

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „GORNJI KALIMANJ“

predlog plana 2015.

NARUČILAC:



OPŠTINA TIVAT

OBRAĐIVAČ:



Centar za planiranje urbanog razvoja, Kotor

GRANICA I OBUHVAT I PLANA

Granica DUP-a obuhvata teritoriju naselja Gornji Kalimanj istočno od Jadranske magistrale u površini od približno **56,2 ha**.

Sve katastarske parcele u obuhvatu Plana pripadaju KO Tivat.

Granica plana definisana je Odlukom o izradi plana a prostire se od granice DUP-a Mažina, odnosno potoka Rosino na sjeveru do potoka koji prolazi pored boćarske hale na jugu. Na zapadu je granica magistralna saobraćajnica, dok je na istoku granica u zaleđu naselja Radoševići, Tripovići i Češljaj.

PLANSKI PERIOD

Detaljni urbanistički plan Gornji Kalimanj radi se za planski period do 2020. godine.

OBRAZLOŽENJE ZA IZRADU PLANSKOG DOKUMENTA

Strateški planski dokument PUP Tivat do 2020. godine usvojen je 2010.godine, čime su se stvorili uslovi za otvaranje novog planskog ciklusa u izradi detaljnih urbanističkih planova na teritoriji Opštine. U skladu sa tim, Opština Tivat donela je 2012. godine Odluku o izradi DUP-a Gornji Kalimanj

Novi detaljni urbanistički plan za ovo naselje treba da dalju izgradnju i razvoj ovog područja uskladi sa strateškim ciljevima i osnovnim postavkama PUP-a kao plana višeg reda. Takođe planom je potrebno rešiti i konkretnе probleme na terenu i dati detaljne smjernice za dalje uređenje, izgradnju kao i oblikovanje ovog prostora.

PRAVNI OSNOV

Plan je rađen na osnovu:

- Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 47/11, 39/13 i 33/14)
- Odluke o pristupanju izradi DUP-a Gornji Kalimanj u Tivtu, donijete na sjednici Skupštine opštine Tivat 27.04.2012.godine;
- Programske zadatke za izradu Detaljnog urbanističkog plana Gornji Kalimanj pripremljenog od strane Sekretarijata za urbanizam i stambeno komunalne poslove
- Prostorno urbanističkog plana opštine Tivat do 2020. iz 2010. godine

CILJEVI PROSTONOG RAZVOJA

- Razvoj Gornjeg Kalimanja njegova sadržajna i morfološka transformacija iz naselja individualnog tipa u urbano stambeni zalede Tivta
- Podizanje nivoa urbaniteta naselja definisanjem urbane matrice i ubožavanje danas nepostojeće i stihiski nastale forme naselja
- Definisati saobraćajnu mrežu koja će omogućiti bolju dostupnost pojedinih zona i povezivanje naselja sa susjednim naseljima kao i sa centrom Tivta
- Uvodjenje komercijalnih, centralnih i javnih sadržaja kroz definisanje zona mješovite namjene
- Poboljšanje kvaliteta životne sredine u okviru već izgrađenih zona.
- Stvaranje planskih preduvjeta za bolju infrastrukturnu opremljenost
- Očuvanje i unapređenje prirodnih vrijednosti prostora i njihovo usklađivanje sa stvorenim elementima sredine.

OBRAZLOŽENJE PLANIRANOG PROSTORNOG MODELA

Sagledavanjem postojećeg stanja na terenu jasno se se uočava da je u prethodnom periodu prostorni razvoj naselja gornji Kalimanj jednim delom tekoćim tekstom, na osnovu prethodno važećeg DUP-a, a većim delom stihiski kroz spontano poguščavanje individualnim stambenim objekatima. Ovakav način je kao rezultat dao stukturno neujednačen i neuobičajen prostor bez jasnog urbanog identiteta. U tom smislu cilj izrade ovog DUP-a i jedan od zadataka jeste bio da se kroz plan izdaje u susret potrebama lokalnog stanovništva za gradnjom, a da se ujedno podigne stepen urbanizacije ovog prostora i naselju da fisionomija gradskog ambijenta.

Planirani oblik intervencije prema PUP-u Tivta do 2020. za područje DUP-a gornji Kalimanj je:

- **1b - Urbana afirmacija**, samo za područja uz magistralu odnosno buduću gradsku aveniju i
- **1c - Održavanje i dogradnja pretežno dovršenih područja stambene gradnje niske gustine**. Ovaj oblik intervencije primenjuje se u obuhvatu cijelog DUP-a.

KONCEPCIJA KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA

Proces i metodološki pristup formiraju plana rješenja obuhvata je sledeće korake:

- sagledano je zatečeno stanje i u skladu sa njim definisan pravac i karakter budućeg razvoja naselja kao i njegova osnovna prostorna, funkcionalna i saobraćajna organizacija
- dispozicija namena i kapaciteti buduće izgradnje uskladeni su sa sa smjernicama plana višeg reda - PUP-a Tivta.
- preuzete su i u rešenje ugrađene stečene obaveze iz važeće planske dokumentacije-(Izmene DUP-a)
- plansko rješenje je uskladeno sa rešenjima susednih DUP-ova čija je izrada u toku, DUP Mažine i DUP Župa-Češljaj, a po pitanju saobraćaja, namjene i parcelacije, kao i po pitanju usklađivanja granica planskih dokumenata

Osnovna konceptacija predloženog planskog rješenja proizašla je pre svega iz uslovjenosti PUP-a kao plana višeg reda i definisanih planskih ciljeva za razvoj naselja Kalimanj. Veliki uticaj pri formiraju rešenja imala je i njegova pozicija u gradskom tlu, zatečeno stanje i karakter predmetnog prostora, kao pre svega stambenog naselja, kao i njegov prirođeni položaj i uslovi terena ali i iskazane potrebe lokalnog stanovništva.

Plansko rješenje rezultat je i težnji da se obezbedi svi preduslovi za pravilan urbani razvoj jedne stambene zone i to pre svega sa aspekta komunikativnosti, dobre funkcionalne opsluženosti naselja, prostorno-ambijentalne zaokruženosti i kvaliteta životnih uslova u njemu.

Naselje Kalimanj danas po svom položaju prestatvila stambeno zalede grada Tivta, gde kao namena dominira individualno stanovanje u porodičnim objektima. Povoljni prirodni uslovi i orientacija na jugozapadnoj padini Vrmca kao i blizina centru čine ovaj prostor izuzetno atraktivnim za dalje naseljavanje. Sam položaj iznad jadranske magistrale ostavlja utisak zaštićenosti naselja od buke i gradske vreve i daje određeni stepen mira, intimnosti i povezanosti sa prirodom okruženjem u zaleđu, što stvara dobre preduslove da se ovaj prostor razvije u stambenu zonu visokog standarda stanovanja. Blizina centru nameće i obavezu da se prostor transformiše, i u funkcionalnom i u morfološkom smislu dobije izgled gradskog ambijenta. Stoga je cilj i osnovno planersko opredeljenje pri formiraju urbanističkog koncepta bilo je da se očuva karakter naselja individualnog stanovanja ali da se prostor obogati sadržajima, unapredi njegovo funkcionisanje i definije osnovna urbana matrica i morfologija naselja.

U skladu sa tim, ovim planom je trasirana **primarna i sekundarna ulična mreža** koja je imala za zadatku da definiše novu **blokovsku matricu** pa time u buduću formu naselja.

Okosnicu urbanističkog rešenja čine glavne ulice u pravcu severo-zapad jugo-istok koje povezuju teritoriju plana sa ostatkom grada. Od njih se grana lokalna ulična mreža koja formira **stambene blokove** i omogućava pristup pojedinačnim parcelama. Kroz ovakvo rešenje je omogućena dobra saobraćajna povezanost naselja sa okruženjem i aktivirani su svi dijelovi teritorije plana koji su do danas bili nedostupni, a koji su PUP-m predviđeni za izgradnju.

U skladu sa uslovima iz PUP-a Tivta, naselje gornji Kalimanj planirano je kao dominantno **stambena zona** niske gustine stanovanja. Planom je predviđeno umereno poguščavanje naselja izgradnjom novih stambenih objekata. Nova stambena izgradnja, niske gustine i visokog standarda, predviđena je na način da zaokruži postojeće grupacije porodičnih kuća ali i formira nove planske celine za izgradnju. **Stanovanje manje gustine** po karakteru je stanovanje individualnog tipa.

Planirani objekti po načinu korišćenja parcele i samog objekta predstavljaju klasične porodične kuće sa maksimalno 4 stambene jedinice. Objekti su srednjeg gabarita i planirane spratnosti P+1+Pk. Akcenat je dat slobodnim dvorišnim površinama i zelenilu koje čine osnovni kvalitet stanovanja porodičnog tipa. Ova namjena pokriva oko 60% teritorije plana.

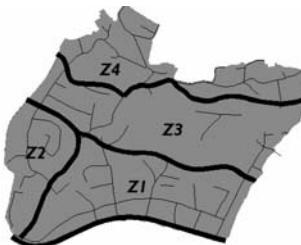
Veće gustine izgrađenosti i stanovanja, **stanovanje srednje gustine**, predviđene su samo na nekolicini lokacija, te svojim kapacitetom i fizionomijom ne utiču i ne menjaju karakter naselja individualnog tipa. Na ovim lokacijama koje su kao stečena obaveza preuzete iz ranije planske dokumentacije predviđena je izgradnja objekata kolektivnog stanovanja spratnosti P+3+Pk.

Razvoj komercijalnih djelatnosti, trgovine, usluge, ugostiteljstvo, zanatstvo, kao prateći sadržaji stanovanja koji treba da obezbeđe bolju snabdevenost područja, predviđene su u većoj meri u sklopu površina **mješovite namjene** koje su grupisane u delu uz Jadransku magistralu-buduću gradsku aveniju koja dobija ulogu funkcionalnog i urbanog centra naselja. Komercijalni sadržaji planirani su i disperzno, unutar zona stanovanja kroz aktiviranje prizemlja stambenih objekata za ovakve namjene, a na način da ne remete uslove života i stanovanja.

Reper i fokusne tačke planskog rešenja i budućeg naselja čine dva kompleksa **vjerskih objekata**, postojeće crkve Sv. Antona i nove katoličke crkve, obe locirane na pozicijama duž saobraćajnice S-03. Crkva Sv Antona sa svojim prirodno istaknutim položajem dominira okruženjem, a s obzirom na njen status kao župne crkve pretstavlja i atrakciju i centar okupljanja stanovništva.

Od ostalih namena u planu su zastupljene i **površine za školstvo i socijalnu zaštitu** koje čini postojeći objekat muzičke škole, **površine za sport i rekreaciju**, **površine za pejzažno uređenje naselja**, **vodene površine i površine za saobraćajnu i elektroenergetsku infrastrukturu**.

Planom je predviđeno da se potrebe za parkiranjem za sve planirane namjene rješavaju u okviru pripadajućih parcela.



Planska teritorija je podjeljena na 4 prostorne cjeline-Zone **Z1 do Z4** a koje su razgraničene glavnim planiranim saobraćajnim prvcima. Ova podjela nije funkcionalna, već zbog veličina obuhvata plana omogućava lakše snalaženje i identifikaciju pojedinačnih lokacija.

Za cijelu teritoriju plana i sve planirane sadržaje izvršena je preparcelacija i formiranje urbanističkih parcela kao osnovnih planskih jedinica koje omogućavaju njegovu dalju realizaciju.

Nova parcelacija, poštovala je postojeće katastarsko stanje u najvećoj mjeri u onim segmentima plana u kojima ne remeti planirani urbanistički koncept.

U dijelovima teritorije gdje je postavljena nova blokovska matrica i saobraćajna mreža, izvršena je radikalnija preparcelacija i promjena u postojećoj katastarskoj strukturi.

SAOBRĀCAJNA INFRASTRUKTURA

Planirana saobraćajna mreža zasnovana je na postavkama Prostorno urbanističkog plana opštine Tivat iz 2010. god. Ovim planom su zadržane osnovne trase prostiranja ulične mreže uz minimalne korekcije kako bi se izbegla nepotrebna rušenja postojećih objekta.

Trasa i poprečni profili Jadranske magistrale koja tangira područje DUP-a sa zapada preuzeta je iz aktuelne projektne dokumentacije i na nju se nadovezuje ulična mreža Gornjeg Kalimanja.

S obzirom da je saobraćajna mreža ovog plana zasnovana na važećem PUP-u, primarnu mrežu u okviru DUP-a čine sem magistrale, saobraćajnica S-2 po rangu sabirna ulica kao deo alternativnog pravca u odnosu na Jadransku magistralu koja vodi paralelno u odnosu na nju. Okosnicu ulične mreže čine ulice u rangu pristupnih: S-3, S-5, S-6 i S-7 koje ujedno povezuju i prostor u okruženju, Mažine sa severa i Župu-Češljari sa juga.

Poprečni profili ovih saobraćajnica sadrže kolovož minimalne širine 5,5 m i trotoar jednostrani ili obostrani ukoliko postoji mogućnost za njegovo formiranje.

Ostali delovi ulične mreže pripadaju sekundarnoj uličnoj mreži i po karakteru su stambene ulice, stambeni pristupi parcelama i površine za parkiranje vozila.

Pri planiranju prvenstveno sekundarne ulične mreže, vodilo se računa da se pri trasiranju iste ne ugroze postojeći objekti, bez obzira na nivo legalnosti. Tako su ulice najnižeg ranga, pristupne i stambene, dimenzionisane sa minimalnim zahtevanim elementima a koje omogućuju nesmetano odvijanje svih vidova saobraćaja vodeći računa o intenzitetu tokova na posmatranim lokacijama.

Pri planiranju ulične mreže, na definisanje elemenata saobraćajnica prvenstveno su uticala dva faktora, da li su saobraćajnice novo projektovane ili se trasa vodi po postojećem koridoru i da li trase saobraćajnica vode kroz neizgrađeno ili izgrađeno područje što svakako ograničava planiranje mreže.

Na osnovu toga su primjenjeni sledeći kriterijumi pri projektovanju sekundarne mreže:

- minimalni profil nove ulice u neizgrađenom području je 5,5 + 1,5 m (jednostrani trotoar),
- minimalni profil nove ulice u izgrađenom području 4,0 m (kolsko-pešačka ulica).

Pri trasiranju saobraćajnica se vodilo računa da se omogući kolski pristup iz saobraćajnice parcelama pod pravim uglom što podrazumeva minimalno rastojanje između ivice kolovoza do regulacije suprotne strane ulice od približno 5,5m. Odstupanja od prethodnog je uslovljeno isključivo čuvanjem postojeće gradnje.

Samostalni pristupi i prilazi parcelama su minimalne širine 3,0 m, izuzetno 2,5 m ukoliko nisu planirani između postojećih međa kao nasleđe postojećeg stanja koje zadovoljava minimalnu širinu prolaza od 2,5 m na najužem delu.

FAZNA REALIZACIJA

Ovaj Plan radjen je za područje Gornjeg Kalimanja kao postojećeg, već izgrađenog, naselja. U njegovom obuhvatu nije planirano značajnije proširenje stambene zone naselja niti izgradnja velikih objekata, već samo umjerenog poguščavanje postojećih cjelina.

S obzirom na karakter planiranih namjena koju dominantno čini stanovanje porodičnog tipa, jasno je da se u ovim zonama ne očekuje izgradnja velikog obima, već da će se ona biti prepustena pojedinačnim inicijativama korisnika koje prate njihove potrebe.

Predloženim rješenjem za teritoriju plana postavljena je primarna ulična mreža koja danas delom postoji, formirana blokovska struktura i definisan osnovni pravac daljeg urbanog razvoja ovog naselja.

U ovakvoj situaciji da bi proces realizacije Plana po pojedinačnim parcelama započeo svakako da je prva faza na gradskim vlastima - da pribave i opreme zemljište potrebno za javne namjene, prije svega, u smislu rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih saobraćajnica i tehničke infrastrukture čime bi se aktivirale sve i danas nedostupne lokacije. Osim postojanjem pristupnih ulica izgradnja nije planski uslovljena određenim fazama, već će se odvijati sukcesivno a u skladu sa razvojem i potrebama naselja.

Postojeća magistralna saobraćajnica obrađena je „PUP-om Tivat do 2020-te godine“ i njim je planirano proširenje magistrale, odnosno izgradnja bulevara (avenije) sa četiri trake. Predmetna magistrala koja prolazi kroz najgušće naseljeni gradski prostor bila je obuhvaćena jednim planskim dokumentom DUP Lastva-Seljanovo-Tivat-Gradišnica i za rekonstrukciju iste od Opatova do Aerodroma Tivat, Opština Tivat izdala je Urbanističko tehničke uslove br.0902-233/2 od 01.06.2011.godine.

Kako je PUP taj prostor podijelio u šest zasebnih DUP-ova, isključivo radi smanjenja površine planskog dokumenta, u skladu sa postojećim geo-morfološkim i teritorijalno planskim podjelama prostora: DUP Donja Lastva, DUP Seljanovo, DUP Mažina, DUP Gornji Kalimaj, DUP Župa-Češljari i DUP Mrčevac, a magistralu i dalje treba posmatrati kao jednu građevinsku cjelinu to se izdati UTU imaju smatrati važećim aktom, odnosno za rekonstrukciju magistrale od Opatova do Aerodroma treba izraditi jedan projekat i izdati jednu građevinsku dozvolu čija realizacija je moguća u fazama. Eksproprijacija će se vršiti na osnovu plana parcelacije iz važećih DUP-ova.

Za urbanističke parcele preko kojih prolaze **postojeći dalekovodi 35kV i 10 kV** a koji su planom predviđeni za ukidanje kao i postojeća vodovodna cev prečnika 200mm koja je predviđena za izmeštanje definisane su **privremene građevinske linije (GL1pr)** i **koridor u kome je zabranjena bilo kakva izgradnja do ukidanja ovih infrastrukturnih vodova**. Nakon njihovog ukidanja moguće je izgradnja objekata do definisanih građevinskih linija (GL1). Takođe, zbog lakše identifikacije sve parcele preko kojih prelaze ovi infrastrukturni koridori obeležene su na grafičkim prilozima: **04 - Plan namjene površina i 05 – Plan regulacije i nivелације**, kao i u poglavljju **6. Analitički podaci plana – Tabele kapaciteta parcela ostale namjene**, oznakom **OI** – ograničenja izgradnje.

Realizacija sekundarnih saobraćajnica se sprovodi u skladu sa finansijskim mogućnostima Opštine i stvarnim potrebama korisnika prostora za realizaciju istih, a prema postojećem stanju na terenu.



LEGENDA	
GRANICA PLANA	---
GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE	Z1, Z2, Z3, Z4
Z1 - UPO	GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE
A, B, C	GRANICA I BROJ PODPARCELE
PLANIKA	PLANIRANA SPROTNOŠT OBJEKATA
SMG	POVRSINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
SSG	POVRSINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
MN	POVRSINE ZA MJESOVIĆE NAMJENE
CD	POVRSINE ZA CENTRALNE DJEJALNOSTI
SG	POVRSINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
SR	POVRSINE ZA SPORT I REKREACIJU
PLU	POVRSINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNOG KORIŠĆENJA
VO	VOĐENE POVRSINE
DS	POVRSINE SA OBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
DS	POVRSINE SA OBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - PEŠAČKE
OE	OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
K	LOKACIJE KONTejNERA
●	LOKACIJE ZA OGRANIČENJIMA IZGRADNJE
■	OBJEKTI PREDVREDNI ZA RUŠENJE
-----	PRAVO PROLAZA (PREMA KATASTRU)
-----	POSTOJEĆI VODOTOCI I KANALI

GORNJI KALIMANJ

detaljni urbanistički plan

predlog plana