

Detaljni urbanistički plan Mrčevac PROGRAMSKI ZADATAK

Pravni osnov

Pravni osnov za izradu **DUPa Donja Mrčevac** (u nastavku teksta DUP) sadržan je u članu 31. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG broj 51/08) i u Programu uređenja prostora opštine Tivat za 2010. godinu (Sl.list CG-opštinski propisi broj 24/10 i 33/10)

Planski osnov

Planski osnov za izradu DUPa daje PUP Tivat do 2020. godine, Odluka o donošenju PUPa Tivta do 2020. godine objavljena je u Sl.listu CG-opštinski propisi broj 24/10.

U PUPu Tivat, DUP je u planskoj cjelini 4. Mrčevac, planska zona 4.1

Obuhvat i granice

Površina DUPa je cca 37,05 ha

Granica je definisana Odlukom o pristupanju izrade DUPa.

DUP obuhvata dio teritorije prijašnjeg DUPa Lastva – Seljanovo – Tivat – Gradiošnica

Podloge i mjerilo

DUP se radi u mjerili 1: 1000, na ažurnim topografsko katastarskim podlogama, ovjerenim od strane Uprave za nekretnine.

DUP se radi u digitalnoj formi a isporučuje u analognoj i digitalnoj formi u skladu sa Ugovorom o izradi DUPa i *Pravilnikom o načinu uvida, ovjeravanja, potpisivanja, dostavljanja, arhiviranja, umnožavanja i čuvanja planskog dokumenta*, Sl.list CG 71/08.

Smjernice za izradu DUPa

Smjernice za izradu DUPa date su u PUPu Tivat do 2020.

Planirani oblik intervencije je *urbanističko pretežno nedovršeni predjeli*, preciznija definicija *urbana dogradnja*.

4. Planska cjelina – Mrčevac

planska zona	planska jedinica	planska podjedinica	indeks zauzetosti zemljišta (z)	indeks izgrađenosti zemljišta (i)	površina ha	oblik intervencije*	primjedba
4.1 DUP Mrčevac*			0,15-0,5	0,35-1,4	37,05	UD	
4.2 DUP Gradiošnica *			0,15-0,6	0,35-1,2	57,35	UD	
4.3 DSLMD Župa - Boniči - dio					25,15	RE	
4.4 DUP Golf - Ekonomija							
	4.4.1 golf				58,29		Moguće su promjene lokacija pojedinih namjena površina u okviru programa i indeksa definisanih DUP-om
	4.4.2 centralne		0,5	1,4	6,49	NP	
	4.4.3 turizam		0,15-0,30	0,35-0,50	7,50	NP	
	4.4.4 park		-	-	19,32		
4.5 Brza saobraćajnica - obilaznica							
4.6 Otvoreni prostor	4.6.1 gradsko zelenilo		-	-	106,60		
		4.6.1.1 SI stanovanja	0,40	0,75		SŠ	
	4.6.2 LSL Park prirode Vrmac						
		4.6.2.1 seoska naselja	0,40	0,75		UD	
		4.6.2.2 groblje					
4.6 Poljoprivreda			-	-	17,66		
4.7 Brza saobraćajnica			-	-	12,08		

Planska Cjelina 4 – Mrčevac

Glavne namjene površina u DUPu su: stanovanje manje gustine naseljenosti (80-150 stanovnika/ha), stanovanje srednje gustine naseljenosti (150 -200 stanovnika/ha), mješoviti sadržaji, školstvo (vrtić i osnovna škola), saobraćajnice, gradsko zelenilo, vodotok – potok Pudravica.

Mrčevac je danas naselje individualnih stambenih kuća, bez objekata druge namjene i bez pratećih sadržaja. Izuzetak od ovoga su nekoliko parcela uz jadransku magistralu koje su prenamijenjene u mješovite sadržaje, uglavnom trgovina. Pretežna današnja i planirana namjena DUPa je stanovanje manje gustine naseljenosti. Obzirom na "rasutu gradnju" koja danas karakteriše naselje, nove parcele će uglavnom značiti interpolaciju na praznim parcelama u već izgrađenim grupacijama individualnih stambenih kuća odnosno zaokruženje postojećeg naselja individualne stambene gradnje. Pri tome treba težiti definisanju stambenih cjelina davajući im urbani karakter kroz ukupnu organizaciju prostora, planiranjem saobraćajnica koje će stvarati mrežu sa saobraćajnim sistemom širega područja i u konačnici sa gradskom saobraćajnom mrežom.

Pored ovoga vida stanovanja, u zoni DUPa je planirana gradnja kolektivnih stambenih objekata na danas sasvim neizgrađenoj površini čime će se povećati broj stanovnika, tako da će se područje koncentracije premjestiti iz područja Gradiošnice, gdje se danas nalazi, u Mrčevac, pa je uz kompleks kolektivnih stambenih objekata predviđena je izgradnja nove osnovne škole i predškolske ustanove.

Današnja Jadranska magistrala bi izgradnjom buduće obilaznice trebala izgubiti veći dio svoga prometnog opterećenja. Rekonstrukcijom koja se planira za dio trase magistrale koja prolazi gradskim tkivom, jadranska magistrala dobija karakter gradske avenije pa je uz nju, cijelom dužinom trase, planirana mješovita namjena i lociranje centralnih sadržaja.

Polazna opredjeljenja planskog dokumenta

Planirati transformacija naselja u područje gradskih karakteristika, instrument za ovaj proces je urbana morfologija gradnje:

- Planirati prostorno i hijerarhijski jasno definisane ulice,
- Gradnja uz ulice, stvaranje trgova, parkova, javnih prostora..
- Buduću gradnju planirati interpolacijom, postupnom rekonstrukcijom postojećih dotrajalih pomoćnih i privremenih objekata,
- Urbanistička parcela mora imati oblik i površinu pogodnu za gradnju. Omjer strana 1:1 do 1:2, površina između 300 m² i 600 m² (u zonama niske gustine naseljenosti)
- Do svake parcele mora biti obezbijeđen kolski pristup širine min 3 m
- Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 2m
- Ukoliko na susjednoj parceli već postoji objekat, prilikom određivanja građevinskih linija novih objekata odrediti uslove u pogledu osunčanja i vidika u odnosu na susjedne objekta.
- Stambeni objekti u zonama niske gustine naseljenosti (individualna stambena gradnja) mogu imati max četiri etaže (P+2+Pk)
- Stambeni objekti u zonama srednje gustine naseljenosti (kolektivna stambena gradnja) mogu imati max šest etaže (P+4+Pk)
- Max izgrađenost parcele 40%
- Izuzetno, objekti u zoni kolektivne stambene gradnje, mogu imati do 6 spratova i potkrovlje kada su u funkciji lokalnih čvorišta i repera.
- Stimulisati i omogućiti koncentraciju objekata mješovite namjene i javnih sadržaja uz gradsku aveniju i ulice sa javnim saobraćajem
- Planirati prateći elemente reljefa i konfiguraciju terena
- Na područjima centralne i mješovite namjene uvažavati mjerila oblikovanja tradicionalnih primorskih urbanih ambijenata
- Urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina i maksimalno se prilagođavati konfiguraciji terena, te poštovati pravilo pogleda na more,

Uvidom na terenu provjeriti eventualno postojanje novoizgrađenih objekata. Ukoliko se prilikom izrade plana, ustanovi da na terenu postoje takvi objekti provjeriti mogućnost njihovog uklapanja u planski dokument a u skladu sa zadatim parametrima. Prethodni uslov za navedeno je da ne postoje smetnje u pogledu infrastrukturnih uslova, donosno da se ti objekti ne nalaze na trasama infrastrukturnih objekata (putevi, vodovod,

kanalizacija...) što će se provjeriti u kontaktu sa nadležnim preduzećima(Vodovod i Kanalizacija, Telekom, Elektrodistribucija itd).

Pri projektovanju koristiti sve dokazane korisne elemente tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korištenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih:

- Poželjno je korištenje kamena kao osnovnog materijaa fasadnih zidova
- izbjegavati pojavu velikih balkona preko čitavih fasada
- predvidjeti dvovodne krovove sa odgovarajućim nagibima
- otvore (prozore i vrata) dimenzionirati u skladu sa klimatskim uslovima
- Predvidjeti izgradnju vlastite kućne bistijerne za sakupljanje kišnice, kao dopunski vodovodni sistem
- Ograde oko dvorišta izvoditi u kombinaciji kamenog zida i dekorativno obrađenog željeza ili zelene živice

Smjernice za pejsažno oblikovanje prostora

Kod pejzažnog oblikovanja važno je poštovati specifičnosti lokacije.

Zbog uključenosti u širi kontekst i zbog isticanja lokalnih karakteristika, obavezna je upotreba autohtonog rastinja, kako u reprezentativnim baštama tako i u parkovima i na platoima.

Zelene površine stambenih kompleksa i naselja potrebno je uređivati tako da su odgovarajuće raščlanjena i da uređenja ističu prostore za opštu upotrebu i time doprinose povezanosti i prepoznavnosti područja.

- Za poprečne drvorede, uzduž puteva i ulica koje povezuju aveniju/magistralu sa Vrmcem treba birati autohtone vrste.
- Na spojevima sa gradskom avenijom, potrebno je da se zelene površine programski i oblikovno dopunjuju
- Tamo gdje zelene površine imaju ulogu uključivanja u okolišni kultivirani pejzaž, neka se uređuju kao zelene površine opremljene zasadima koji odgovaraju prirodnom rastinju i/ili poljoprivrednim površinama (masline, agrumi i sl)
- Posebnu pažnju obratiti na oblikovanje prostora za djecu i omladinu.

Smjernice za saobraćaj

Jadranska magistrala je glavna saobraćajnica grada. PUPom je planirana njezina rekonstrukcija u gradsku aveniju i uređenje putnog pojasa.

Osim ove saobraćajnice, na području DUPa postoji mreža kolskih i pješačkih ulica koje su formirane uglavnom spontano, a njihovi profili zadovoljavaju samo osnovne potrebe korisnika. Slijedeći smjernice iz PUPa, u DUPu treba planirati saobraćajnu mrežu sa jasnom hijerarhijom u odnosu na značaj i karakter pojedine saobraćajnice i sa propisanim širinama. Saobraćajnice moraju biti planirane prema tehničkim standardima i u najvećoj mjeri slijediti morfologiju prostora. Obzirom na planirani standard naselja, svaki objekat uključujući i saobraćajnice moraju polaziti od premise očuvanja prirodnog pejzaža,

njegove morfologije i flore pa je stoga neophodno uvijek tražiti i težiti rješenjima koja će taj prirodni krajolik u najmanjoj mjeri oštetiti. Kod saobraćajnica i komunikacija je najvažnije da se njihovom gradnjom ne stvaraju veliki usjeci i nasipi koje bi prirodnom pejzažu napravili upečatljive ožiljke. Ukoliko se pokaže kao neizbježno u prostor intervenirati i na takav način, potrebno je pronaći i način da se ožiljci sakriju kroz odgovarajuće projektantsko rješenje.

Naselje u najvećoj mjeri formiraju individualne stambene kuće od kojih svaka ima dvorište/okućnicu. Parkiranje automobila za svaki stambeni objekat treba biti obezbijeđeno, u odgovarajućem broju na pripadajućim parcelama.

U kompleksu kolektivnih stambenih objekata, za parking mjesta treba planirati prema standardu 1 stan/ 1 parking mjesto odnosno 30 m² poslovnog prostora/1 parking mjesto.

U okviru saobraćajne mreže treba planirati i biciklistički saobraćaj kod čega treba voditi računa o širem kontestu biciklističkog saobraćaja cijeloga grada.

Smjernice za infrastrukturu

Trasu novoranih infrastrukturnih mreža, gdje god je to moguće, uklopiti u trotoare ulica ili pored njih ili uz rubove javnih zelenih površina.

Vodovod i otpadne vode planirati u skladu sa podacima i zahtjevima JP Vodovod i kanalizacija Tivat i preporuka iz PUPa Tivat.

Energetika

Elektro energetska sistem planirati prema smjericama Elektrodistribucije Tivat i preporuka iz PUPa Tivat.

Alternativni izvori energije

Zbog povoljnog položaja Opštine Tivat i velikog broja sunčanih dana tokom godine, područje je veoma pogodno za iskorišćenje energije sunca što bi značajno doprinjelo uštedi energije za potrebe zagrijavanja sanitarne vode i grijanja. Većom upotrebom fotonaponskih modula moguće je proizvesti respektabilne količine el. energije i uticati na rasterećenje elektroenergetske mreže naročito za vrijeme ljetnih mjeseci kada se mogu očekivati najveća vršna opterećenja.

Solarne kolektore integrisati u oblikovanju krovova, fasada ili urbanog mobiliara.

Telekomunikaciona infrastruktura

U DUP-u treba planirati izgradnju telekomunikacione kanalizacije u cilju povezivanja novo predviđenih lokacija telekomunikacionih čvorova sa postojećom telekomunikacionom infrastrukturom, kao i izgradnju zalazaka tk kanalizacije u pojedine zone unutar posmatranih područja, U svim navedenim detaljima biće potrebno planirati i kablovska tk okna, u skladu sa planiranim objektima u zoni obuhvata.

Evakuacija komunalnog otpada

Komunalni otpad će biti organizovano od za to ovlaštenog pravnog lica.

Komunalni otpad će se predhodno selektivno odlagati u posebne posude. Vrste komunalnog otpada kojiće biti selektivno odlagan propisuju se Lokalnim planom upravljanja otpadom opštine Tivat.

Prema nacionalnom planu, najveća dnevna specifična količina otpada za primorski region procjenjuje se na 0,9 kg/stanovnik/dan.

Ulazni podaci

Ulazni podaci za izradu DUPa preuzimaju se iz

- PUP Tivat do 2020
- PPPNMD
- Lokalni plan upravljanja otpadom opštine Tivat do 2013. godine

Metod i faze rada

Proces/postupak izrade DUPa podrazumijeva

- preuzimanje ulaznih podataka iz planova višega reda
- sagledavanje ulaznih podataka i smjernica iz planskih dokumenata susjednih/kontaktne područja
- sagledavanje mišljenja i stavova i prijedloga sadržanih u aktima koja će Sekretarijat pribaviti od mjerodavnih organa, privrednih društava, ustanova u skladu sa članom 38 Zakona
- sagledavanje iskazanih zahtjeva i potreba korisnika prostora i potencijalnih investitora

Plansko rješenje mora proisteći iz integralnog sagledavanja ulaznih podataka i smjernica koje daju planovi višega reda i podaci dobiveni od mjerodavnih državnih naučnih institucija i administrativnih tijela koja će obezbijediti Organ nadležan za pripreme poslove na izradi DUPa

Faze izrade DUPa

- a) Koncept odnosno preliminarno rješenje Plana
 - konceptualno rješenje DUPa koje, pored rasporeda objekata uključuje i koncept interne saobraćajne i infrastrukturne mreže
 - koncept zajednički razmatraju investitor i lokalna uprava

- b) Nacrt DUPa
 - sadržaj nacrta DUPa mora biti u skladu sa odredbama Zakona
 - forma mora biti prikladna za izlaganje na javni uvid

- c) Prijedlog DUPa
 - sadržaj DUPa mora biti u skladu sa odredbama Zakona
 - Prijedloga Plana u analognoj i digitalnoj formi za potrebe dostavljanja Ministarstvu
 - Sažetak Plana odnosno "netehnički izvještaj" za odbornike

- d) DUP
 - Plansko rješenje usvojeno na Skupštini opštine Tivat

Sadržaj i forma dokumentacije

Planska dokumentacija sadržajno i formom mora biti u skladu sa:

- Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, Sl.list CG 51/08
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenat, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenom grafičkim simbolima, Sl.list CG broj 24/10
- Pravilnik o načinu uvida, ovjeravanja, potpisivanja, dostavljanja, arhiviranja, umnožavanja i čuvanja planskog dokumenta, Sl.list CG broj 71/08

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi DUPa Donja Lastva (u daljem tekstu DUP)

Tivat, 30.12. 2010. godine

Sekretar Sekretarijata za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Tatjana Jelić, dipl. Pravnik, s.r.

Predsjednik Opštine
Miodrag Kankaraš, dipl.pravnik, s.r.