

## Urbanistički projekat Turistički kompleks Pržno I

### PROGRAMSKI ZADATAK

#### Pravni osnov

Pravni osnov za izradu **UPa Turistički kompleks Pržno I** sadržan je u Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG broj 51/08) i u Programu uređenja prostora Opštine Tivat za 2011. godinu (Sl.list CG-opštinski propisi broj 4/11)

#### Planski osnov

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

#### Obuhvat i granice

Površina UPa je 11,11 ha

Granica je definisana Odlukom o pristupanju izrade UPa.

#### Podloge i mjerilo

UP se radi u mjerili 1: 500, na ažurnim topografsko katastarskim podlogama.

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

#### Planska Cjelina 8 – Milovići

planska zona	planska jedinica	planska podjedinica	indeks zauzetosti zemljišta (z)	indeks izgrađenosti zemljišta (i)	površina ha	oblik intervencije*	primjedba
8.1 UP Milovići			0,19	0,33	2,36	UR	
8.2 UP Turistički kompleks Pržno I			0,20	0,75	11,11	RE	
8.3 DUP Đuraševići dio			0,25	0,58	6,03	NP	
8.4 DSLMD Đuraševići - dio					11,27	UD	
8.5 Morsko dobro zaliv Trašte					15,01		
8.6 Otvoreni prostor					182,35		

Planska cjelina Milovići obuhvata prostor koji obuhvata dio obale u Tivatskom zalivu, proteže se kopnom preko uzvisine do obale na otvorenom moru Luštice. Dio na zalivskom dijelu obale je u obuhvatu DUPa Đuraševići i DSLMD Đuraševići. Dio prostora orijentisan na obalu otvorenog mora obuhvata uvalu Pržno.

## **Planska zona 8.2 – UP Turistički kompleks Pržno I**

Površina zahvata UPa je 11,11 ha.

Urbanistički projekat Pržno I obuhvata prostor današnjeg hotelskog kompleksa "Plavi horizonti". Hotelski kompleks čini hotel izgrađen početkom sedamdesetih godina prošloga stoljeća, auto kamp, sportsko rekreativne tereni, plažni restoran i parkovske površine. Vrijeme izgradnje hotela u pogledu estetskih i funkcionalnih standarda se uvelike razlikovalo od današnjih. Uz to, fizičko održavnje hotela nije bilo na nivou potrebnog što ovaj hotel čini dotrajanim i po današnjim hotelskim standardima nekomfortnim.

Posebna vrednost ovoga hotelskog kompleksa su maslinik u okviru kojega je uređen autokamp i vrijedna borova stabla ili njihove grupacije. Sama plaža Pržno koja je u zoni morskog dobra je zaštićena kao spomenik prirode. PUPom je predloženo da se i stjenovite obale u zalivu Trašte zaštite kao spomenik prirode.

Rekonstrukcija kao oblik intervencije primjenjuje se između ostalog na prostorima zaštite prirodne sredine kao i na prostorima degradiranih i građevinski i funkcionalno dotrajalih pojedinih objekata ili lokacija.

Planirani oblik intervencije je *gradnja na novim prostorima*, preciznija definicija *rekonstrukcija*

Planirana namjena prostora u obuhvatu UPa je *turizam i zelenilo u funkciji turizma*.

### **Smjernice za izradu UPa**

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

Turistički kompleks "Plavi horizonti" zahtijeva sveobuhvatnu kvalitetnu rekonstrukciju u cilju zadovoljenja savremenih standarda turističke ponude. Posjeduje prostorni potencijal za dalje širenje, prvenstveno uslužnih i rekreativnih sadržaja vezano za potrebe hotela i kampa. Planira se i izgradnja zatvorenog bazena kao i proširenje hotelskih kapaciteta u okviru UP Pržno II

Duž cijele obale zaliva Trašte, PUPom je planirana izgradnja pješačko rekreativne šetnice – Lungomare. Shodno tome, Lungomare prolazi i duž obale u okviru UPea Pržno I. Obzirom na izuzetan kvalitet pješčane plaže, Lungomare treba planirati u njezinom zaleđu.

Urbanistički koncept izgradnje mora se maksimalno prilagođavati konfiguraciji terena i ukupnom ambijentu, te poštovati pravilo pogleda na more.

Gradnja urbanističko ambijentalnih cjelina ili kompleksa visokog (vrhunskog) kvaliteta pvezanih zelenilom i komunikacijom Lungomare.

Treba uvažavati mjerila oblikovanja tradicionalnih primorskih urbanih ambijenata

Pored postojećih i budućih građevinskih objekata, kompleks mora nuditi i otvorene prostore za opštu upotrebu.

## Saobraćaj

Pristup sadašnjem i budućem turističkom kompleksu ostvaruje saobraćajnicom koja se spušta kroz naselje Radovići. Kolski promet se zaustavlja na početku hotelskog kompleksa gdje treba planirati parking prostor odgovarajućeg kapaciteta.

Unutar samog kompleksa je planiran pješački i biclistički promet. Za potrebe snabdijevanja i prevoza prtljage ili druge slične potrebe, može se planirati kretanje vozila na električni pogon.

Iz sigurnonosnih razloga, potrebno je planirati mogućnost kretanja interventnih vozila kroz kompleks (protivpožarna vozila, kola hitne pomoći).

I pješačke saobraćajnice moraju biti planirane prema tehničkim standardima i u najvećoj mjeri slijediti morfologiju prostora.

## Pejzaž

Obzirom na planirani standard kompleksa, 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.

Na zelenim, parkovskim površinama je dozvoljena upotreba neautohtonog rastinja u cilju postizanja prepoznatljivosti i ekskluziviteta. Istovremeno, radi uključenja u širi kontekst i valorizacije lokalnih karakteristika, obavezna je upotreba autohtonih vrsta. Posebno je obavezno poštivanje specifičnosti lokacije i njezine naslijeđene kvalitete.

## Infrastruktura

**Vodovod.** Vodovodni sistem Tivta se sastoji iz dva podsistema: Plavda –Tivat i Topliš – Pržno. Dio opštine u kojem je UP Pržno I napaja se iz podsistema Topliš-Pržno. Kako je vodovodni sistem Tivta podijeljen u tri cjeline, Područje UP Pržno I spada u trecu zonu – zona Luštice.

Vodoprivredna osnova CG je definisala norme potrošnje vode. Te norme, izražene u brutto veličinama, za turističke objekte ovise od vrste/ranga objekta:

- hoteli sda pet zvjezdica: 650 l/ korisnik na dan
- hoteli sa četiri zvjezdice: 45 l / korisnik na dan

Prosječne norme planirane za 2021 godinu: 600 l/turist na dan

U proračun je potrebno uključiti i potrošnju za hidrantsku mrežu (ulični hidranti, ispiranje kanalizacije, zalijevanje zelenih površina i održavanje javnih površina), ova se potrošnja planira sa 15 l/sec za 2 sata gašenja požara.

Pored priključka na gradsku mrežu, kao izvor tehničke vode za održavanje javnih i zelenih površina, treba istražiti mogućnost bušenja bunara.

Odvodnja otpadnih voda. Otpadne vode hotelskog kompleksa "Plavi horizonti" i auto kampa danas su riješene kao separatan kanalizacioni sistem u kojem se otpadne vode prečišćavaju na sopstvenom postrojenju Putox i nakon toga ispuštaju u more podmorskim ispustom dužine 100 m.

Zbog geografskog položaja opštine čija je teritorija podijeljena zalivom, kanalizacioni sistem čine dva odvojena sistema: kanalizacioni sistem Tivta i kanalizacioni sistem Krtola. Prvi sistem je u izgradnji, sistem Krtola u fazi projektovanja. UP Pržno I će biti orijentisan na sistem Krtola. Zbog još uvijek neizvjesnog roka izgradnje i završetka ovoga sistema, za UP Pržno treba planirati sopstveni sistem koji mora imati prečišćavanje otpadnih voda prije njihovoga ispuštanja u more.

**Vodovod i otpadne vode** planirati u skladu sa podacima i zahtjevima JP Vodovod i kanalizacija Tivat.

### **Energetika**

Elektro energetska sistem planirati prema smjernicama Elektrodistribucije Tivat.

Predlaže se sledeći energetska koncept:

1. Tehnologije za što manje korišćenje ugljenika
2. Obnovljivi izvoti energije: snaga sunca (fotonaponski moduli i solarni kolektori), biomasa i geotermika
3. Kombinacija centralizovanih sistema i tehnologija obnovljive energije
4. Energetska efikasan urbani dizajn koji podrazumijeva pažljiv izbor građevinskih materijala (koncept „niskoenergetskih zgrada“)
5. Upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta

#### *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.

Stvaranje uslova za veće korišćenje obnovljivih izvora energije je važan cilj energetske politike razvoja. Ovaj resurs je karakterističan i još izdašniji za primorski dio i ljetne mjeseci. Solarna energija je veoma primjenjiva za termičke potrebe u turizmu. Solarne kolektore integrisati u oblikovanju krovova, fasada ili urbanog mobiliara.

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

### **Telekomunikaciona infrastruktura**

U UP-u trba 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.

Trasu planirane tk kanalizacije potrebno je, gdje god je to moguće, uklopiti u buduće trotoare ulica i zelene površine. Izgradnju tk kanalizacije koja se planira, kao i tk okana, izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama iz ove oblasti .

### **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
- Prostorni plan posebne namjene za područje morskog dobra
- 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/kontaktih 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

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 UPa koje, pored rasporeda objekata uključuje i koncept interne saobraćajne i infrastrukturne mreže
  - koncept zajednički razmatraju investitor i lokalna uprava
  
- b) Nacrt UPa
  - sadržaj nacрта UPa mora biti u skladu sa odredbama Zakona
  - forma mora biti prikladna za izlaganje na javni uvid
  
- c) Prijedlog UPa
  - sadržaj UPa 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) UP
  - UP ima sadržaj propisan Zakonom
  - Forma UPa mora biti u skladu sa Pravilnikom

### **Sadržaj i forma dokumentacije**

UP sadrži urbanističko rješenje prostora i idejna arhitektonska rješenja svih objekata.

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 UPa Pržno I (u daljem tekstu UP)

Tivat, 18.02. 2011. godine

Sekretar Sekretarijata za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine  
Tatjana Jelić, dipl. pravica

Predsjednik Opštine  
Miodrag Kankaraš, dipl.pravnik