

Detaljni urbanistički plan Donja Lastva

PROGRAMSKI ZADATAK

Pravni osnov

Pravni osnov za izradu **DUPa Donja Lastva** (u nastavku teksta DUP) sadržan je u členu 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG broj 51/08) i u Programu uređenja prostora opštine Tivat za 2010. (Sl.list CG-opštinski propisi broj 24/10,33/10, 38/10)

Planski osnov

Planski osnov za izradu DUPa je 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 2-Donja Lastva, planska zona 2.2

Obuhvat i granice

Površina DUPa je 50,41 ha, koja površina obuhvata i dva usvojena UP-a Ambijentalna cijelina Donja Lastva i Turistički kompleks Park, kao i UP Ruljina čija izrada se planira, tako da površina samog DUP-a Donja Lastva (bez navedenih UP-a) iznosi 44 ha 80a. Granica je definisana Odlukom o pristupanju izrade DUPa, ovaj Programski zadatak je njezin sastavni dio.

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 digatlnoj 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 dovršeni predjeli*, preciznija definicija *održavanja i dogradnja pretežno dovršenih područija stambene gradnje niske gustine*.

2. Planska cjelina – Donja Lastva

planska zona (PZ)	planska jedinica (PJ)	planska podjedinica (PPJ)	indeks zauzetosti zemljišta (z)	indeks izgrađenosti zemljišta (i)	površina ha	oblik intervencije*	primjedba
2.1 UP Donja Lastva			0,13	0,33	2,33	UR	
2.2 DUP Donja Lastva			0,39	0,73	50,41	OD	
2.3 UP Ruljina			0,50	1,40	2,19	UD	
2.4 UP Tur.kompl.Park D.Lastva					1,43	UR	
2.5 SI Mješovita namjena			0,4	1,0	1,42	UD	
2.6 UP Opatovo			0,5	1,4	2,68	RE	
2.7 Brza saobraćajnica-obilaznica							
2.8 Morsko dobro							
2.9 Otvoreni prostor							
	2.9.1 gradsko zelenilo						
	2.9.2 agrikulturni pejzaž, zaštićene šume						
	2.9.3 LSL Park prirode Vrmac						

Planska cjelina 2 – Donja Lastva

Prostor DUPa pokriva stambeno naselje niske gustine naseljenosti, naselje uglavnom individualnih stambenih kuća. Prostorna okosnica Donje Lastve je današnji magistralni pravac –Jadranska magistrala - koji bi izgradnjom buduće obilaznice trebao 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.

Obalni pojas od crkve Svetoga Roka do potoka Seljanovo razvijaće se prvenstveno sadržajima posredno ili neposredno u funkciji turizma sa atraktivnim sadržajima uz šetalište uz more – lungo mare. Ovaj dio prostora je u zoni morskog dobra što definiše ingerencije u pogledu upravljanja i planiranja, ovaj dio prostora je u ingerenciji Ministarstva uređenja prostora.

Individualna stambena izgradnja planira se dogradnjom i zaokruživanjem stambenih zona sjeveroistočno od današnje magistrale do planirane obilaznice, tako da rezidencijalne zone koriste prednosti kvalitetnog položaja na blagim i osunčanim padinama Vrmca. U okviru stambenog naselja planiran je manji lokalni centar – kompleks mješovite namjene Ruljina koji će se detaljnije planirati kroz izradu Urbanističkog projekta Ruljina (planska zona 2.3). Ranije su već doneseni *UP Park* i *UP za revitalizaciju ambijentalne cjeline Donje Lastve*, obadva urbanistička projekta obuhvataju prostore unutar naselja Donja Lastva odnosno DUPa Donja Lastva.

Predviđeno je i uređenje obala i zelenih površina uz potok Seljanovo (cca 2 m sa obje strane) i povezivanje stambenog prostora srednje gustine sa javnim zelenim površinama.

Glavne namjene površina u DUPu su: stanovanje manje gustine naseljenosti 80-150 stanovnika/ha, mješoviti sadržaji, turizam, obrazovne ustanove (vrtić i osnovna škola), objekti kulture – dom kulture, saobraćajnice, groblje, gradsko zelenilo, vodotok – potok Seljanovo.

Polazna opredjeljenja planskog dokumenta

- održavanje o dogradnja infrastrukturne mreže
- izgradnja sadržaja osnovne opskrbe na posebno za to odredjenim lokacijama – lokalni opskrbni centri ili površine mješovite namjene.
- uredjivanje sportsko-rekreativnih sadržaja
- održavanje i dogradnja stambenih objekata uz dozvoljenu izgradjenost gradjevine parcele do 30 % kod samostojećih objekata i do 40 % kod dupleks kuća i kuća u nizu
- nadgradnja i adaptacija potkrovlja za stanovanje ukoliko sanacija nosećeg konstruktivnog sistema objekta to dozvoljava
- gabarit objekta prizemlja do prizemlja, 2 sprata i potkrovlje u zavisnosti od konfiguracije terena(terasasta gradnja)
- rušenje dotrajalih objekata i izgradnja novih kao interpolacija ili kao kompleksna rekonstrukcija manjih lokacija sa organizovanom stambenom gradnjom.
- 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 prilagađavti konfiguraciji terena,

Uvidom na terenu provjeriti eventualno postojanje novoizgradjenih objekata. Ukoliko se prilikom izrade plana, ustanovi da na terenu postoje takvi objekti provjeriti mogućnost njihovog uklapanja u planski dokument a u skladu sa zadatm 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, Elektro distribucija itd).

- planirati naselje sa oblikovanim javnim prostorom: ulicom, kaletom, trgom
- planirati zelene prodore u izgrađenom tkivu, značajne za očuvanje identiteta mjesta
- planirati prateći elemente reljefa i konfiguraciju terena
- do parcele se mora planirati kolski prilaz min širine 3 m. Izuzetak su tereni sa velikim nagibima gdje, ukoliko nije moguće obezbijediti kolski prilaz, obavezno je obezbijediti pješački pristup
- minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 2m
- ukoliko na susjednoj parceli već postoji objekat, novi objekat mora biti tako lociran da ne umanji kvalitet živiljenja u postojećem,
- pojas od 50 m sa obje strane jadranske magistrale planirati kao prostor mješovite namjene

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

- max visina objekta je 14 m računajući od kote trotoara odnosno terena oko kuće do najviše kote krova.
- predviđati kamen kao osnovni materijal nosivih zidova
- predvidjeti dvovodne krovove sa odgovarajućim nagibima
- 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 živice

Smjernice za pejsažno oblikovanje prostora

Kod pejzažnog oblikovanja važno je poštovati specifičnosti lokacije.

Kao naslijeđene vrijedne elemente pejzaža treba tretirati: park Ivović, stablo rogača ispred nekadašnje kafane na rivi, drvored čempresa u Ruljini, skupinu čempresa kod piramide (znak za pomorce), grupaciju stabala u starom kompleksu Perušine, stabla maslina pojedinačna i grupacije, drvored palmi i oleandara na rivi

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 prepoznatljivosti područja.

- Za poprečne drvorede, uzduž puteva i ulica koje povezuju obalu sa Vrmcem treba birati autohtone vrste.
- Tamo gdje zelene površine imaju ulogu uključivanja u okolni 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.
- Na spojevima sa lungo mare i gradskom avenijom, potrebno je da se zelene površine programski i oblikovno dopunjuju

Smjernice za saobraćaj

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

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 okviru saobraćajne mreže treba planirati i biciklistički saobraćaj koji treba planirati u kontekstu grada.

Smjernice za infrastrukturu

Trasu novoplaniranih 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.

Energetika

Elektro energetska sistem planirati prema smjernicama Elektrodistribucije 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.

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 energetska efikasna zgrada. Solarne kolektore integrisati u oblikovanje 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

- PPPNMD
- PUP Tivat do 2020
- Nacionalni/državni Plan upravljanja otpadom do 2013. godine
- 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/kontaktiranih 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

- DUP ima sadržaj propisan Zakonom
- Forma DUPa mora biti u skladu sa Pravilnikom

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.