

PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu UP-a Krašići 3

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu **UP-a Krašići 3** sadržan je u članu 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11) i Programu uređenja prostora Opštine Tivat za 2012. godinu („Sl. list CG“ – opštinski propisi broj 4/12 i 10/12), koji je predvidio izradu i usvajanje UP-a za ovu plansku jedinicu..

II PLANSKI OSNOV

Planski osnov za izradu UP-a Krašići 3 daje PUP Tivat do 2020. godine, Odluka o donošenju PUP-a Tivta do 2020. godine objavljena je u “Sl.listu CG” – opštinski propisi broj 24/10. U PUP-u Tivat, UP Krašići 3 je obilježen kao planska jedinica 11.1.3 a nalazi se u planskoj cjelini 11. Krašići, odnosno planskoj zoni 11.1 DUP Krašići.

Obuhvat i granice

Površina UP-a je **cca 0,98 ha**

Granica je definisana Odlukom o pristupanju izrade UP-a i grafičkim prilogom, kao sastavnim dijelom Odluke. Na zapadnoj i istočnoj strani graniči se sa postojećim stambenim objektima Vikend naselja, kako je označeno u DUP-u Krašići („Službeni list CG“ – opštinski propisi 25/92 i 14/95). Na sjevernoj strani granica je glavna saobraćajnica uz more, odnosno granica morskog dobra DSL sektor 29, dok su na južnoj strani granica šume sa posebnom namjenom.

Podloge i mjerilo

UP se radi u mjerili 1: 500, na ažurnim topografsko katastarskim podlogama, ovjerenim od strane Uprave za nekretnine.

UP se radi u digitalnoj formi u skladu sa Uputstvom za primjenu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/ kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (templejti za korišćenje grafičkih simbola) – model „MonPlanGML“, a isporučuje u analognoj i digitalnoj formi u skladu sa Ugovorom o izradi UP-a i *Pravilnikom o načinu uvida, ovjeravanja, potpisivanja, dostavljanja, arhiviranja, umnožavanja i čuvanja planskog dokumenta*, Sl.list CG 71/08.

Smjernice za izradu UP-a

Smjernice za izradu UP-a date su u PUP-u Tivat do 2020.godine

Planirani oblik intervencije je urbanističko pretežno dovršeni predjeli, preciznije - *Urbana afirmacija UA-(1b)*.

III METODOLOGIJA

U postupku izbora modela koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i programskog zadatka za izradu UP-a Krašići 3 treba obezbijediti osnove za realizaciju u smislu:

- pravne zasnovanosti i usaglašenosti sa planovima višeg reda
- preuzimanje ulaznih podataka iz planova višega reda
- kompatibilnosti sa DUP-om Krašići u smislu tretmana prostora, funkcija i infrastrukturnih mreža, sagledavanje ulaznih podataka i smjernica iz planskih dokumenata susjednih/kontaktних područja
- sagledavanje ulaznih podataka i smjernica iz planskih dokumenata susjednih/kontaktnih područja

- razmatranja potreba korisnika prostora i potencijalnih investitora izraženih kroz anketu i javnu raspravu.
- 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 o uređenju prostora i izgradnji objekata

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

IV PROSTORNI MODEL

Planska cjelina 11. – Krašići, planska zona 11.1 DUP Krašići Planska jedinica 11.1.3 - UP Krašići 3

PUP-om su planirana tri (3) UP-a za uređenje mješovite namjene i rekreacijskih sadržaja u okviru DUP-a Krašići.

Prema PUP-u Tivta, glavne namjene površina u ovom UP-u su: mješovita namjena, stanovanje male gustine, sport i rekreacija, gradsko zelenilo i saobraćajna infrastruktura.

Pridržavati se PUP-om zacrtanih podataka o planiranim kapacitetima i stanovništvu.

Izvod iz tabelarnog pregleda u PUP-u:

planska zona	Planska jedinica	planska podjedinica	indeks zauzetosti zemljišta (z)	indeks izgrađenosti zemljišta (i)	površina ha	oblik intervencije*	primjedba
11.1 DUP Krašići			0,30-0,75	0,30-0,50	29,98	UA	
	11.1.1 UP Krašići 1		0,75	0,50	1,97	UA	
	11.1.2 UP Krašići 2		0,30	0,40	1,24	UA	
	11.1.3 UP Krašići 3		0,30	0,40	0,98	UA	

Opšte polazne odredbe

Krašići su prepoznati i tako se trebaju razvijati kao lokalni centar u funkciji razvoja turizma.

PC 11. Krašići

Zona Krašića obuhvata dvije prostorne cjeline izrazito različitog karaktera izgradnje. Ruralna cjelina Gornjih Krašića sa evidentnim ambijentalnim vrijednostima i obalni pojas u kojem se razvilo dominantno sezonsko naselje Krašići. Naročito dinamičan razvoj ovog naselja je bio u periodu nakon potresa pa izgradnja struktura bitno narušava identitet prostorne cjeline (naročito u vizurama sa mora), a veliki broj sezonskih stanovnika u špicu sezone znatno opterećuje komunalne instalacije i ostale prateće sadržaje.

Zbog velike gustine postojeće gradnje PUP ograničava gradnju u ovoj planskoj cjelini. Planira se zaokruživanje već započetih urbanih zona u okviru DUP-a Krašići, pri čemu je prednost data objektima stalnog stanovanja. Velika koncentracija stanovnika ukazuje i na potrebu razvoja lokalnog centra u funkciji turizma: većeg broja pratećih trgovačkih i uslužnih, a u obalnom pojasu i ugostiteljsko turističkih sadržaja.

PUP predviđa diferencirane smjernice za uređenje pojedinih područja opštine i grada. Različiti oblici intervencija definišu uređivanje prostora u pogledu: zaštite naročito vrijednih i sanaciju ugroženih

područja, organizacije prostora, morfologije, opremljenosti, procesa uređenja prostora (izrade i sprovođenja regulacionih planova).

U načinima uređivanja prostora računa se i sa vremenskom komponentom intervencije u pojedinim prostorima, u skladu sa njihovim stanjem i ciljevima 'konačnog' uređenja. U tom pogledu se pojedini gradski prostori posebno razlikuju.

Planirani oblik intervencije je *1b- Urbana afirmacija (UA)*.

»Ovaj oblik intervencije primjenjivaće se pretežno u centralnom području Tivta i u novijim stambenim naseljima, odnosno područja koje zbog centralnog položaja treba postupno afirmisati kao gradske prostore u sadržajnom i morfološkom smislu (npr. površine mješovite namjene). Dopunom izgradnje u zavisnosti od lokalnih uslova, potrebno je formirati ulične prostore, trgove i parkove, oblikovati drvorede i sl. To podrazumijeva manje povećanje tlocrtne izgrađenosti prostora uz interpolacije radnih, poslovnih i drugih sadržaja, tako da se oblikuju prostori mješovite namjene i gradskog izgleda, posebno uzduž urbanih poteza (gradske avenije, Lungomare) i ulicama kojima prolaze linije javnog saobraćaja (uredjenje kolnika, drvoreda, oprema prostora). Uređenja ovih područja definiše planski dokument - DUP Krašiči.«

U procesu izrade UP-a treba se u svemu pridržavati odredbi projektnog zadatka, a smjernice za izradu date su u PUP-u Tivta do 2020.godine

U obuhvatu UP-a, uz dvije glavne saobraćajnice, postojeću uz more i planiranu zaobilaznicu, predviđaju se sadržaji mješovite namjene i stanovanje manjih gustina.

»Površine **mješovite namjene** smještene su uz glavnu saobraćajnicu uz more i s obje strane novoplanirane zaobilaznice, a to su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene. Dozvoljeni su: stambeni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti, objekti za smještaj. Izuzetno se mogu dozvoliti: ostali privredni objekti, trgovački centri, benzinske pumpe uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom. «

Uz glavnu saobraćajnicu uz more planira se stanovanje male gustine. » Na površinama **stanovanja manjih gustina** pored stambenih dozvoljeni su: prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koji ne predstavljaju smetnju za područje, a koji služe za opsluživanje područja.«

Urbanistički indeksi za mješovitu namjenu i stanovanje male gustine su $I_z = 0,5$, $I_i = 1,0$ i vezani su za urbanističku parcelu a ne za obuhvat UP-a.

Između ovih planiranih sadržaja mješovite namjene i stanovanja male gustine treba smjestiti površine za **sport i rekreaciju i gradsko zelenilo**.

»Potrebne sportske površine računaju se po stanovniku i iznose $3m^2$ odnosno $4,5m^2$ bruto (zajedno sa travnjakom i pristupima). Za druge oblike fizičke rekreacije služe posebne zelene površine, parkovi pješačke zone za šetanje, sjedjenje, rekreativno trčanje. Nalaze se u neposrednoj blizini stambenih zona oko $10 m^2$ po stanu, na udaljenosti do 50m. Područje za šetnju u koje je uključen cijeli zeleni prostor naselja zauzima $10-15 m^2$ po stanu, udaljenosti 500 m.«

Smjernice za **pejzažno oblikovanje prostora**:»Koncept pejzaža i zelenog sistema zasniva se na osnovnim prirodnim datostima prostora i na blizini naselja, centralnih i društvenih djelatnosti, te područja za rekreaciju i opuštanje (gradsko zelenilo, fragmenti kulturnog krajolika). Važni su oni elementi koji se zbog njihovih kvaliteta štite i oni koji čine potencijal za povećanje kvaliteta životne sredine bilo zbog samih prednosti krajolika ili zbog njihove uloge kod uključivanja drugih razvojnih programa u krajolik. Područja koja ne pokazuju posebne potrebe za zaštitom ili koja nijesu neposredno prepoznata kao potencijali za povećanje kvaliteta života uređeni su režimom zelenog sistema. Ta područja su bilo koje namjene, ali je važno da se u njima nosioci zelenog sistema pojave, tako da je uspostavljeno povezivanje među osnovnim elementima.«

UTU uslove za urbanističke parcele definisati građevinskom i regulacionom linijom, koeficijentom izgrađenosti i zauzetosti parcele i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, a **sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“ broj 24/10).**

Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 3m.

Prilikom određivanja građevinskih linija voditi računa o međusobnoj udaljenosti objekata, te osunčanju i slobodnom vidiku, naročito prema moru.

Objekti mješovite namjene **moraju u prizemlju imati poslovne prostore**, planirati sadržaje za opskrbu i malu privredu. To podrazumijeva interpolaciju radnih, poslovnih i drugih sadržaja uz stanovanje.

Spratnost objekata je **četiri vidne etaže**, s obzirom da je teren u nagibu treba planirati terasastu gradnju, a max spratnost je **Su+P+1+Pk** odnosno **12m** računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova.

Podzemne etaže koje se koriste za garažiranje vozila ne ulaze u obračun BGP

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 materijala 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
- Eventualne ograde planirati u kombinaciji kamenog zida i zelene živice, a isti princip primjeniti kod uređenja terena u nagibu sa obaveznim kaskadnim kamenim međama.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti sve elemente za efikasno korišćenje funkcionalnih cjelina, kao i njihove veze sa kontaktnim zonama.

Infrastruktura

Kompletnu infrastrukturu rješavati u skladu sa PUP-om i DUP-om Krašići, uslovima javnih preduzeća nadležnih za njihovo gazdovanje, vodeći računa o planskim rješenjima u kontakt zonama.

Obaveza je kroz sva infrastrukturna rješenja u UP-u obezbijediti i prikazati priključak svake urbanističke parcele na gradsku infrastrukturnu mrežu (struja, voda, kanalizacija, telefon, saobraćaj).

U grafičkom prilogu PUP-a, broj **05 - Prostorni koncept razvoja infrastrukturnih sistema** prikazana je cijela infrastrukturna mreža, a u njegovom tekstualnom dijelu po poglavljima su obrađeni svaka zasebno:

5.1 Saobraćaj - U grafičkom prilogu potrebno je dati poprečne presjeka saobraćajnica, definisati kote raskrsnica, kote karakterističnih tačaka saobraćajnica, kao i načine priključaka UP na saobraćajnicu.

5.2 Vodovod i kanalizacija

5.2.1 Vodovod - U toku izrade UP-a obavezna je saradnja sa JP "Vodovod i kanalizacija" Tivat.

5.2.2 Kanalizacija - Sve do konačne izgradnje gradskog kanalizacionog sistema potrebno je uz objekte na pripadajućoj im parceli planirati biološki uređaj za prečišćavanje otpadnih voda.

5.3 Električna - Za svaku Ts potrebno je odrediti i urbanističku parcelu.

5.4 Telekomunikaciona infrastruktura

5.5 Evakuacija otpada-UP-om je potrebno prikazati lokacije za odlaganje dnevnog otpada iz stambenih objekata uz sabirne saobraćajnice.

Hortikultura

Gradsko zelenilo, površine za pejzažno uređenje naselja i elementi sistema urbanog zelenila, klasifikuju se prema režimu korišćenja. Gradsko zelenilo javnog korišćenja obuhvata: parkove, park šume, zone rekreacije između stambenih naselja, Lungo- mare, zelenilo uz saobraćajnicu, zelenilo na površinama centralnih djelatnosti i mješovite namjene. Gradsko zelenilo ograničenog korišćenja obuhvata: sportsko rekreativne površine, zelenilo u kompleksima stanovanja, školstva, kulture, turizma.

1. Površine javnog korišćenja

Površine javnog korišćenja pojavljaju se u nekoliko oblika. One su npr.: postojeća ili nova uređenja koja vizuelno povezuju zelenu prirodnu pozadinu sa obalom i uređenja, koja povezuju prirodnu pozadinu i/ili druge djelove zelenog sistema međusobno. Važne su zbog spoja i učvršćivanja zelenog sistema. Posebni oblici površina javnog korišćenja čine lungo mare i drvoredi. Za površine javnog korišćenja postoje sljedeća usmjerenja i mjere

Usmjerenje / mjera 1: Obezbjediti proboj zelenila iz prirodne pozadine, važno je posebno zbog spoja i učvršćenja sistema (ekološki i funkcionalni aspekt). Potrebno ih je uređivati kao park šume sa istaknutom relaksacionom i rekreativnom ulogom.

Primjenjuje se u planskim cjelinama: Krašići (PJ 11.1.1, PJ 11.1.2, PJ 11.1.3).

2. Usmjerenje/ mjera 6:

Nove zelene i otvorene površine oblikovati tako da sačuvaju povezivanje makije iz pozadine i dijelom obale. Pored ekološke uloge i uloge raščlanjivanja prostora treba da imaju poseban značaj za rekreaciju. Potrebno ih je oblikovati kao park šume. Posebno na spojevima sa područjima turizma preporučljivo je intenzivnije uređenje puteva i urbane opreme.

Primjenjuje se u planskim cjelinama: Krašići (PJ 11.1.1, PJ 11.1.2, PJ 11.1.3).

Slobodne i zelene površine obogatiti hortikulturnim i poljoprivrednim vrstama karakterističnim za područja mediteranskih i lokalnih klimatskih uslova.

Projektovati karakteristične elemente parterne arhitekture i urbanog mobilijara u skladu sa tradicionalnim rješenjima.

Na UP koje izlaze na glavne saobraćajnice u zoni duž saobraćajnice investitora obavezati da zasadi i prostor ozeleni sa jasno definisanim vrstama, kako bi se naglasio i taj prostor odvojio od saobraćajnog koridora.

Parcelacija

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na kopiji geodetskih podloga. Deformacije svesti na minimum. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela sa objektima mora biti prikazan na svim grafičkim priložima, sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele, odnosno granicama prema susjednim parcelama i jasnim granicama pripadnosti zemljišta saobraćajnicama.

S obzirom da se u grafičkom prilogu ne mogu prikazati sve moguće situacije, potrebno je u tekstualnom dijelu detaljno iskazati sva pravila za ispravno postavljanje objekta na parceli.

V FAZE REALIZACIJE

U procesu izrade Plana potrebno je predvidjeti faznu realizaciju, zasnovanu na ekonomskim parametrima, pravnim i prostornim ograničenjima.

VI SADRŽAJ PLANA

Obim, nivo obrade, sadržaj plana, kao i faze izrade i dostavljanja UP-a moraju biti u skladu sa odredbama iz:

- Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, (Sl.list CG broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11);
- Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenom grafičkim simbolima, (Sl.list CG broj 24/10);
- Uputstvo za primjenu Pravilnika (templejti za korišćenje grafičkih simbola) – model „MonPlanGML“
- Pravilnika o načinu uvida, ovjeravanja, potpisivanja, dostavljanja, arhiviranja, umnožavanja i čuvanja planskog dokumenta, (Sl.list CG broj 71/08)

Ulazni podaci:

- PUP Opštine Tivat do 2020.godine „Službeni list CG“ – opštinski propisi 24/2010
- DUP Krašići „Službeni list CG“ – opštinski propisi 25/92 i 14/95
- Lokali plan upravljanja otpadom 2009 – 2013 -,„Službeni list CG“ – opštinski propisi 26/09
- Lokalni Plan zaštite životne sredine 2011-2015 -,„Službeni list CG“ – opštinski propisi 21/11

Faze izrade UP-a

a) Koncept odnosno preliminarno rješenje Plana

- konceptualno rješenje UP-a, koje pored dispozicije izgrađene strukture uključuje i koncept interne saobraćajne i infrastrukturne mreže, sa vizijom razvoja i načinima unapređenja sredine.
- koncept zajednički razmatraju obrađivač i lokalna uprava

b) Nacrt UP-a

- sadržaj nacrta UP-a mora biti u skladu sa odredbama Zakona kao i Pravnikom, modelom i uputstvom
- forma mora biti prikladna za izlaganje na javni uvid

c) Prijedlog UP-a

- sadržaj UP-a mora biti u skladu sa odredbama Zakona i PUP-a
- Odgovore na primjedbe zajednički razmatraju obrađivač i lokalna uprava
- Prijedloga Plana u analognoj i digitalnoj formi za potrebe dostavljanja Ministarstvu
- Sažetak Plana odnosno ’’netehnički izvještaj’’ za odbornike

d) UP

- Plansko rješenje usvojeno na Skupštini Opštine Tivat

e) Izrada separata sa UTU-a za sve faze realizacije UP-a, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, u roku od 15 dana od dana usvajanja planskog dokumenta na Skupštini.

Ovaj Programski zadatak je sastavni dio Odluke o pristupanju izradi UP-a Krašići 3.

**Sekretar Sekretarijata za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine**

Tatjana Jelić, dipl.pravnik, s.r.

**Predsjednik Opštine Tivat,
Miodrag Kankaraš, s.r.**