0.7	0.5	0.5	0.6	1.1	1.1	1.4	1.3	3.7	2.7	1.7	0.7	0.9	0.5
4-9	20.2		2.3	2.3	2.0	0.7	0.2	0.1	0.6	2.2	2.4	1.2	2.1	2.3	0.6	0.3	0.5	0.5
>9	1.5		0.3	0.5	0.3	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum	100.0	34.2	4.7	4.0	3.6	3.0	5.1	4.7	6.2	4.9	5.3	3.0	6.7	5.7	3.4	1.7	2.3	1.4

Meteorološki podaci za Tivat, tabela:

Prosječna relativna vlažnost vazduha u %												
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
73.3	69.8	70.5	72.7	70.5	67.6	61.4	64.4	71.8	76.6	76.0	74.3	70.7



## IZMJENE I DOPUNE DSL DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28

Prosječna oblačnost u desetinama pokrivenosti neba oblacima												
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
4.9	4.8	4.9	4.9	4.0	2.9	1.8	1.9	3.1	4.1	5.0	5.3	4.0
Srednja temperatura vazduha u ° C												
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
6.8	7.2	9.5	13.0	17.9	21.8	24.5	24.0	19.5	15.4	11.2	8.1	14.9
Apsolutno maksimalna temperatura vazduha u ° C												
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
20.0	24.8	25.7	28.8	32.8	37.2	39.3	39.5	36.8	30.7	25.6	21.6	39.5
Srednja maksimalna temperatura vazduha u ° C												
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
12.4	12.9	15.3	18.7	23.8	27.6	30.9	30.8	26.4	22.0	17.0	13.2	20.9
Apsolutno minimalna temperatura vazduha u ° C												
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
-8.0	-8.2	-5.0	-2.4	2.6	5.5	9.8	10.0	3.7	-0.9	-5.5	-6.5	-8.2
Srednja minimalna temperatura vazduha u ° C												
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
2.2	2.5	4.7	7.7	11.6	15.2	17.5	17.4	14.0	10.6	6.5	3.7	9.5
Prosječna količina padavina u lit/ m <sup>2</sup>												
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
47.6	150.3	134.7	124.1	93.0	63.8	24.3	60.0	119.0	168.8	207.4	195.9	1488.9
Maksimalna dnevna količina padavina u lit/ m <sup>2</sup>												
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
107.7	132.4	152.4	104.2	78.8	99.4	48.9	189.2	97.0	140.9	170.6	139.0	189.2
Prosječan broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost <2/10 pokrivenosti neba oblacima)												
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
9.2	8.8	7.9	6.3	8.3	12.6	19.3	18.1	13.0	10.4	7.5	8.6	130.1
Prosječan broj tmurnih dana (srednja dnevna oblačnost >8/10 pokrivenosti neba oblacima)												
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
8.5	7.5	7.4	6.1	3.2	1.3	0.6	0.3	2.0	4.8	7.4	9.1	58.2
Prosječan broj dana sa padavinama												
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
11.3	10.7	10.7	10.7	8.9	6.6	4.3	4.8	7.8	10.7	11.8	13.6	112.0
Prosječan broj tropskih dana (maksimalna temperatura vazduha ≥ 30°C)												
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	7.7	20.0	19.9	2.9	0.0	0.0	0.0	51.5

Prosječan broj tropskih noci (minimalna temperatura vazduha $\geq 20^{\circ}\text{C}$ )												
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.4	4.6	4.3	0.5	0.0	0.0	0.0	10.8
Prosječan broj mraznih dana (minimalna temperatura vazduha $< 0^{\circ}\text{C}$ )												
jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
9.8	7.6	2.6	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.4	6.5	28.1

## Hidrogeološke karakteristike

### Kopno

Crnogorsko primorje pripada Jadranskom slivu te spada među vodom najbogatija područja u svijetu. S ovog teritorija otiče u prosjeku 604 m<sup>3</sup>/s vode, odnosno 19 km<sup>3</sup> ili 44 l/s/km<sup>2</sup> godišnje. Obilježava ga visoka količina padavine i nepovoljne sezonske oscilacije. Radi brzog oticanja vode kroz tlo, bilans vode nije povoljan pa se u ključnim periodima (turistička sezona, vegetacijski period) javlja deficit vode. Voda kroz krašku podlogu otiče u more, a veliki dio se ulijeva ispod površine mora u obliku vrulja.

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

### More

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

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

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

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

## Pedološke karakteristike

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

## Karakteristike flore, vegetacije i faune

### Flora

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

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

Vegetacija

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

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

Karakteristike faune

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

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

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

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

Bioekološke karakteristike morskog akvatorijuma

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

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

Pejzažne i ambijentalne specifičnosti

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

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

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

Antropogeni pejzaž zone zahvata po stepenu promjene od prirodnog stanja svrstava se u mješoviti antropogeni pejzaž.

#### Plaže Crnogorskog primorja – Tivatski zaliv

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

#### **Prirodne vrijednosti**

Izuzimajući prostor Solila koji se graniči sa predmetnom lokacijom, nema podataka o prirodnim vrijednostima, vrstama biljaka, životinja i gljiva, objekata geonaselja i predjela.

U zoni zahvata nema zaštićenih područja.

### **5. Stvoreni uslovi**

#### **5.1. Izgradjenost prostora**

Područje zahvata ID DSL Dio Sektora 27 i Sektor 28 je atraktivan, djelimično izgradjen prostor uz obalu mora.

Analiza postojećeg stanja je urađena korišćenjem dostavljene podloge, obilaskom terena i prikupljanjem podataka putem ankete vlasnika i korisnika prostora.

Anketa je sprovedena u periodu 21.01.2019 – 04.02.2019., putem objave na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma. Pristiglo je 15 anketnih listova, u kojima su zainteresovani građani iskazali svoje inicijative u vezi Plana.

Obilaskom terena je utvrđeno da dostavljena podloga nije ažurna u dijelu izgrađenih objekata i obale.

Zahvat plana se proteže uz obalu ispod kolske saobraćajnice Tivat – Radovići. Zahvatom su obuhvaćeni objekti i površine različite namjene, kvaliteta i boniteta.

Izvedeni objekti su dijelom izgrađeni u skladu sa uslovima za izgradnju i projektnom dokumentacijom, a dijelom stihijski, mimo definisanih uslova za izgradnju. Nelegalne i neadekvatne intervencije u prostoru dovele su u pojedinim djelovima zahvata do narušavanja slike predjela i pejzaža.

U naselju nije reaizovano obalno šetalište Lungo Mare, zbog čega je na određenim djelovima zahvata onemogućen pristup obali. Kolska saobraćajnica Tivat – Radovići nije propisno izvedena, nema trotoara, a evidentan je i nedostatak mjesta za zaustavljanje i parking površina. Evidentiran je nedostatak sadržaja javne namjene, posebno plaža, kupališta i šetališta, uređenih površina za sport i rekreaciju, kao i trgovina opšte i specijalizivane potrošnje.

U cilju lakšeg sagledavanja ukupnog prostora, zona zahvata je podijeljena na 5 zona – **A, B, C, D i E.**

### **Zona A**

Površina kopnenog dijela zone A iznosi 8.24 ha.  
Zona se graniči sa specijalnim rezervatom prirode Solila.



*Slika: Kontaktna zona Tivatska Solila*

Uz samu granicu rezervata je izvedeno privezište za vezivanje plovila i uređeno kupalište Solila Beach.



*Slika: Solila Beach*

Drugi dio zahvata je djelimično izgradjen objektima mješovite namjene, i to kapacitetima stanovanja, komplementarnog turističkog smještaja i ugostiteljstva.



*Slika: Objekti u zoni A*

U zoni je evidentiran 51 objekat mješovite namjene ( stanovanje, komplementarni turistički smještaj, ugostiteljstvo) i 19 pomoćnih objekata. 9 objekata je prepoznato na terenu.

Površina u osnovi izgrađenih objekata se kreće od 37m<sup>2</sup> do 223 m<sup>2</sup>, a spratnost objekata 1 – 4 nadzemnih etaža. Ukupna zauzetost kopnenog dijela zone A iznosi 4%, ne uračunavajući objekte prepoznate na terenu.

Ostali dio zone zauzimaju neuređene zelene površine I djelimično izgrađena obala. Izgradjenu obalu čine betonirani mandrač i ponte , koje su vlasnici I korisnici objekata izgradili za svoje potrebe.

### Zona B

Površina kopnenog dijela zone B iznosi 5.73 ha.

Zahvat je najvećim dijelom izgradjen objektima mješovite namjene ( stanovanje, komplementarni turistički smještaj, ugostiteljstvo). Nekoliko objekata je izgradjeno sa gabaritima povećanim u odnosu na važeći DSL, mahom sa ciljem formiranja većeg broja turističkih apartmana.

U zoni je evidentirano 58 objekata mješovite namjene i 25 pomoćnih objekata. 11 objekata je prepoznato na terenu, a u toku pripreme Koncepta započeta je izgradnja na još nekoliko lokacija.

Površina u osnovi izgrađenih objekata se kreće od 38 m<sup>2</sup> do 481 m<sup>2</sup>, a spratnost objekata 1 – 5 nadzemnih etaža. Ukupna zauzetost kopnenog dijela zone A iznosi 9.7%, ne uračunavajući objekte prepoznate na terenu.

Ostali dio zone zauzimaju neuređene zelene površine, prilazi objektima, prolazi do obale, i izgrađena obala. Izgradjenu obalu čine betonirani mandrač i ponte , koje su vlasnici I korisnici objekata mahom izgradili za svoje potrebe.



Slika: Objekti u zoni B

### Zona C

Površina kopnenog dijela zone B iznosi 13.85 ha.

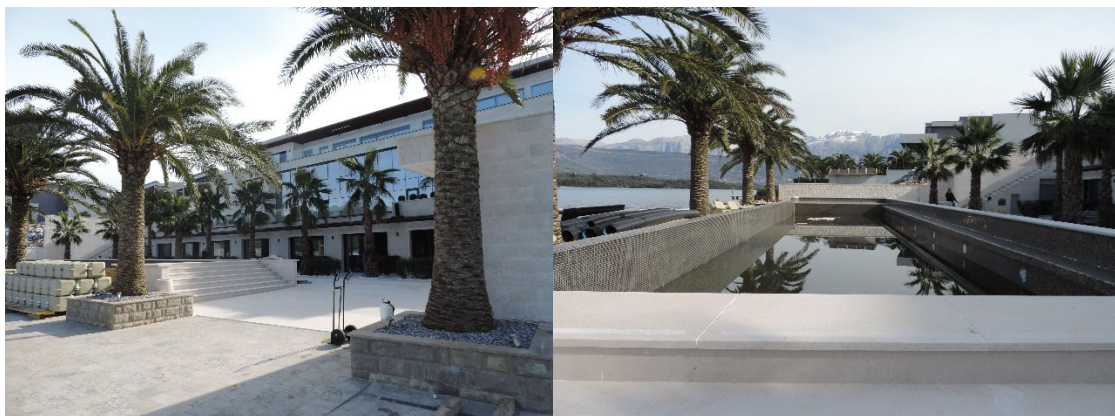
Zahvat je dijelom izgradjen objektima mješovite namjene ( stanovanje, komplementarni turistički smještaj, ugostiteljstvo), i turizma – hotel Perla. U hotelu Perla su, osim smještajnih I pratećih kapaciteta, izgrađeni i komercijalni sadržaji za zabavu I razonodu gostiju hotela i posjetilaca šire zone. Evidentirano je 55 objekata mješovite namjene, jedan hotelski objekat – Perla, 5 ekskluzivnih turističkih vila i 17 pomoćnih objekata. 5 objekata je prepoznato na terenu.

Dio objekata mješovite namjene čine ribarske kuće izgrađene uz samu obalu mora, od kojih su neke adaptirane za potrebe komplementarnog turističkog smještaja

Veliki dio zahvata pokrivaju šume I makije.

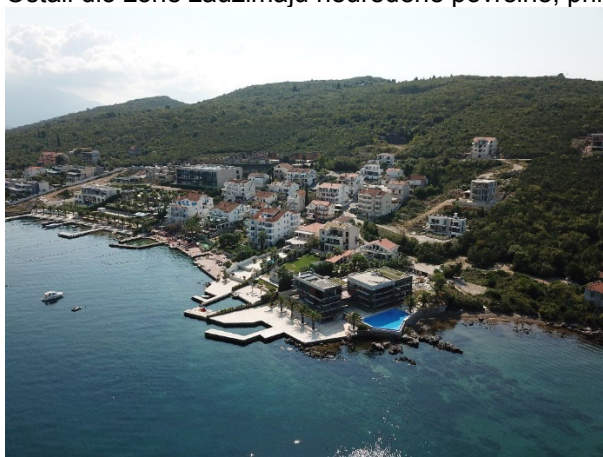
Površina u osnovi izgrađenih objekata se kreće od 24 m<sup>2</sup> (ribarska kuća) do 3925 m<sup>2</sup> (hotel Perla), a spratnost objekata 2 – 4 nadzemnih etaža. Ukupna zauzetost kopnenog dijela zone A iznosi 7.9%, ne uračunavajući objekte prepoznate na terenu.





*Slika: Objekti u zoni C*

Ostali dio zone zauzimaju neuređene površine, prilazi objektima, prolazi do obale, i izgrađena obala.



*Slika: Objekti u zoni C*

## Zona D

Površina kopnenog dijela zone D iznosi 3.44 ha.

Zona obuhvata vrijednu ambijentalnu cjelinu Kakrc – Bjelila, koja je izgrađena u skladu sa urbanističkim projektom starijeg datuma.

Ova zona je evidentirana kao potencijalno kulturno dobro.

Izgrađeni objekti su mješovite namjene (stanovanje, komplementarni turistički smještaj). Evidentiran je veliki broj nelegalnih dogradnji, nadgradnji i drugih intervencija na objektima. Neprimjerene intervencije na objektima u cjelini Kakrc – Bjelila su dovele do značajnog narušavanja ambijenta i autentične graditeljske baštine. Javna pješačka površina za šetnju i pristup obali, koja je bila predviđena važećom DSL, nije realizovana.



*Slika: Objekti u zoni D*

U zoni je evidentirano 48 objekata mješovite namjene i 27 pomoćnih objekata. Površina u osnovi izgrađenih objekata se kreće od 30 m<sup>2</sup> do 98 m<sup>2</sup>, a spratnost objekata 1-2 nadzemne etaže. Ukupna zauzetost kopnenog dijela zone iznosi 5.8% površine zone.

Ostali dio zone zauzimaju neuređene zelene površine, kolski i saobraćajni prilazi objektima i prolazi do obale.

**Zona E**

Površina kopnenog dijela zone E iznosi 22.2 ha.

Obuhvata područje Kričkovine, I graniči se sa područjem naselja Krašići.

Zona je većim dijelom neizgrađena I pokrivena vegetacijom – šumom I makijom.

Izgrađeni dio čine objekti stanovanja male gustine i mješovite namjene (stanovanje, komplementarni turistički smještaj).

Područje karakteriše stjenovita obala koju stanovnici I posjetoci šireg područja koriste kao kupalište.

U zoni je evidentirano 26 objekata i 15 pomoćnih objekata. 2 objekata su prepoznata na terenu.

Površina u osnovi izgrađenih objekata se kreće od 60 m<sup>2</sup> do 132 m<sup>2</sup>, a spratnost objekata 1 – 3 nadzemnih etaža. Ukupna zauzetost kopnenog dijela zone E iznosi 0.7%, ne uračunavajući objekte prepoznate na terenu.

**Pregled namjene površina u zahvatu Plana:**

zona	A	B	C	D	E	ukupno	% (kopneni dio)
<b>Površina zone</b>	82432	57383	138526	34413	222250	535004	
<b>Stanovanje male gustine</b>					4601	4601	0,9%
<b>Mjesovita namjena</b> (stanovanje, ugostiteljstvo, komplementarni tur.smjestaj)	16583	33578	41905	12785	4666	109517	20,5%
<b>Turizam</b> (hotel)			12886			12886	2,4%
<b>Izgradjena obala</b> (ponte, mandračići)	3649	5826	3373			12848	2,4%
<b>Uredjeno kupalište</b> (Solila beach)	5479					5479	1,0%
<b>Kupalište</b> (pješčana plaža, stjenovita obala)			238		7579	7817	1,5%
<b>Privezište</b>	1562					1562	0,3%
<b>Zelena površina</b> (šuma, makija, zelene površine, zelenilo uz saobraćajnicu)	33090	1406	66171	6311	173538	280516	52,4%
<b>Saobraćajne i neuredjene površine</b>	22069	16573	13953	15317	31866	99778	18,6%

**Pregled postojećih kapaciteta:**

Zona	Površina zone	Broj postojećih objekata	Površina pod objektom (m <sup>2</sup> )	BGP (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	82432	35	3279	7783
<b>B</b>	57383	54	5590	14550
<b>C</b>	138526	63	11384	28879
<b>D</b>	34413	33	2094	3782
<b>E</b>	222250	15	1608	3716

- **Ukupna površina pod objektom** **23.955 m<sup>2</sup>**
- **Ukupna ostvarena BGP** **58.710 m<sup>2</sup>**
- **Index zauzetosti (na kopnu)** **0.05**
- **Index izgradjenosti (na kopnu)** **0.11**



## 5.2. Kulturna baština kopna I podmorja

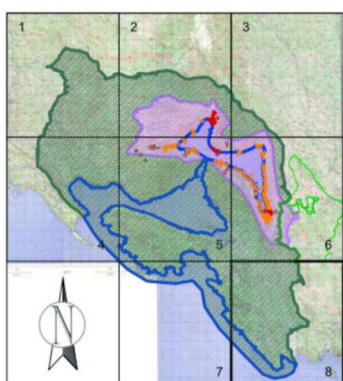
Zahvat predmetnog plana se u cjelosti nalazi u okviru Zaštićene okoline Prirodnog I kulturno – istorijskog područja Kotora (buffer zona).

Zaštita, upravljanje I posebne mjere očuvanja prirodnog I kulturno istorijskog područja Kotora definisane su posebnim Zakonom.

Ciljevi zaštite utvrđeni Zakonom su:

- 1) očuvanje izuzetne univerzalne vrijednosti;
- 2) trajno očuvanje autentičnih prirodnih, istorijskih, urbanističko-arhitektonskih, ambijentalnih, umjetničkih, estetskih i pejzažnih vrijednosti;
- 3) obezbjeđivanje uslova za održivi razvoj i korištenje;
- 4) prezentacija i stručna i naučna valorizacija baštine.

Proceduru sprovođenja procjene uticaja planskog rješenja na baštinu će sprovesti nadležna institucija za zaštitu kulturnih dobara.



*Slika: Zahvat Prirodno i kulturno istorijskog područja Kotora*

Na području zahvata nisu evidentirana kulturna dobra.

U okviru zone A evidentiran je objekat – dio industrijskog kompleksa – Dimnjak stare ciglane, koji ima istorijske I spomeničke vrijednosti. Nije utvrđen status zaštite ovog objekta.



*Slika: Dimnjak stare ciglane*

Područje Bjelila – Kakrc, zona D, je zbog svojih graditeljskih I ambijentalnih karakteristika predloženo za zaštitu, I proglašeno potencijalnim kulturnim dobrom.



*Slika: Ambijentalna cjelina Bjelila - Kakrc*

### 5.3. Ocjena stanja

Granicom zahvata je obuhvaćen vrijedan i atraktivan prostor, koji pruža uslove za formiranje kvalitetne naseljske strukture.

Povoljnost prirodnih uslova čini pogodna orijentacija, blizina prirodnog rezervata Solila, kao i jedinstvene vizure prema Bokokotorskom zalivu. Preduslovi za razvoj ogledaju se i u dobroj saobraćajnoj povezanosti, blizini Magistralnog puta Budva – Tivat, blizini grada Tivta, Marine Porto Montenegro i aerodroma Tivat.

Dalji razvoj podrazumijeva aktivnosti na izgradnji objekata, i realizaciji sadržaja koji su evidentirani kao nedostaci postojećeg uređenja i infrastrukture, prvenstveno:

- Omogućavanje pristupa obali kroz zgradnju obalnog šetališta Lungo Mare,
- Formiranje kupališta,
- Ograničavanje kapaciteta za izgradnju,
- Očuvanje i unapređenje zelenila;
- Uređenje javnih i rekreativnih površina.
- Urbano opremanje ukupnog prostora.

### 6. Opšti i posebni ciljevi izrade plana

Opšti planski ciljevi razvoja, prepoznati u planovima višeg reda, su:

- Racionalno korišćenje prirodnih resursa područja;
- Očuvanje, unapređenje i razvoj naslijedjenih stvorenih vrijednosti;
- Utvrđivanje režima korišćenja prostora, u odnosu na postojeće i planirane aktivnosti stanovnika i posjetilaca.

Posebni ciljevi razvoja u zahvatu DSL su:

- Prostorni razvoj koji će omogućiti dalju valorizaciju prostora;
- Razvoj i aktivnosti koje ne ugrožavaju ambijentalni i ekološki kvalitet sredine;
- Zaštita morskog akvatorijuma i obale;
- Očuvanje i zaštita pejzaža;
- Urbanistički koncept koji podržava sliku i urbani kontekst šireg okruženja;
- Povećanje nivoa urbaniteta zone zahvata.

### 7. Koncept organizacije prostora

Odabrani model prostorne organizacije Izmjena i dopuna DSL zasnovan je na podršci, u smislu očuvanja osnovnih konceptijskih postavki i prostorne organizacije usvojene u važećem DSL Dio Sektora 27 i Sektor 28 iz 2009 g.

Saobraćajni pristup zoni zahvata se odvija preko saobraćajnice koja se odvaja sa Magistralnog puta Budva – Tivat, i vodi prema Radovićima i ostalim naseljima na poluostrvu Luštica.

Koncept organizacije prostora je baziran na postavkama planova višeg reda i kontaktnih zona. Predviđeno je uređenje prostora, sanacija postojećih i izgradnja novih objekata, sanacija i dogradnja pješačke, saobraćajne i tehničke infrastrukture.

U odnosu na rješenje DSL Dio Sektora 27 i Sektor 28 iz 2009 g. predložene su sledeće izmjene planskog rješenja:

- Usklađivanje namjene površina sa važećom regulativom;
- Neznatne korekcije mreže kolskih i kolsko pješačkih saobraćajnica;
- Korekcija trase obalnog šetališta, uskladu sa usvojenim Idejnim projektom;
- Formiranje novih kupališta na stjenovitoj obali.

Plansko rješenje je usaglašeno sa smjernicama PPPN za Obalno područje koje se odnose na:

- Planirane namjene površina – naseljska struktura, poljoprivreda, zelene površine;
- Izuzimanje izgradnje objekata u dijelu označenom kao saobraćajni koridor do konačnog rješenja trase brze ceste ;
- Fleksibilnu zelenu cezuru, u kojoj su parametri za izgradnju objekata svedeni na manji nivo u odnosu na zelene površine I prirodnu vegetaciju;
- Liniju obalnog odmaka , koja je za predmetno područje označena kao Tip 2 – Moguća adaptacija odmaka zbog naslijeđenih prava u odnosu na konkretna planska rješenja iz važeće DSL iz 2009.g.
- Obezbeđenje slobodnog, javnog pristupa obali , u skladu sa smjernicama za Morsku obalu;
- Očuvanje prirode u granicama zaštićene zone Solila;
- Očuvanje zaštićene ambijentalne cjeline Kakrc I Bjelila.

Konceptom su predviđene sledeće aktivnosti:

- Izgradnja novih hotelskih objekata visoke kategorije, koji će obezbijediti adekvatnu turističku ponudu;
- Sanacija I dogradnja mreže kolskih saobraćajnica, kolsko pješačkih i pješačkih prolaza i pristupa;
- Izgradnja šetališta Lungo Mare, koje će omogućiti pješačku vezu sa kontaktnim područjima, Tivatskim Solilima sa jedne, i naseljem Krašići sa druge strane;
- Izgradnja niza privezišta I mandrača , za potrebe vazivanja ribraskih čamaca, turističkih plovila i pomorskih veza ;
- Uređenje novih kupališta , u vidu ponti I platformi uz šetalište Lungo Mare, i na stjenovitoj obali;
- Rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih stambenih objekata na Kričkovini;
- Rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih objekata mješovite namjene, u okviru kojih će se obezbijediti kapaciteti komplementarnog turističkog smještaja i ugostiteljstva;
- Sanacija I adaptacija objekata u okviru površina za centralne djelatnosti, u okviru kojih će se obezbijediti uslužne djelatnosti - ugostiteljstva, komercijalnih sadržaja, servisa i ličnih usluga;
- Uređenje zelenih površina javne namjene;
- Uređenje ostalih zelenih površina.



Slika: Koncept organizacije prostora

Kao važan zadatak Izmjena i dopuna DSL nameće se definisanje uslova za:

- Sprečavanje dalje devastacije prostora ambijentalne cjeline Kakrc – Bjelila, i sanaciju i revitalizaciju ovog vrijednog prostora.;
- Podsticanje očuvanja autentične arhitekture ribarskih kućica i stvaranje uslova za njihovu valorizaciju.

Parkiranje vozila stanovnika i posjetilaca predviđeno je na urbanističkim parcelama, u garažama i na otvorenim parking površinama.

## 8. Plan namjene površina

Konceptom organizacije prostora je predviđena implementacija idejnog projekta obalnog šetališta Lungo Mare, cijelom dužinom zahvata ID DSL.

Izgradnjom obalnog šetališta površina kopnenog dijela zahvata Plana se sa 53.5 ha povećava na **54.76ha** (37% površine zahvata) , dok površina zahvata u moru iznosi **92.95 ha** (63% površine zahvata).

### Pregled planiranih namjena površina:

zona	A	B	C	D	E	ukupno	% (kopneni dio)
<b>Površina zone</b>	86289	59303	144053	34613	223307	<b>547565</b>	<b>100%</b>
<b>SMG Stanovanje male gustine</b>					9641	<b>9641</b>	<b>1,7%</b>
<b>MN Mjesovita namjena (kompl. tur.smještaj ,ugostit.)</b>	14527	35408	38192	10300	23750	<b>122177</b>	<b>22,3%</b>
<b>T1 Turizam (hotel)</b>	22581		53572		92979	<b>169132</b>	<b>30,8%</b>
<b>U Turizam (ugostiteljstvo)</b>		139				<b>139</b>	
<b>T3 Turizam (ekskluzivne vile)</b>			7775			<b>7775</b>	<b>1,4%</b>
<b>CD Centralne djelatnosti (usluge)</b>	1204					<b>1204</b>	<b>0,3%</b>
<b>OP Obalno šetalište Lungo Mare</b>	6089	8081	5663	1344	4550	<b>25727</b>	<b>4,7%</b>
<b>HS Privrežišta i mandrači</b>	1888	856	275		277	<b>3296</b>	<b>0,6%</b>
<b>K Kupalište</b>			275		7867	<b>8142</b>	<b>1,5%</b>
<b>PUJ Zelena površina javne namjene</b>	20830	2093	12087	13556	19040	<b>69732</b>	<b>12,7%</b>
<b>Šuma i makija</b>					35131	<b>35131</b>	<b>6,4%</b>
<b>Poljoprivreda</b>					18430	<b>18430</b>	<b>3,4%</b>
<b>DS Saobraćajne i pješačke površine</b>						<b>97841</b>	<b>14,2%</b>

- Izgradjene površine u zahvatu ID DSL su:
  - SMG – površine za stanovanje male gustine;
  - MN - površine za mješovite namjene;
  - T - površine za turizam: T1- hotel, U – ugostiteljstvo, T3 – ekskluzivne turističke vile;
  - CD – površine za centralne djelatnosti;
  - OP - obalno šetalište Lungo Mare sa platformama u funkciji javnog kupališta;
  - HS – površine za privezišta I mandrača;
  - K - kupalište – stenovita obala;
  - Površine za pješačku, saobraćajnu i tehničku infrastrukturu;
- Neizgradjene površine u zahvatu ID DSL su:
  - PUJ - zelene površine javne namjene;
  - Poljoprivredna površina;
  - Šuma I makija.

## 9. Pregled ostvarenih kapaciteta

Ukupan broj urbanističkih parcela za izgradnju objekata u okviru zahvata plana iznosi 250, i to:

- Zona A – 38 urbanističkih parcela;
- Zona B – 63 urbanističke parcele;
- Zona C – 76 urbanističkih parcela;
- Zona D – 41 urbanističkih parcela;
- Zona E – 32 urbanističkih parcela.

Kao urbanističke parcele formirane su i površine privezišta, obalnog šetališta, djelimično uređenih kupališta, a kao zone površine šuma i makije, i javnih zelenih površina.

Osnovni kriterijumi za buduću izgradnju biće definisana namjena površina, i zadati urbanistički parametri – zauzetost urbanističke parcele, izgrađenost urbanističke parcele i spratnost objekata.

Planirani kapaciteti za izgradnju su definisani za sve urbanističke parcele, i prikazani na nivou zona u tabelama koje čine sastavni dio Plana.

Svim urbanističkim parcelama obezbijeđen je pristup sa javne kolske ili kolsko-pješačke saobraćajnice. Za potrebe pristupa obalnom šetalištu, predviđeni su pješački prolazi sa kolske saobraćajnice.

Usvojeni indeksi zauzetosti i izgrađenosti urbanističkih parcela za pojedine namjene iznose:

- SMG – površine za stanovanje male gustine – 0.3/0.5;
- MN - površine za mješovite namjene – 0.4/0.5;
- T1- hotel:
  - Zona A –wellness centar 0.25/0.5;
  - Zona C – u okviru predione cezure 0.2/0.3;
  - Zona C – hotel PERLA 0.3/0.8;
  - Zona C - dio parcela u koridoru brze ceste 0.2/0.3;
  - Zona E – 0.3/0.5.
- T3 – ekskluzivne turističke vile 0.3/0.5;
- CD – površine za centralne djelatnosti 0.3/0.4;

### 9.1. Zona A – 86 289 m<sup>2</sup>

Zona A obuhvata površine i objekte namijenjene za turizam, centralne djelatnosti i mješovitu namjenu. Turizam podrazumijeva hotel sa specifičnom ponudom - wellness centar, sa smještajnim i pratećim kapacitetima. Ovaj objekat bi se bazirao na programima talasoterapije i korišćenja ljekovitog blata iz Solila. U funkciji ostaje postojeće privezište i kupalište Solila Beach, dok je na ostalim, slobodnim površinama planirana izgradnja obalnog šetališta sa platformama za kupače i uređenje javnih zelenih površina.

Ostvareni indeksi zauzetosti i izgrađenosti na nivou zone A su: 0,13/ 0,22, gustina 44 kor./ha.

IZMJENE I DOPUNE DSL DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28

zona	ukupan broj UP	ukupna površina UP (m <sup>2</sup> )	broj UP novih objekata	max P priz. (m <sup>2</sup> )	max BGP (m <sup>2</sup> )	max broj kor. - stanovanje	max broj kor. – kompl. turistički smještaj	max broj kor. - turizam	uk. br. kupača na plaži
A	38	40.216	4	11.776	19.014	-	207	140	

**9.2. Zona B – 59303 m<sup>2</sup>**

Zona B obuhvata površine i objekte najvećim dijelom namijenjene za mješovitu namjenu. U okviru mješovite namjene planirani su kapaciteti komplementarnog turističkog smještaja, ugostiteljstva, trgovine, usluga. Na ostalim površinama je planirana izgradnja obalnog šetališta sa pontama za kupače, privezišta i uređenje javnih zelenih površina.

Ostvareni indeksi zauzetosti i izgrađenosti na nivou zone B su: 0,23/ 0,35, gustina 117 kor./ha.

zona	ukupan broj UP	ukupna površina UP (m <sup>2</sup> )	broj UP novih objekata	max P priz. (m <sup>2</sup> )	max BGP (m <sup>2</sup> )	max broj kor. - stanovanje	max broj kor. – kompl. turistički smještaj	max broj kor. - turizam	uk. br. kupača na plaži
B	63	36.352	10	13.883	20.997	-	595	-	-

**9.3. Zona C – 144053 m<sup>2</sup>**

Zona C obuhvata površine i objekte namijenjene za turizam i mješovitu namjenu. Osim dogradnje postojećeg hotela Perla, predviđena je izgradnja niza novih hotelskih objekata sa pratećim sadržajima. U okviru mješovite namjene planirani su kapaciteti komplementarnog turističkog smještaja, i ugostiteljstva. Posebno atraktivnu zonu čini prostor uz obalu, u kome je predviđena sanacija i dogradnja ribarskih kuća, u skladu sa postojećim ambijentom. Na ostalim površinama je planirana izgradnja šetališta sa platformama za kupače, privezišta i uređenje javnih zelenih površina.

Ostvareni indeksi zauzetosti i izgrađenosti na nivou zone C su: 0,32 / 0,61, gustina 103 kor./ha.

zona	ukupan broj UP	ukupna površina UP (m <sup>2</sup> )	broj UP novih objekata	max P priz. (m <sup>2</sup> )	max BGP (m <sup>2</sup> )	max broj kor. - stanovanje	max broj kor. – kompl. turistički smještaj	max broj kor. - turizam	uk. br. kupača na plaži
C	76	99.770	18	27.962	46.405	-	489	390	22

**9.4. Zona D – 34613 m<sup>2</sup>**

Zona D obuhvata ambijentalnu cjelinu Kakrs - Bjelila. U cilju očuvanja ambijentalnih vrijednosti, planom je predviđena sanacija, rekonstrukcija i valorizacija prostora, koja zahtijeva niz intervencija uklanjanja nelagalo izvedenih dogradnji postojećih objekata. Površine i objekti su namijenjeni za organizovanje komplementarnog turističkog smještaja – turističkih apartmana visoke kategorije. U zoni je predviđeno uređenje javnih pješačkih površina i sanacija autentičnog zelenila.

Ostvareni indeksi zauzetosti i izgrađenosti na nivou zone D su: 0,08 / 0,18, gustina 60 kor./ha.

zona	ukupan broj UP	ukupna površina UP (m <sup>2</sup> )	broj UP novih objekata	max P priz. (m <sup>2</sup> )	max BGP (m <sup>2</sup> )	max broj kor. - stanovanje	max broj kor. – kompl. turistički smještaj	max broj kor. - turizam	uk. br. kupača na plaži
D	41	10.811	7	3.079	6.158	-	205	-	-

**9.5. Zona E – 223307 m<sup>2</sup>**

Zona E obuhvata površine i objekte namijenjene za stanovanje male gustine i turizam. Najveći dio zone zauzimaju površine za izgradnju novih hotelskih objekata.

Na 3 urbanističke parcele, koje su u važećoj DSL planirane kao turističke vile - depadansi hotelskih objekata, planirani su difuzni hoteli. Kapacitet difuznog hotela čine smještajne jedinice - vile na pojedinim lokacijama u okviru urbanističke parcele. Svaka smještajna jedinica – vila može da ima svog vlasnika i može biti drugačije uređena, čime se razlikuje od ostalih. Zajednički sadržaj na urbanističkoj parceli je centralna recepcija, sa koje se upravlja svim smještajnim jedinicama. Osim recepcije, zajednički sadržaj može biti restoran u kome se služi doručak. Oblikovanje objekata u okviru difuznog hotela treba da podržava tradicionalnu arhitekturu i ambijentalne karakteristike šireg prostora.

Na ostalim urbanističkim parcelama su planirani turistički objekti tipologije T1 – u kojima najmanje 70% smještajnih kapaciteta mora biti u objektu hotela, a najviše 30% smještajnih kapaciteta u vilama i depadansima.

Na slobodnim površinama planirana je sanacija i revitalizacija šume i makije, uređenje zelenih površina javne namjene, obalnog šetališta i kupališta na stjenovitoj obali. Dio površine zone E zauzimaju poljoprivredne površine.

Ostvareni indeksi zauzetosti i izgrađenosti na nivou zone E su: 0,18 / 0,34, gustina 76 kor./ha.

zona	ukupan broj UP	ukupna površina UP (m <sup>2</sup> )	broj UP novih objekata	max P priz. (m <sup>2</sup> )	max BGP (m <sup>2</sup> )	max broj kor. - stanovanje	max broj kor. – kompl. turistički smještaj	max broj kor. - turizam	uk. br. kupača na plaži
E	32	92487	25	27.776	46.105	159	19	492	524



Slika: 3D model



Slika: 3D model

Planom se predviđa mogućnost fazne realizacije kapaciteta na urbanističkim parcelama.

#### Urbanistički pokazatelji predloženog planskog rješenja:

• Ukupna ostvarena površina pod objektom	84.476 m <sup>2</sup>
• Ukupna ostvarena BGP	138.679 m <sup>2</sup>
• Broj stanovnika u objektima SMG (30m <sup>2</sup> /kor)	159
• Broj korisnika smještaja MN (35m <sup>2</sup> /kor)	1515
• Broj korisnika objekata turizma	1022
• Broj kupača	546
• Ukupan broj korisnika prostora	3242
• Gustina naseljenosti u zoni zahvata (na kopnu)	60 kor./ha
• Index zauzetosti (na kopnu)	0.16
• Index izgradjenosti (na kopnu)	0.26

#### 10. Mjere zaštite

Sve planirane intervencije I urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata u zahvatu moraju biti usklađene sa mjerama zaštite koje će biti propisane u daljoj fazi planske razrade:

- mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda;
- mjere zaštite od požara i eksplozija;
- mjere za upravljanje čvrstim komunalnim otpadom;
- mjere zaštite kulturnih dobara;
- mjere zaštite životne sredine;
- mjere zaštite prirode;
- mjere zaštite obale, mora I podmorja.

#### 11. Pejzažna arhitektura

Koncept ozelenjavanja prostora predviđa zaštitu postojeće vegetacije, prvenstveno makije koja je izrasla uz stjenovitu obalu Kričkovine, kao autentični primorski pejzaž.

Uređenje zelenih površina će se sprovoditi shodno planiranoj namjeni prostora . Planom su predviđene zelene površine ograničene namjene i zelene površine javne namjene.

Zelene površine javne namjene obuhvataju linearno zelenilo, zaštitno zelenilo uz saobraćajnice park i šumu .

#### 12. Infrastruktura

U daljoj fazi planske razrade, definisaće se smjernice i uslovi za sanaciju, dogradnju I izgradnju objekata infrastrukture:

- saobraćajna infrastruktura;
- elektroenergetska infrastruktura;
- elektronske komunikacije;
- hidrotehnička infrastruktura.

#### 13. Urbanistički pokazatelji na urbanističkim parcelama



zona	broj UP	Površina UP (m2)	Namjena površina	post. površ. priz. (m2)	post. spratn.	post. BGP (m2)	index zauzet.	max P prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađ.	max BGP (m2)	max broj stan.	max broj turista kompl.smj.	BGP posl. (m2)	max broj turista	napomena
<b>A</b>			<b>ZONA A</b>													
	UP A1	22580.51	Turizam T1 Hotel - wellness centar				0.25	5645.13	3	0.50	11290.26				140	novi objekat
	UP A2	1630.96	HS Privezište													
	UP A3	242.00	CD Centralne djelatnosti (usluge, ugostiteljstvo)	70	3	175.00	0.30	72.60	3	0.40	96.80					
	UP A4	317.55	CD Centralne djelatnosti (usluge, ugostiteljstvo)	98	3	245.00	0.30	95.27	3	0.40	127.02					
	UP A5	160.77	CD Centralne djelatnosti (usluge, ugostiteljstvo)	37	3	92.50	0.30	48.23	3	0.40	64.31					
	UP A6	218.21	CD Centralne djelatnosti (usluge, ugostiteljstvo)	74	2	148.00	0.30	65.46	3	0.40	87.28					
	UP A7	266.37	CD Centralne djelatnosti (usluge, ugostiteljstvo)	84	2	168.00	0.30	79.91	2	0.40	106.55					
	UP A9	255.92	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.40	102.37	3	0.50	127.96		4			novi objekat
	UP A10	241.58	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	146	3	365.00	0.40	96.63	3	0.50	120.79		3			značajno prekoračenje urb.parametara
	UP A11	515.57	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	116	2	232.00	0.40	206.23	2	0.50	257.79		7			
	UP A12	722.04	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	220	3	550.00	0.40	288.82	3	0.50	361.02		10			
	UP A13	425.95	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	112	4		0.40	170.38	3	0.50	212.98		6			
	UP A14	792.56	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	28	R	28.00	0.40	317.02	3	0.50	396.28		11			novi objekat
	UP A16	804.12	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	140	3	350.00	0.40	321.65	3	0.50	402.06		11			
	UP A17	395.49	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.40	158.20	3	0.50	197.75		6			prepoznat objekat na terenu
	UP A18	321.35	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	96	3	240.00	0.40	128.54	3	0.50	160.68		5			

## IZMJENE I DOPUNE DSL DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28

zona	broj UP	Površina UP (m2)	Namjena površina	post. površ. priz. (m2)	post. spratn.	post. BGP (m2)	index zauzet.	max P prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaža)	index izgrađ.	max BGP (m2)	max broj stan.	max broj turista kompl.smj.	BGP posl. (m2)	max broj turista	napomena
	UP A19	482.14	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	123	1,3	246.00	0.40	192.86	1, 3	0.50	241.07		7			
	UP A20	217.47	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	40	2	80.00		40.00	2		80.00		2			
	UP A21	587.03	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	30	2	60.00	0.40	234.81	3	0.50	293.52		8			
	UP A22	883.02	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	223	4	892.00	0.40	353.21	4	0.50	441.51		13			značajno prekoračenje urb.parametara
	UP A23	412.48	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	69	2	138.00	0.40	164.99	3	0.50	206.24		6			
	UP A24	302.75	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	74	2	148.00	0.40	121.10	3	0.50	151.38		4			
	UP A25	296.86	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	107	3	267.50	0.40	118.74	3	0.50	148.43		4			
	UP A26	501.83	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	61	2	122.00	0.40	200.73	3	0.50	250.92		7			
	UP A27	505.28	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	114	3	285.00	0.40	202.11	3	0.50	252.64		7			
	UP A28	787.52	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	115	3	287.50	0.40	315.01	3	0.50	393.76		11			
	UP A29	374.45	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	118	3	295.00	0.40	149.78	3	0.50	187.23		5			
	UP A30	482.45	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	125	3	312.50	0.40	192.98	3	0.50	241.23		7			
	UP A31	473.64	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	137	2	274.00	0.40	189.46	3	0.50	236.82		7			
	UP A32	494.38	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	89	2	178.00	0.40	197.75	3	0.50	247.19		7			
	UP A33	813.37	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	165	3	412.50	0.40	325.35	3	0.50	406.69		12			
	UP A34	372.76	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	81	3	202.60	0.40	149.10	3	0.50	186.38		5			
	UP A35	671.31	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	169	3	422.50	0.40	268.52	3	0.50	335.66		10			
	UP A36	451.59	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	116	4	464.00	0.40	180.64	4	0.50	225.80		6			značajno prekoračenje urb.parametara

## IZMJENE I DOPUNE DSL DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28

zona	broj UP	Površina UP (m2)	Namjena površina	post. površ. priz. (m2)	post. spratn.	post. BGP (m2)	index zauzet.	max P prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađ.	max BGP (m2)	max broj stan.	max broj turista kompl.smj.	BGP posl. (m2)	max broj turista	napomena
	UP A37	425.11	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	52	1	52.00	0.40	170.04	3	0.50	212.56		6			
	UP A38	531.06	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	50	1	50.00	0.40	212.42	3	0.50	265.53		8			
	UP A39	257.50	HS Privezište													novi objekat
<b>B</b>			<b>ZONA B</b>													
	UP B1	704.71	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	96	2		0.4	281.88	3	0.5	352.36		10			
	UP B2	916.88	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	97	1		0.4	366.75	3	0.5	458.44		13			
	UP B3	734.94	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	115	3		0.4	293.98	3	0.5	367.47		10			
	UP B4	696.61	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	70	3		0.4	278.64	3	0.5	348.31		10			
	UP B5	1010.09	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	345	5	1725.00	0.4	404.04	3	0.5	505.05		14			značajno prekoračenje urb.parametara
	UP B6	1304.61	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	481	5	2405.00	0.4	481.00	5	1.8	2164.00		62			značajno prekoračenje urb.parametara, predat zahtjev za legalizaciju
	UP B7	609.64	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.4	243.86	4	0.5	304.82		9			novi objekat
	UP B8	307.18	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.4	122.87	3	0.5	153.59		4			novi objekat
	UP B9	1006.71	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	257	3	642.50	0.4	402.68	3	0.5	503.36		14			
	UPB10	139.40	U Turizam ( ugostiteljstvo)	90	2	180.00		90.00	2		180.00					
	UP B11	303.61	HS Privezište													novi objekat
	UP B12	233.77	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.3	70.13	3	0.5	424.00		12			prepoznat objekat na terenu
	UP B13	261.84	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.4	78.55	3	0.5	130.92		4			prepoznat objekat na terenu
	UP B14	626.49	MN Mješovita namjena (ugostit., tur. apartmani)	57	4	228.00	0.4	250.60	4	0.5	313.25		9	65.7815		
	UP B15	327.80	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	120	4	480.00	0.4	131.12	4	0.5	163.90		5			

## IZMJENE I DOPUNE DSL DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28

zona	broj UP	Površina UP (m2)	Namjena površina	post. površ. priz. (m2)	post. spratn.	post. BGP (m2)	index zauzet.	max P prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaža)	index izgrađ.	max BGP (m2)	max broj stan.	max broj turista kompl.smj.	BGP posl. (m2)	max broj turista	napomena
	UP B16	585.25	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	218	3	545.00	0.4	234.10	3	0.5	292.63		8			
	UP B17	197.83	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	66	2	132.00		66.00	2		132.00		4			
	UP B18	219.60	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.3	65.88	3	0.5	109.80		3			novi objekat
	UP B19	474.53	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	137	3	342.50	0.4	189.81	3	0.5	237.27		7			
	UP B20	315.79	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	61	2	122.00	0.4	126.32	3	0.5	157.90		5			
	UP B22	518.11	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	87	1	87.00	0.4	207.24	3	0.5	259.06		7			
	UP B23	428.28	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.4	171.31	3	0.5	214.14		6			novi objekat
	UP B24	190.04	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	49	1	49.00	0.4	76.02	2	0.5	95.02		3			
	UP B25	579.05	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	79	2	157.80	0.4	231.62	3	0.5	289.53		8			
	UP B26	919.39	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	195	2	390.00	0.4	367.76	3	0.5	459.70		13			
	UP B27	722.78	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	127	2	254.00	0.4	289.11	3	0.5	361.39		10			
	UP B28	361.48	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	46	2	92.00	0.4	144.59	3	0.5	180.74		5			
	UP B29	680.46	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	146	2	292.00	0.4	272.18	3	0.5	340.23		10			
	UP B30	241.50	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	38	2	76.00	0.4	96.60	3	0.5	120.75		3			
	UP B31	493.57	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	56	2	112.00	0.4	197.43	3	0.5	246.79		7			
	UP B32	478.10	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.4	191.24	3	0.5	239.05		7			prepoznat objekat na terenu
	UP B33	217.67	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	33	2	66.00	0.4	87.07	2	0.5	108.84		3			
	UP B34	177.80	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	33	2	66.00	0.4	71.12	2	0.5	88.90		3			

## IZMJENE I DOPUNE DSL DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28

zona	broj UP	Površina UP (m2)	Namjena površina	post. površ. priz. (m2)	post. spratn.	post. BGP (m2)	index zauzet.	max P prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaža)	index izgrađ.	max BGP (m2)	max broj stan.	max broj turista kompl.smj.	BGP posl. (m2)	max broj turista	napomena
	UP B35	159.48	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	33	2	66.00	0.4	63.79	2	0.5	79.74		2			
	UP B36	210.61	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	33	2	66.00	0.4	84.24	2	0.5	105.31		3			
	UP B37	343.35	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	156	4	546.00	0.4	137.34	4	0.5	171.68		5			
	UP B38	264.79	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.4	105.92	3	0.5	132.40		4			novi objekat
	UP B39	362.73	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	132	3	330.00	0.4	145.09	3	0.5	181.37		5			
	UP B40	270.97	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	122	3	305.00	0.4	108.39	3	0.5	135.49		4			
	UP B41	420.00	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.4	168.00	3	0.5	210.00		6			prepoznat objekat na terenu
	UP B42	420.00	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	110	4	385.00	0.4	168.00	4	0.5	210.00		6			
	UP B43	213.12	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	58	1	58.00		58.00	1		58.00		2			
	UP B44	300.19	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	32	3	80.00	0.4	120.08	3	0.5	150.10		4			
	UP B45	285.00	HS Privezište													novi objekat
	UP B46	267.49	HS Privezište													novi objekat
	UP B47	634.16	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.4	253.66	3	0.5	317.08		9			prepoznat objekat na terenu
	UP B48	1151.62	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	93	3	232.50	0.4	460.65	3	0.5	575.81		16			
	UP B49	399.65	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	138	3	345.00	0.4	159.86	3	0.5	199.83		6			
	UP B50	294.84	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.3	117.94	3	0.5	147.42		4			novi objekat
	UP B51	270.17	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	30	2	60.00		30.00	2		60.00		2			
	UP B52	228.83	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	32	2	64.00		32.00	2		64.00		2			
	UP B53	1209.41	MN Mješovita namjena ( ugostit.,tur. apartmani)	33	1	33.00	0.4	483.76	3	0.5	604.71		17	126.988		novi objekat

## IZMJENE I DOPUNE DSL DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28

zona	broj UP	Površina UP (m2)	Namjena površina	post. površ. priz. (m2)	post. spratn.	post. BGP (m2)	index zauzet.	max P prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaža)	index izgrađ.	max BGP (m2)	max broj stan.	max broj turista kompl.smj.	BGP posl. (m2)	max broj turista	napomena
	UP B54	392.67	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	94	2	188.00	0.4	157.07	3	0.5	196.34		6			
	UP B55	821.45	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	181	2	362.00	0.4	328.58	3	0.5	410.73		12			
	UP B56	512.45	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.4	204.98	3	0.5	256.23		7			prepoznat objekat na terenu
	UP B57	1145.94	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	282	2	564.26	0.4	458.38	3	0.5	572.97		16			
	UP B58	710.45	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	110	2	220.00	0.4	284.18	3	0.5	355.23		10			
	UP B59	637.46	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	92	2	184.00	0.4	254.98	3	0.5	318.73		9			
	UP B60	741.86	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	167	2	334.00	0.4	296.74	3	0.5	370.93		11			
	UP B61	986.09	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)		2	0.00	0.4	394.44	3	0.5	493.05		14			
	UP B62	1214.84	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	93	2	186.00	0.4	485.94	3	0.5	607.42		17			
	UP B63	2197.17	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	147	3	367.50	0.4	878.87	3	0.5	1098.59		31			
	UP B64	2299.85	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	323	4	1130.50	0.4	919.94	3	0.5	1149.93		33			
<b>C</b>			<b>ZONA C</b>													
	UP C1	5630.25	Turizam Ekskluzivna turistička vila	1185	3	3555.00	0.30	1689.08	3	0.50	2815.13				32	
	UP C2	16851.29	T1 Hotel PERLA 4*	3923	1,2,3	9796.00	0.30	5055.39	4	0.80	13481.03				168	
	UP C4	1026.94	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	118	2	236.00	0.40	410.78	3	0.50	513.47		15			
	UP C5	266.00	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	65	3	162.50	0.40	106.40	3	0.50	133.00		4			
	UP C6	178.31	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	65	3	162.50	0.40	71.32	3	0.50	89.16		3			
	UP C7	516.01	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	201	3	502.50	0.40	206.40	3	0.50	258.01		7			
	UP C8	1037.43	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	360	4	1260.00	0.40	414.97	4	0.50	518.72		15			

## IZMJENE I DOPUNE DSL DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28

zona	broj UP	Površina UP (m2)	Namjena površina	post. površ. priz. (m2)	post. spratn.	post. BGP (m2)	index zauzet.	max P prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaža)	index izgrađ.	max BGP (m2)	max broj stan.	max broj turista kompl.smj.	BGP posl. (m2)	max broj turista	napomena
	UP C9	1085.00	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	410	3	1025.00	0.40	434.00	3	0.50	542.50		16			
	UP C10	354.90	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	121	2	242.00	0.40	141.96	3	0.50	177.45		5			
	UP C11	419.80	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	171	3	427.50	0.40	167.92	3	0.50	209.90		6			
	UP C12	348.91	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	175	3	437.50	0.40	139.56	3	0.50	174.46		5			
	UP C13	1132.46	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	110	3	275.00	0.40	452.98	3	0.50	566.23		16			
	UP C13a	1299.83	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	76	3	190.00	0.40	519.93	3	0.50	649.92		19			
	UP C14	691.03	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	256	3	640.00	0.40	276.41	3	0.50	345.52		10			
	UP C15	646.11	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	127	3	317.50	0.40	258.44	3	0.50	323.06		9			
	UP C16	1299.92	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	106	4	371.00	0.40	519.97	4	0.50	649.96		19			
	UP C17	976.47	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	271	3	677.5	0.40	390.59	3	0.50	488.24		14			
	UP C18	1045.43	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	181	3	452.5	0.40	418.17	3	0.50	522.72		15			
	UP C19	326.50	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	86	2	172.00	0.40	130.60	3	0.50	163.25		5			
	UP C20	312.29	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	74	2	147.96	0.40	124.92	3	0.50	156.15		4			
	UP C21	2132.95	Turizam Ekskluzivna turistička vila	655	3	1637.50	0.30	639.89	3	0.50	1066.48		30		12	
	UP C23	306.86	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	83	3	207.50	0.40	122.74	3	0.50	153.43		4			
	UP C24	249.52	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	91	3	227.50	0.40	99.81	3	0.50	124.76		4			
	UP C25	265.52	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.40	106.21	3	0.50	132.76		4			prepoznat objekat na terenu
	UP C26	304.65	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.40	121.86	3	0.50	152.33		4			novi objekat



## IZMJENE I DOPUNE DSL DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28

zona	broj UP	Površina UP (m2)	Namjena površina	post. površ. priz. (m2)	post. spratn.	post. BGP (m2)	index zauzet.	max P prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaža)	index izgrađ.	max BGP (m2)	max broj stan.	max broj turista kompl.smj.	BGP posl. (m2)	max broj turista	napomena
	UP C27	438.68	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.40	175.47	3	0.50	219.34		6			novi objekat
	UP C28	585.83	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	112	2	224.00	0.40	234.33	3	0.50	292.92		8			
	UP C29	282.61	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	93	3	232.50	0.40	113.04	3	0.50	141.31		4			
	UP C30	483.80	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	149	4	521.5	0.40	193.52	3	0.50	241.90		7			
	UP C31	742.82	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.40	297.13	3	0.50	371.41		11			novi objekat
	UP C32	396.67	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.40	158.67	3	0.50	198.34		6			novi objekat
	UP C33	406.09	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.40	162.44	3	0.50	203.05		6			novi objekat
	UP C34	398.55	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.40	159.42	3	0.50	199.28		6			novi objekat
	UP C35	538.27	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.40	215.31	3	0.50	269.14		8			novi objekat
	UP C36	449.78	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	100	3	250.00	0.40	179.91	3	0.50	224.89		6			
	UP C37	443.47	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.40	177.39	3	0.50	221.74		6			novi objekat
	UP C38	373.37	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	107	2	214	0.40	149.35	3	0.50	186.69		5			
	UP C39	902.65	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.40	361.06	3	0.50	451.33		13			novi objekat
	UP C40	933.19	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.40	373.28	3	0.50	466.60		13			novi objekat
	UP C41	4141.72	T1 Hotel 4*				0.20	828.34	4	0.30	1242.52				16	novi objekat
	UP C43	2567.45	T1 Hotel 4*				0.20	513.49	4	0.30	770.24				22	novi objekat
	UP C44	5504.08	T1 Hotel 4*				0.20	1100.82	4	0.30	1651.22				48	novi objekat
	UP C45	767.65	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.40	307.06	3	0.50	383.83		11			novi objekat
	UP C46	1914.31	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.40	765.72	3	0.50	957.16		27			novi objekat

## IZMJENE I DOPUNE DSL DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28

zona	broj UP	Površina UP (m2)	Namjena površina	post. površ. priz. (m2)	post. spratn.	post. BGP (m2)	index zauzet.	max P prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaža)	index izgrađ.	max BGP (m2)	max broj stan.	max broj turista kompl.smj.	BGP posl. (m2)	max broj turista	napomena
	UP C47	1425.08	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.40	570.03	3	0.50	712.54		20			novi objekat
	UP C49	2438.92	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.40	975.57	3	0.50	1219.46					novi objekat
	UP C50	1407.66	MN Mješovita namjena (ribarske kućice, tur. apartmani)	72	2	144.00	0.20	281.53	2	0.40	563.06		12	168.919		
	UPC50a	258.53	MN Mješovita namjena (ribarske kućice, tur. apartmani)	56	2	112.00	0.20	51.71	2	0.40	103.41		2	31.0236		
	UP C51	301.55	MN Mješovita namjena (ribarske kućice, tur. apartmani)	62	2	124.00	0.20	60.31	2	0.40	120.62		3	36.186		
	UP C52	438.80	MN Mješovita namjena (ribarske kućice, tur. apartmani)	33	2	66.00	0.20	87.76	2	0.40	175.52		4	52.656		
	UP C53	432.73	MN Mješovita namjena (ribarske kućice, tur. apartmani)				0.20	86.55	2	0.40	173.09		4	51.9276		
	UP C54	149.20	MN Mješovita namjena (ribarske kućice, tur. apartmani)	24	2	48.00	0.20	29.84	2	0.40	59.68		2	17.904		
	UP C55	141.98	MN Mješovita namjena (ribarske kućice, tur. apartmani)	33	2	66.00	0.20	28.40	2	0.40	56.79		2	17.0376		
	UP C56	277.95	MN Mješovita namjena (ribarske kućice, tur. apartmani)				0.20	55.59	2	0.40	111.18		3	33.354		
	UP C57	394.81	MN Mješovita namjena (ribarske kućice, tur. apartmani)	71	2	142.00	0.20	78.96	2	0.40	157.92		4	47.3772		
	UP C58	819.14	MN Mješovita namjena (ribarske kućice, tur. apartmani)				0.20	163.83	2	0.40	327.66		8	98.2968		
	UP C59	972.69	MN Mješovita namjena (ribarske kućice, tur. apartmani)	47	2	94.00	0.20	194.54	2	0.40	389.08		9	116.723		
	UP C60	933.62	MN Mješovita namjena (ribarske kućice, tur. apartmani)	75	2	150.00	0.20	186.72	2	0.40	373.45		9	112.034		
	UP C61	1101.75	MN Mješovita namjena (ribarske kućice, tur. apartmani)	70	2	140.00	0.20	220.35	2	0.40	440.70		10	132.21		
	UP C62	220.25	MN Mješovita namjena (ribarska kućica)	34	1	34	0.20	44.05	1	0.20	47.54			47.54		
	UP C63	275.00	HS Privezište													novi objekat
	UP C64	376.09	MN Mješovita namjena (ribarske kućice, tur. apartmani)	102	2	204.00	0.20	75.22	2	0.40	150.44		4	45.1308		

## IZMJENE I DOPUNE DSL DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28

zona	broj UP	Površina UP (m2)	Namjena površina	post. površ. priz. (m2)	post. spratn.	post. BGP (m2)	index zauzet.	max P prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađ.	max BGP (m2)	max broj stan.	max broj turista kompl.smj.	BGP posl. (m2)	max broj turista	napomena
	UP C65	345.50	MN Mješovita namjena (ribarske kućice, tur. apartmani)	58	2	116.00	0.20	69.10	2	0.40	138.20		3	41.46		
	UP C66	387.79	MN Mješovita namjena (ribarske kućice, tur. apartmani)				0.20	77.56	2	0.40	155.12		4	46.5348		
	UP C67	518.38	MN Mješovita namjena (ribarske kućice, tur. apartmani)	78	2	156.00	0.20	103.68	2	0.40	207.35		5	62.2056		
	UP C68	686.46	MN Mješovita namjena (ribarske kućice, tur. apartmani)	53	2	106.00	0.20	137.29	3	0.40	274.58		6	82.3752		
	UP C69	4188.59	T1 Hotel 4*				0.20	837.72	4	0.30	1256.58				16	
	UP C70	3150.38	T1 Hotel 4*	623	3	1557.50	0.20	630.08	4	0.30	945.11				12	
	UP C71	2323.57	T1 Hotel 4*				0.20	464.71	4	0.30	697.07				9	
	UP C72	3992.54	T1 Hotel 4*				0.20	798.51	2	0.30	1197.76				15	cezura
	UP C74	1417.93	T1 Hotel 4*	249	3	622.50	0.20	283.59	2	0.30	425.38				5	cezura
	UP C75	1521.16	T1 Hotel 4*				0.20	304.23	2	0.30	456.35				6	cezura
	UP C76	2481.66	T1 Hotel 4*				0.20	496.33	2	0.30	744.50				9	cezura
	UP C78	1898.64	T1 Hotel 4*	173	3	432.50	0.20	379.73	2	0.30	569.59				7	prepoznat objekat na terenu, cezura
	UP C80	1633.85	T1 Hotel 4*				0.20	326.77	2	0.30	490.16				6	cezura
	UP C81	1882.76	T1 Hotel 4*				0.20	376.55	2	0.30	564.83				7	započet objekat na terenu, cezura
<b>D</b>			<b>ZONA D</b>													
	UP D1	212.89	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	154	2	308.00		212.00	2		424.00				14	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D2	245.15	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	68	2	136.00		68.00	2		136.00				5	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D3	82.96	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	73	2	146.00		73.00	2		146.00				5	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D4	127.52	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	77	2	154.00		77.00	2		154.00				5	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D5	284.31	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)					60.00	2		120.00				4	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D6	66.74	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	53	2	106.00		67.00	2		134.00				4	Zaštićena ambijentalna cjelina - novi objekat

## IZMJENE I DOPUNE DSL DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28

zona	broj UP	Površina UP (m2)	Namjena površina	post. površ. priz. (m2)	post. spratn.	post. BGP (m2)	index zauzet.	max P prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaža)	index izgrađ.	max BGP (m2)	max broj stan.	max broj turista kompl.smj.	BGP posl. (m2)	max broj turista	napomena
	UP D7	366.32	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)					52.00	2		104.00				3	Zaštićena ambijentalna cjelina - novi objekat
	UP D8	1588.21	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)					112.00	2		224.00				7	Zaštićena ambijentalna cjelina - novi objekat
	UP D9	302.71	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	175	2	350.00		175.00	2		350.00				12	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D10	275.86	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	73	2	146.00		110.00			220.00				7	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D11	98.89	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	64	2	128.00		64.00	2		128.00				4	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D12	681.71	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)					51.00	2		102.00				3	Zaštićena ambijentalna cjelina - novi objekat
	UP D13	168.20	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)					51.00	2		102.00				3	Zaštićena ambijentalna cjelina - novi objekat
	UP D14	453.99	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	103	2	206.00		103.00	2		206.00				7	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D15	535.79	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	51	2	102.00		112.00	2		224.00				7	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D16	304.72	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	61	2	122.00		82.00	2		164.00				5	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D17	333.08	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	61	2	122.00		112.00	2		224.00				7	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D18	505.75	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	83	1	83.00		82.00	2		164.00				5	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D19	175.04	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	49	2	98.00		44.00	2		88.00				3	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D20	206.99	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	99	2	198.00		99.00	2		198.00				7	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D21	161.80	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)					32.00	2		64.00				2	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D22	139.66	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)					46.00	2		92.00				3	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D23	81.73	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	30	2	60.00		30.00	2		60.00				2	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D24	206.79	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	50	2	100.00		50.00	2		100.00				3	Zaštićena ambijentalna cjelina

## IZMJENE I DOPUNE DSL DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28

zona	broj UP	Površina UP (m2)	Namjena površina	post. površ. priz. (m2)	post. spratn.	post. BGP (m2)	index zauzet.	max P prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaža)	index izgrađ.	max BGP (m2)	max broj stan.	max broj turista kompl.smj.	BGP posl. (m2)	max broj turista	napomena
	UP D25	121.78	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	70	1	70.00		54.00	2		108.00				4	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D26	176.86	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	29	2	58.00		29.00	2		58.00				2	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D27	287.40	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	104	1	104.00		140.00	2		280.00				9	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D28	348.50	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	50	2	100.00		50.00	2		100.00				3	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D29	191.82	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	58	1	58.00		58.00	2		116.00				4	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D30	57.06	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	58	2	116.00		58.00	2		116.00				4	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D31	136.20	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	136	2	272.00		136.00	2		272.00				9	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D32	85.14	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	30	2	60.00		30.00	2		60.00				2	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D33	46.00	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	46	2	92.00		46.00	2		92.00				3	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D34	289.00	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	98	2	196.00		98.00	2		196.00				7	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D35	200.39	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)					100.00	2		200.00				7	Zaštićena ambijentalna cjelina - novi objekat
	UP D36	375.08	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)					48.00	2		96.00				3	Zaštićena ambijentalna cjelina - novi objekat
	UP D37	153.34	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	41	1	41.00		41.00	2		82.00				3	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D38	135.84	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)					40.00	2		80.00				3	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D39	150.94	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)					63.00	2		126.00				4	Zaštićena ambijentalna cjelina - novi objekat
	UP D40	258.63	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)	50	1	50.00		50.00	2		100.00				3	Zaštićena ambijentalna cjelina
	UP D41	190.41	MN Mješovita namjena (amb.cjelina- tur. apartmani)					74.00	2		148.00				5	Zaštićena ambijentalna cjelina - novi objekat

## IZMJENE I DOPUNE DSL DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28

zona	broj UP	Površina UP (m2)	Namjena površina	post. površ. priz. (m2)	post. spratn.	post. BGP (m2)	index zauzet.	max P prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađ.	max BGP (m2)	max broj stan.	max broj turista kompl.smj.	BGP posl. (m2)	max broj turista	napomena
E			ZONA E													
	UP E1	253.85	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	132	2	264.00	0.40	101.54	2	0.50	126.93		4			
	UP E2	286.00	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)				0.40	114.40	2	0.50	143.00		5			novi objekat
	UP E3	589.61	MN Mješovita namjena ( tur. apartmani)	129	2	258.00	0.40	235.84	3	0.50	294.81		10			
	UP E4	845.82	Turizam Ekskluzivna turistička vila				0.30	253.75	3	0.60	422.91				5	novi objekat
	UP E5	644.07	Turizam Ekskluzivna turistička vila				0.30	193.22	4	0.50	322.04				4	novi objekat
	UP E6	2944.14	T1 Hotel 4*				0.30	883.24	4	0.50	1472.07				18	novi objekat
	UP E7	10279.84	T1 Hotel 4*				0.30	3083.95	4	0.50	5139.92				64	novi objekat
	UP E8	10245.74	T1 Difuzni hotel	739	3	1847.50	0.30	3073.72	3	0.50	5122.87				128	novi objekat
	UP E9	5196.86	T1 Hotel 4*				0.30	1559.06	4	0.50	2598.43				32	novi objekat
	UP E10	2767.30	T1 Difuzni hotel	261	3	652.50	0.30	830.19	3	0.50	1383.65				35	novi objekat
	UP E11	8926.58	T1 Difuzni hotel				0.30	2677.97	3	0.50	4463.29				112	novi objekat
	UP E12	8703.35	T1 Hotel 4*				0.30	2611.01	4	0.50	4351.68				54	novi objekat
	UP E13	6239.49	T1 Hotel 4*				0.30	1871.85	4	0.50	3119.75				39	novi objekat
	UP E15	805.04	SMG Stanovanje male gustine	64	2	128.00	0.30	241.51	3	0.50	402.52	13				
	UP E16	1086.22	SMG Stanovanje male gustine	112	2	224.00	0.30	325.87	3	0.50	543.11	18				
	UP E17	675.24	SMG Stanovanje male gustine				0.30	202.57	3	0.50	337.62	10				novi objekat
	UP E18	703.32	SMG Stanovanje male gustine				0.30	211.00	3	0.50	351.66	12				novi objekat
	UP E19	322.02	SMG Stanovanje male gustine				0.30	96.61	3	0.50	161.01	5				novi objekat
	UP E20	995.47	SMG Stanovanje male gustine				0.30	298.64	3	0.50	497.74	17				novi objekat
	UP E21	759.06	SMG Stanovanje male gustine				0.30	227.72	3	0.50	379.53	13				novi objekat
	UP E22	316.70	SMG Stanovanje male gustine				0.30	95.01	3	0.50	158.35	5				novi objekat
	UP E23	373.44	SMG Stanovanje male gustine				0.30	112.03	3	0.50	186.72	6				novi objekat
	UP E24	530.54	SMG Stanovanje male gustine				0.30	159.16	3	0.50	265.27	9				novi objekat
	UP E25	245.25	SMG Stanovanje male gustine				0.30	73.58	3	0.50	122.63	4				novi objekat



## IZMJENE I DOPUNE DSL DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28

zona	broj UP	Površina UP (m2)	Namjena površina	post. površ. priz. (m2)	post. spratn.	post. BGP (m2)	index zauzet.	max P prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaža)	index izgrađ.	max BGP (m2)	max broj stan.	max broj turista kompl.smj.	BGP posl. (m2)	max broj turista	napomena
	UP E26	252.98	SMG Stanovanje male gustine				0.30	75.89	3	0.50	126.49	4				novi objekat
	UP E27	666.02	SMG Stanovanje male gustine				0.30	199.81	3	0.50	333.01	11				novi objekat
	UP E28	333.32	SMG Stanovanje male gustine	83	2	166.00	0.30	100.00	3	0.50	166.66	6				
	UP E29	466.63	SMG Stanovanje male gustine	88	2	176.00	0.30	139.99	3	0.50	233.32	8				
	UP E30	546.82	SMG Stanovanje male gustine				0.30	164.05	3	0.50	273.41	9				novi objekat
	UP E31	562.78	SMG Stanovanje male gustine				0.30	168.83	3	0.50	281.39	9				novi objekat
	UP E32	276.63	HS Privezište													novi objekat
	UP E33	24647.48	T1 Hotel 4*				0.30	7394.24	4	0.50	12323.74				154	novi objekat