

URBANISTIČKI PROJEKTI ZA AMBIJENTALNE CJELINE

Bogišići Kostići Milovići Meštrovići

naručilac:



OPŠTINA TIVAT

obrađivač:



MonteCEP dsd, Kotor

Na području Opštine Tivat 13 je značajnih naselja graditeljske baštine od kojih svako posebno predstavlja specifičnu ambijentalnu cjelinu. Na području Krtola to su **Bogišići**, **Đuraševići**, **Milovići**, **Meštrovići**, **Kostići**, **Radovići** i **Gornji Krašići**. Ove ambijentalne cjeline, iako neke više ili manje porušene i zapuštene, kroz svoju ruralnu strukturu i autohtoni graditeljski izraz daju specifično obilježje prostoru opštine i zato ih je potrebno posebnom planskom akcijom ne samo zaštititi, već i revitalizovati u njihovoj kompleksnoj ukupnosti.

OBRAZLOŽENJE ZA IZRADU PLANSKIH DOKUMENATA

Imajući u vidu stanje na terenu i iskazanu zainteresovanost građana, izvedene intervencije na rekonstrukciji objekata (povećanje gabarita, horizontalnog i vertikalnog) i započeta izgradnja koja je u manjoj mjeri i bez odobrenja, a shodno smjernicama Prostorno-urbanističkog plana Tivat, za predmetne prostore se pristupilo izradi Urbanističkog projekta.

U postupku prikupljanja informacija za izradu nacrtu UP-a evidentirana je zainteresovanost vlasnika zatečenog agrikulturnog pejzaža za njegovu prenamjenu u stanovanje i planiranje izgradnje novih objekata. Takođe, za bespravno podignute objekte bilo je potrebno iznaći mogućnosti njihove legalizacije. Imajući u vidu činjenicu da se uz predmetno područje ne nalazi teritorija obuhvaćena planskim dokumentom nižeg reda (DUP-om) i uz površine zaštitne šume i šume sa posebnom namjenom definisane PUP-om.

Režimima uređenja prostora PUP-a Tivat definisao je izradu UP-ova za naselja **Bogišići**, **Milovići**, **Meštrovići**, **Kostići**.

OPŠTE POLAZNE ODREDBE

Planirani oblik intervencija koja će se primjenjivati kod uređivanja prostora u sve 4 ambijentalne cjeline je: **1a. Urbana revitalizacija**, koja se odnosi se, uglavnom, na ambijentalne cjeline.

Funkcionalna zastarjelost i fizička dotrajalost ovih područja, posledice su dugogodišnje orijentacije urbanističke politike u širenju grada na novim lokacijama i u radikalnoj rekonstrukciji postojećeg urbanog tkiva. Zbog toga su poremećene socijalne, ekonomske i kulturne funkcije ovih područja, kojima je, u međuvremenu, kao istorijskim cjelinama ili pojedinačnim ambijentima i objektima, priznata značajna društveno-kulturna vrijednost.

Samo kompleksnom urbanom revitalizacijom, na osnovu jedinstvenog nacrtu koji uključuje pored prostorne i socijalno-ekonomsku komponentu, moguće je obezbjediti ovim područjima razvoj osnovnih funkcija: stanovanje, turizam, zanatstvo i poljoprivreda u funkciji turizma.

Urbana revitalizacija sadrži mjere zaštite, sanacije i rekonstrukcije (rušenje uz nadomjesnu gradnju sa istom ili novom funkcijom). U urbanističkom smislu **zaštita** se odnosi na: mjere za očuvanje urbanističko-oblikovnog identiteta, prezentaciju spomenika u prostoru, očuvanje postojeće namjene prostora i isključivanje funkcija, koje bi mogle imati negativan uticaj; zaštita urbanog kapaciteta, sprečavanje suviše intenzivnog korišćenja postojećih površina. **Sanacija** je glavna mjera urbane revitalizacije i obuhvata otklanjanje nedostataka u građenoj supstanci, saobraćajnom sistemu, servisima, uslugama, komunalnim vodovima i objektima. Usmjeren je u opšte funkcionalno organizacijsko i ambijentalno poboljšanje područja. Uključuje upotrebu neizgrađenih površina (dogradnju), obnovu, modernizaciju i rekonstrukciju pojedinih objekata.

Rekonstrukcija je kao najradikalnija mjera u oblicima obnavljanja urbanog tkiva, vezana samo za manje intervencije, prije svega, rušenje pojedinih sasvim dotrajalih objekata, ili onih koji su za rušenje zbog prioritarnih funkcija zaštite i prezentacije kulturnog naslijeđa ili neophodnog uređenja (bezbednost) saobraćaja.

U socijalnom smislu revitalizacija se odnosi na oživljavanje primarne stambene funkcije područja ambijentalnih cjelina, računajući sa potrebama, prije svega novog stanovništva i sa potrebama različitih socijalnih grupa (starije osobe, osobe sa niskim dohocima...). Sanacija u socijalnom smislu obuhvata prije svega mjere za poboljšanje socijalne strukture ovih područja.

Ekonomska revitalizacija znači organizovani, akcioni pristup, povezan sa koncentracijom sredstava za obnovu s jedne strane i uvođenje ekonomski uspješnih djelatnosti, koje će povećati društveno-ekonomski značaj područja, sa druge strane. Ove djelatnosti treba da su u skladu sa mogućnostima prostora i sa stambenim značajem područja (ne smiju generirati veći saobraćaj, veću upotrebu energije,.....).

Smjernice Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture (2008) nalažu između ostalog sljedeće:

-Objekte i njihove ostatke, kao i njihovu okolinu, naročito stara kamena gumna, treba posmatrati kao dio naslijeđenog kulturnog pejzaža i dugi kontinuitet života u priobalju tivatskog zaliva, što prvenstveno znači očuvanje, zaštitu i revitalizaciju ovih stambenih cjelina i neizgrađenog prostora koji im pripada. Njihovoj revitalizaciji i konzervatorskim načelima, treba pristupiti sveobuhvatno uz saradnju sa Regionalnim zavodom za zaštitu spomenika kulture Kotor.

- Prilikom planiranja novih objekata rukovoditi se principima uklapanja u ambijentalne vrijednosti prostora, kako ne bi konkurisali spomenicima kulture i objektima sa evidentnim graditeljskim i istorijskim vrijednostima, koje je neophodno sačuvati u prirodnom okviru, karakterističnom za njihov istorijski kontekst.

OBRAZLOŽENJE PLANIRANOG PROSTORNOG MODELA

U okviru prostornog rješenja svakog Urbanističkog projekta razmatrana su pitanja obnove i koncepcije funkcionisanja naselja u cjelini. Osnovna ideja na kojoj se zasniva dalji razvoj naselja je razvoj specifičnog vida turizma - umjetnička kolonija. Njegova posebnost se zasniva na činjenici da se smještajni i drugi turistički sadržaji (ugostiteljski) ne grade na obali već u neposrednom zaleđu, na kopnu. Takva lokacija će zahtjevati da se u što je moguće većoj mjeri postigne sprega između smještajnih kapaciteta i sadržaja za različite oblike potrošnje. S druge strane potrebno je da se obezbjedi povoljan odnos broja apartmana i broja parking mjesta. Predviđeno je da jedno parking mjesto odgovara jednom apartmanu.

Prostorno rješenje, koje je ključni dio Projekta, sastoji se od:

- mreže pristupnih kolsko-pješačkih saobraćajnica i građevinskih parcela,
- arhitektonske obrade objekata,
- urbanističke obrade javnih površina i elemenata naseljske opreme.

Rezultat je skup urbanističko-tehničkih uslova i konzervatorskih smjernica kojima su definisani principi rekonstrukcije i uređenja ambijentalne cjeline, kao i izgradnje na novim parcelama.

U obuhvatu svakog plana, dominantna namjena prostora je stanovanje male gustine („individualne stambene kuće“) kojeg prate sadržaji neophodni za udoban i ugodan boravak. Stanovanje će se ostvariti u rekonstruisanim kućama koje pripadaju tradicionalnoj arhitekturi ovoga podneblja i u novim objektima.

Javni prostori su planirani tako da budu lako dostupni svim korisnicima. Ovo je sprovedeno sljedećim mjerama:

- ambijentalnim i arhitektonskim usklađivanjem koje prati tradicionalno rješenje, tj. naslijeđeno;
- rekonstrukcijom brojnih pristupnih pješačkih površina;
- obezbjeđenjem slobodnih, neizgrađenih zelenih površina, i sl.
- obezbjeđenjem parkiranjem na prikladnoj udaljenosti;

U daljem razvoju naselja, uslovi za izbor sadržaja su sljedeći:

- stanovanje tradicionalnog tipa, koje zauzma parcelu i objekat na njoj;
- prateći sadržaji mješovite namjene i turizma koji se uklapaju u postojeće tkivo - računa se na obnovu zanata, lokala ugostiteljskih i uslužnih djelatnosti, i dr. specifičnih prostora;
- u oblasti turizma specifičnog vida - treba računati na apartmane koji će se dobiti rekonstrukcijom i adaptacijom autentičnih ruševnih objekata, ali i izgradnjom novih po uzoru na tradicionalna rješenja;
- razvoj planirati u smislu podizanja kvaliteta usluga i povećanja kapaciteta, kroz adaptacije pojedinih prostora u okviru objekta.

Predloženim postupkom i konkretnim mjerama obezbjeđuje se unapređenje kvaliteta života stanovnika i korisnika.

KONCEPCIJA KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA

Svim UP-ovima se predviđaju se sljedeće intervencije:

- uspostavljanje koncepta cjelovite obnove, koja podrazumjeva revitalizaciju lokalne ekonomije čime se obnavlja identitet naselja, i unaprijeđenje javnih površina;
- rekonstrukcija ruševina i ruševnih ostataka stambenih zgrada
- očuvanje i rekonstrukcija postojeće pješačke saobraćajne mreže u svemu po uzoru na očuvano zatečeno stanje;
- izgradnja novih objekata arhitektonski usklađenih sa karakteristikama tradicionalne kuće prilagođenih prostornim uslovima parcele i morfološkim uslovima terena;
- formiranje/izgradnja infrastrukturnih mreža (vodovoda i kanalizacije, elektroenergetike, telekomunikacije);
- uređenje javnih prostora.

U cilju unapređenja kvaliteta životne sredine preporučuje se da se privatna inicijativa stanovnika usmjeri na uređenje javnih komunikacija (ulice, staze) i uređenje javnih prostora za druženje stanovnika u sklopu centra naselja, kao i gumna, i na uređenje tipskih ograda i predbašti.

Polazeći od osnovnih karakteristika prostora (položaja i pozicije u odnosu na šire okruženje, konfiguracije terena, pejzaža, kvaliteta životne sredine, stepena izgrađenosti, stanja fizičkih struktura i dr.), a u skladu sa definisanom namjenom i načinom korišćenja, kao i potrebama korisnika ovim Planom je predloženo povezivanje različitih tipova stanovanja (stalno - sa i bez domaćinstva i sezonsko - za sopstvene potrebe za specifičan vid turizma - umjetnička kolonija) naselja u cjelovito organizovano tkivo.

Za korisnike zelenih površina oko stambenih objekata i površina za pejzažno uređenje javne namjene preporučuje se da se stimuliše izgradnja akumulacija kišne vode (odnosno popularnih kućnih bistjerni) iz kojih bi mogli vršiti zalijevanje navedenih zelenih površina. Preporučuje se da se i uz stambene objekte gdje god je to moguće predvidi izgradnja kućnih akumulacija za sakupljanje oborinske vode koje bi se mogle koristiti kao dopunsko vodosnabdijevanje. Takođe se preporučuje da se ispita mogućnost razdvajanja otpadne vode na crnu (vodu od toaleta) i sivu (vodu od pranja) na samom mjestu nastanka i prečišćavanje sive vode za zalivanje zelenih površina, tj. korišćenje prečišćene sive vode.

Predvidjeno je da se planirana funkcija stanovanja ostvaruje cjelovito, bez neprikladnih sadržaja u prirodnoj konfiguraciji terena i formiranoj tradicionalnoj naseljskoj morfologiji. Druga pozitivna okolnost jeste ostvarenje jedinstvene funkcije u prirodnom okruženju, očuvane izvornosti agrikulturnog pejzaža koju u pogledu izgrađenosti karakteriše ruralno-urbana ambijentalna cjelina jedinstvenog arhitektonskog izraza.

Osim toga, maksimalno su uvažene postojeće strukture, kao i postojeća parcelacija, naročito kada se radi o već zauzetim parcelama. Takođe, stav planera bio je da se postojeće velike parcele dijele, ali ne po svaku cijenu.

Poseban odnos je ustanovljen prema zelenilu. Kako je najveći dio zemljišta u zahvatu plana u privatnom vlasništvu nerealno je bilo predvidjeti formiranje većih javnih zelenih površina kao i realizaciju otvorenih parking prostora. Iz tih razloga predloženo je da se u okviru svake urbanističke parcele obezbjedi min. 40% površine pod adekvatnim zelenilom.

Bavljenje poljoprivredom u današnje vrijeme je uglavnom skoncentrisano na potrebe domaćinstva, jer se stanovništvo sve više okreće ka turizmu. Upravo te male okećnice, unutar i na obodu naselja, sa pojedinačnim stablima i grupama drveća čine značajne elemente agrikulturnog pejzaža, odnosno sistema zelenih i slobodnih površina.

Potrebni građevinski radovi u zelenom okruženju svedeni su na zahvate neophodne za stabilizaciju i drenažu podloga pristupnih pješačkih staza, kao i platoa za sjedenje. Umjesto uobičajene primjene betonskih, kamenih ili asfaltnih zastora planirano je ostavljanje drenažnih slojeva pokrivenih travnatim zastorom. Izbjegnuta je skupa i neumjesna urbanizacija prirodnog ambijenta, koji se maksimalno čuva, kao krajnji cilj poduhvata.

CILJEVI IZRADE PLANOVA

Izradi ovih planova se pristupilo sa opštim ciljevima:

- Prenamjene površina u obuhvatu plana, a prema definisanim namjenama iz plana višeg reda - PUP-om Tivat do 2020;
- Da se omogući unapređenje individualne ruralno/turističke djelatnosti;
- Da se predvide sadržaji kompatibilni stanovanju kojima bi se unapredio život u naselju;
- Prilagođavanja plana vlasničkim strukturama i uslovima (preparcelacija zemljišta uz maksimalno poštovanje katastarske podjele);
- Bržeg rješavanja problema nedovoljne infrastrukturne opremljenosti stvaranjem preduslova za njenu izgradnju (koncentracijom stanovanja).

Posebni ciljevi prostornog razvoja su:

- Očuvanje i unapređenje ambijentalnih vrijednosti prostora;
- Poboljšanje kvaliteta sredine i opremljenosti u okviru već izgrađenih i planiranih zona;
- Rekonstrukcija mreže pješačkih komunikacija koja će obezbjediti funkcionisanje tkiva uz maksimalnu zaštitu tradicionalne narodne arhitekture;
- Stvaranje uslova za rekonstrukciju i revitalizaciju tradicionalnih stambenih grupacija;
- Poštovanje tradicionalnog načina sklopa naselja i obnove;
- Prilagođavanje nove izgradnje terenskim uslovima i tradicionalnoj arhitekturi;
- Podsticanje i omogućavanje razvoja ruralnog turizma sa specifičnom ponudom.

Plansko rješenje ove prostorno ambijentalne cjeline ne može mimoći ono što je tradicija i istorija ostavila na ovome tlu, već suprotno - da uspostavi pravila kako bi se ostvario kontinuitet u razvoju naselja, tj. kako graditeljsko nasljeđe može da predstavlja razvojni potencijal.

Potencijal za seoski turizam - razvoj turističke djelatnosti na ovom urbano-ruralnom području prvenstveno se odnosi na revitalizaciju ambijentalne cjeline koja pruža osnov za razvoj komplementarnih djelatnosti poljoprivrede i male privrede drugih cjelina u neposrednom okruženju (Radovića i Đuraševića).

Kapacitet infrastrukture je srazmjerno povećan. Shodno namjeni naselja predviđaju se sva infrastrukturna rješenja orjentisana na očuvanje prirodne cjeline i uklapanje u zatečenu nasljeđenu ambijentalno pejzažnu cjelinu.

Noćna rasvjeta, funkcionalna i dekorativna, prilagođena je ambijentu i prometu u naselju sa pojačanim osvetljenjem na mjestu raskršća.

Preporuke date ovim planovima mogu se svesti na sljedeće:

- u tradicionalnom duhu obnovljeni postojeći stambeni kapaciteti adekvatno se infrastrukturno i sadržajno opremaju;
- pored primarne namjene stanovanja omogućava se formiranje komplementarnih sadržaja turističke djelatnosti - ugostiteljski i smještajni kapaciteti.

FAZE REALIZACIJE

Postojeći i planirani nivo izgrađenih struktura i infrastrukturne opremljenosti ukazuje na zaštitni karakter ovog Plana. To znači da se realizacijom Plana zadržava postojeći način organizacije prostora i da se isti postepeno transformiše u revitalizovanu i neznatno gušću cjelinu stambenog karaktera sa potencijalom ka razvoju specifičnog turizma.

Imajući u vidu da je cilj revitalizacija jedinstvene ambijentalne cjeline i da je shodno tome opredjeljenje Plana ka zaštitarskom scenariju razvoja fazna realizacija nije obavezujuća.

Urbanistički projekti za naselja **Bogišići**, **Milovići**, **Meštrovići** i **Kostići** rade se za planski period do 2020. godine.

Odgovorni planer: **Zorana Milošević**, dipl. ing. arhitekture;

Uži radni tim: **Saša Karajović**, dipl. prostorni planer, **Jelena Franović**, dipl. ing. pejzažne arhitekture, **Katarina Pandurov**, ing. matematike

Širi radni tim: **Snežana Dimitrijević**, dipl. ing. saobraćaja, **Svetlana Lalić**, dipl. ing. hidrotehnike, **Andrea Lalić**, dipl. ing. građevine, **Predrag Vukotić**, dipl. ing. elektrotehnike, **Boris Rajman**, dipl. ing. elektrotehnike, **Zoran Beljkaš**, dipl. ing. elektrotehnike

URBANISTIČKI PROJEKT BOGIŠIĆI

Granica obuhvata Urbanističkog projekta Bogišići definisana je Odlukom o izradi UP-a Bogišići i Programskim zadatkom (čl. 2., akt br. 0101-1238 od 23.11.2012. godine).

U tekstualnom dijelu PUP-a u tabelama stoji da je površina obuhvata UP-a 1,81 ha, što je zapravo površina ambijentalne cjeline Bogišići. Na grafičkim priložima PUP-a po obodu u pravcu sjeveroistoka je proširena zona stanovanja, pa je stoga ukupna površina zahvata UP-a cca 2,075ha (20.748m²).

Urbanistički projekat ambijentalne cjeline Bogišići obuhvata prostor istoimenog naselja. U planu je pored kuća uključeno i pripadajuće zemljište okućnica sa bistjernama i pomoćnim objektima koje formiraju okvir samog naselja i istovremeno definišu homogenu ambijentalnu cjelinu.

Teritorija naselja Bogišići sadrži tri prostorno funkcionalne cjeline - zone.

1 - centralna zona naselja u kontaktu sa izgrađenom naseljskom sredinom mješovite namjene je planirana za umjetničku koloniju. Kuće tradicionalne arhitekture okružene visokim ogradnim zidom u kamenu formiraju kompaktno jezgro uokvireno pješačkim komunikacijama. Ova cjelina predstavlja dio naselja koji je kroz postepene individualne pojedinačne gradnje, doživljavanja i širenja prerastao u vrlo čvrst građevinski sklop, čime je stečena vrijednost potpune autentičnosti i neponovljivosti.

Iako su obnovljene kuće u ovoj zoni rijetke, uz jugozapadni obod, one koje su obnovljene u priličnoj mjeri odstupaju od principa tradicionalne arhitekture, tj. tradicionalna arhitektura pretpjela je savremenu modifikaciju, a dominiraju brojni očuvani primjeri tradicionalne arhitekture u ruševnom stanju, što se može objasniti težom dostupnošću. U pogledu građevinske vrijednosti evidentne su krajnosti, od obnovljenih dobrih do loših ruševnih, a u pogledu oblikovanja i izgleda zaključuje se da nijesu korišćene prednosti tradicionalne arhitekture pa je tako, unošenjem elemenata potpuno stranih ovom podneblju, umanjena vrijednost slike ovog dijela naselja. Dalja obnova treba da bude rukovodena principima tradicionalne arhitekture.

Povećanje broja korisnika prostora, kako stalnih stanovnika tako i gostiju, zahtijevalo je razmatranje novonastalih funkcionalnih potreba naselja. Zbog toga je plansko opredeljenje da se uz osnovnu mješovitu namjenu na parcelama uz pješačke tokove, u prizemljima kuća, omogući adaptacija prostora za kulturu i poslovanje. Tu spadaju sljedeći sadržaji: galerije, radionice, trgovine i kafei, restorani, kao i drugi iz domena usluga, a koji omogućavaju osnovni nivo autonomnog funkcionisanja naselja tokom cijele godine.

Preporuke date ovim Planom mogu se svesti na sljedeće:

- rekonstrukcija pješačkih trasa kojima se obezbjeđuje bolja veza i laka cirkulacija kroz naselje;
- u tradicionalnom duhu obnovljeni postojeći stambeni kapaciteti adekvatno se infrastrukturno i sadržajno opremaju;
- pored primarne mješovite namjene omogućava se formiranje komplementarnih sadržaja kulturne i turističke djelatnosti - ugostiteljski i smještajni kapaciteti.

2 i 3 - obodne zone naseljske strukture namjenjene stanovanju pozicionirane su istočno i zapadno i u kontaktu sa su prirodnim pejzažom - zaštitnim šumama. Dubokim vizurama usmjerene su na sjeveroistoku ka Tivatskom zalivu i jugozapadu ka Novskom zalivu i otvorenom moru. Obnova ovih zona nije završena, tako da je u narednom periodu neophodno kontrolisati obnovu na način da se ona izvrši u duhu tradicionalne arhitekture. Ovo se ističe upravo iz tog razloga što je za očekivati da se uz planiranu izgradnju podstakne obnova ruševnih objekata, a sve u cilju još tešnje veze sa centrom naselja.

Preporuke date ovim Planom mogu se svesti na sljedeće:

- rekonstrukcija pješačkih trasa kojima se obezbjeđuje bolja veza i laka cirkulacija kroz naselje;
- obnovljeni stambeni kapaciteti adekvatno infrastrukturno opremljeni;
- u okviru stanovanja omogućiti formiranje komplementarnih sadržaja uslužne i turističke djelatnosti.

Plan sadrži 50 urbanističkih parcela od toga je 13 namjenjeno građenju.

Od ukupnog broja stambenih jedinica (74) planirano je da polovina bude opredjeljena za turističko smještajne jedinice što iznosi 77.

Od ukupno razvijene BRGP = 6.610m² UP-a obnovom 40 ruševina ostvaruje se BGP = 3.353m² što iznosi 51% i izgradnjom 13 novih objekata, u 519m² gabarita formira se 1037m² BGP, sto iznosi 16% ukupno ostvarenih kapaciteta.



Za teritoriju cijelog plana, ukupne površine 3,448 ha, osnovni urbanistički pokazatelji su sljedeći:

Analiza ostvarenih kapaciteta prema namjeni površine

namjena	planirano rješenje površina	m ²	%
površine za stanovanje malih gustina - SMG	8895	43	
površine za mješovitu namjenu - MN	2429	12	
površine za pejz. uređenje javne namjene - PUJ	7535	36	
površine za saobraćajnu infrastrukturu - DS	1889	9	
ukupna površina plana	20748m²		

Urbanistički parametri

planirani kapaciteti u obuhvatu UP-a	
ukupna površina prizemlja	3378
ukupna razvijena površina BGP	6610
broj stambenih jedinica	74

broj stanovnika		244
indeks zauzetosti	iz	0,2
indeks izgrađenosti	ii	0,4

Napomena: za obračun jedne stambene jedinice uzet je parametar BGP=75m² i ista predstavlja prostorni okvir za smještaj tročlane porodice.

URBANISTIČKI PROJEKT KOSTIĆI

Granica obuhvata Urbanističkog projekta Kostići definisana je Odlukom o izradi UP-a Kostići i Programskim zadatkom (čl. 2., akt br. 0101-1240 od 23.11.2012. godine).

U tekstualnom dijelu PUP-a u tabelama stoji da je površina obuhvata UP-a 0,87ha, što je zapravo površina ambijentalne cjeline Kostići. Na grafičkim priložima PUP-a po obodu je proširena zona stanovanja, pa je stoga ukupna površina zahvata UP-a 0,91 ha (9,086m²).

Urbanistički projekat ambijentalne cjeline Kostići obuhvata prostor istoimenog naselja. U planu je pored kuća uključeno i pripadajuće zemljište okućnica koje formiraju okvir samog naselja i istovremeno definišu homogenu ambijentalnu cjelinu.

Teritorija naselja Kostići sadrži četiri prostorno funkcionalne cjeline - zone.

1 - pristupna zona naselja u kontaktu sa agrikuturnim pejzažom pozicionirana južno i jugistočno tangira polje i namjenjena je pretežno stalnom stanovanju. Njena obnova je u većoj mjeri završena na način da je izvršena savremena modifikacija tradicionalne arhitekture. U pogledu građevinske vrijednosti su u najvećem broju solidni, ali u pogledu oblikovanja i izgleda nijesu korišćene prednosti tradicionalne arhitekture pa je tako, unošenjem elemenata bezličnosti ili potpuno stranih ovom podneblju, umanjena vrijednost slike ovog dijela naselja.

Preporuke date ovim Planom mogu se svesti na sljedeće:

- zadovoljenje potražnje za novim stambenim kapacitetima uz adekvatno infrastrukturno opremanje;
- u okviru stanovanja omogućiti formiranje komplementarnih sadržaja turističke djelatnosti - smještajni kapaciteti.

2 i 3 - Zone neznatnog proširenja naselja - pozicionirane sjeverno i zapadno na padini brežuljka

Novoplanirani objekti će u pogledu arhitektonskog rješenja biti u potpunosti po uzoru na autentična rješenja tradicionalne arhitekture naselja Kostići.

U cilju usmjeravanja buduće izgradnje ka formiranju kvalitetne slike naselja sa izraženim osobenostima područja i akcentiranjem postojećih kvalitetnih ambijentalna autentične tradicionalne arhitekture formirani su urbanističko-tehnički uslovi izgradnje.

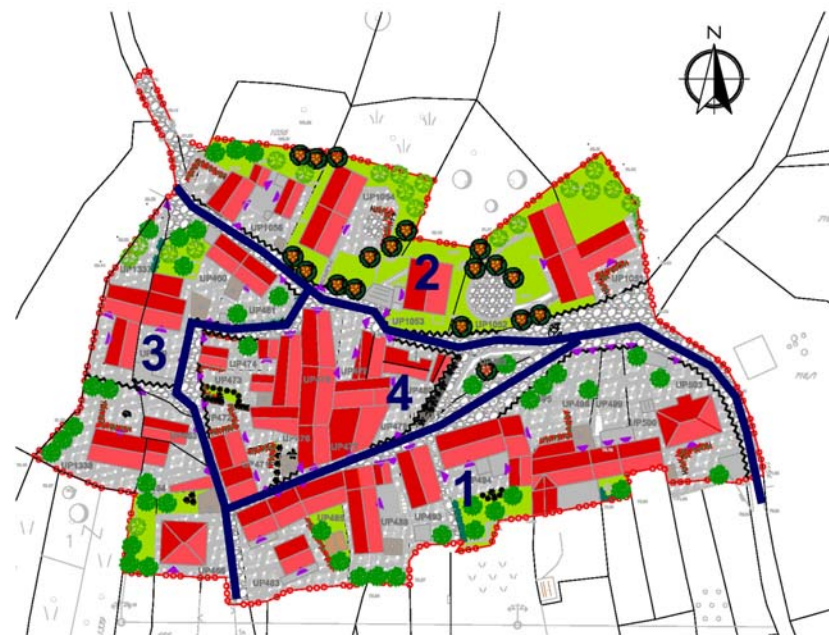
4 - Zona centra naselja - smještena centralno uokvirena pješačkim komunikacijama, kuće i visoki ogradni zidovi u kamenu formiraju kompaktno jezgro. Ova cjelina predstavlja dio naselja koji je kroz postepene individualne pojedinačne gradnje, doziđivanja i širenja prerastao u vrlo čvrst građevinski sklop, čime je stečena vrijednost potpune autentičnosti i neponovljivosti.

Povećanje broja korisnika prostora, kako stalnih stanovnika tako i gostiju, zahtijevalo je razmatranje novonastalih funkcionalnih potreba naselja. Zbog toga je plansko opredeljenje da se uz osnovnu namjenu stanovanja na parcelama uz pješačke tokove, u prizemljima kuća, omogući adaptacija prostora za poslovanje. Tu spadaju sadržaji za trgovinu i ugostiteljstvo kao i drugi iz domena usluga koji omogućavaju osnovni nivo autonomnog funkcionisanja naselja tokom cijele godine.

Smještajni kapaciteti ruralnog turizma se organizuju u apartmanima osnovnih stambenih jedinica sa mogućnošću aktivne rekreacije i opuštanja u pretećim sadržajima samog naselja, kao i susjednih zona.

Preporuke date ovim Planom mogu se svesti na sljedeće:

- formiranje trase kolsko-pješačke saobraćajnice kojom se obezbjeđuje cirkulacija saobraćaja kroz naselje;
- u tradicionalnom duhu obnovljeni postojeći stambeni kapaciteti adekvatno se infrastrukturno i sadržajno opremanje;
- pored primarne namjene stanovanja omogućava se formiranje komplementarnih sadržaja turističke djelatnosti - ugostiteljski i smještajni kapaciteti.



Za teritoriju cijelog plana, ukupne površine 9086m², osnovni urbanistički pokazatelji su sljedeći:

Analiza ostvarenih kapaciteta prema namjeni površine

	planirano rješenje	
	površina	m ² %
površine za stanovanje malih gustina - SMG	6669	73
površine za mješovitu namjenu - MN	873	10
površine za pejzažno uređenje javne namjene - PUJ	107	1
površine za saobraćajnu infrastrukturu - DS	1437	16
ukupna površina plana	9086 m²	

Urbanistički parametri

planirani kapaciteti u obuhvatu UP-a	
ukupna površina prizemlja	3140
ukupna razvijena površina BGP	5581
broj stambenih jedinica	67
broj stanovnika	286
indeks zauzetosti	iz 0,32
indeks izgrađenosti	ii 0,60

Napomena: za obračun jedne stambene jedinice uzet je parametar BGP=75m² što predstavlja prostorni okvir za smještaja četvoročlane porodice.

Od ukupnog broja stambenih jedinica planirano je da polovina bude opredjeljena za turističko smještajne jedinice što iznosi 34.

Od ukupno razvijene BGP = 5541m² UP-a obnovom ruševina ostvaruje se BGP = 2939m² što iznosi 52% i izgradnjom BGP = 659m² što iznosi 12% ukupnog kapaciteta plana.

URBANISTIČKI PROJEKT MILOVIĆI

Granica obuhvata Urbanističkog projekta Milovići definisana je Odlukom o izradi UP-a Milovići i Programskim zadatkom (čl. 2., akt br. 0101-1239 od 23.11.2012. godine).

U tabelama tekstualnog dijela PUP-a stoji da je površina obuhvata UP-a 2,61 ha, što je zapravo površina ambijentalne cjeline Milovići. Na grafičkim priložima PUP-a po obodu je proširena zona stanovanja, pa je stoga ukupna površina zahvata UP-a cca 3,47ha (34.716m²).

Urbanistički projekat ambijentalne cjeline Milovići obuhvata prostor istoimenog naselja. U planu je pored kuća uključeno i pripadajuće zemljište okućnica koje formiraju okvir samog naselja i istovremeno definišu homogenu ambijentalnu cjelinu sa izvjesnim proširenjem naselja do granice sa plodnim poljem.

Teritorija naselja Milovići sadrži šest prostorno funkcionalnih cjelina - zona.

1 - pristupna zona neselja pozicionirana je jugistočno, niz stranu brežuljkastog terena koji se spušta ka polju, i u kontaktu je sa prirodnim pejzažom. Namjenjena je stalnom stanovanju u dominantno rekonstruisanim objektima tradicionalne arhitekture, obnovljenim po tradicionalnim principima, ali ima pojedinih primjera obnove na način da je izvršena savremena modifikacija tradicionalne arhitekture.

Preporuke date ovim Planom mogu se svesti na sljedeće:

- zadovoljenje potražnje za stambenim kapacitetima uz adekvatno infrastrukturno opremanje - održavanje kuća, obnova zatečenih ruševina i izgradnja novih po uzoru na tradicionalne;
- u okviru stanovanja moguće je uspostaviti komplementarne sadržaje turističke djelatnosti i to smještajnih kapaciteta;
- obezbjeđeno parkiranje za parcele koje nemaju kolski pristup (iz zona 2 i 3).

2 i 3 - centralna zona neselja u kontaktu sa izgrađenom naseljskom sredinom namjenjena je stalnom stanovanju. Kuće tradicionalne arhitekture okružene visokim ogradnim zidom u kamenu formiraju kompaktno jezgro uokvireno pješačko-kolskim komunikacijama. Ova cjelina predstavlja dio naselja koji je kroz postepene individualne pojedinačne gradnje, doživljavanja i širenja prerastao u vrlo čvrst građevinski sklop, čime je stečena vrijednost potpune autentičnosti i neponovljivosti.

Obnova kuća je izvršena na način da je tradicionalna arhitektura pretpjela savremenu modifikaciju a brojni su očuvani primjeri tradicionalne arhitekture u ruševnom stanju. U pogledu građevinske vrijednosti evidentne su krajnosti, od obnovljenih dobrih do loših ruševnih, a u pogledu oblikovanja i izgleda zaključuje se da nijesu korišćene prednosti tradicionalne arhitekture pa je tako, unošenjem elemenata potpuno stranih ovom podneblju, umanjena vrijednost slike ovog dijela naselja. Dalja obnova treba da bude rukovođena principima tradicionalne arhitekture.

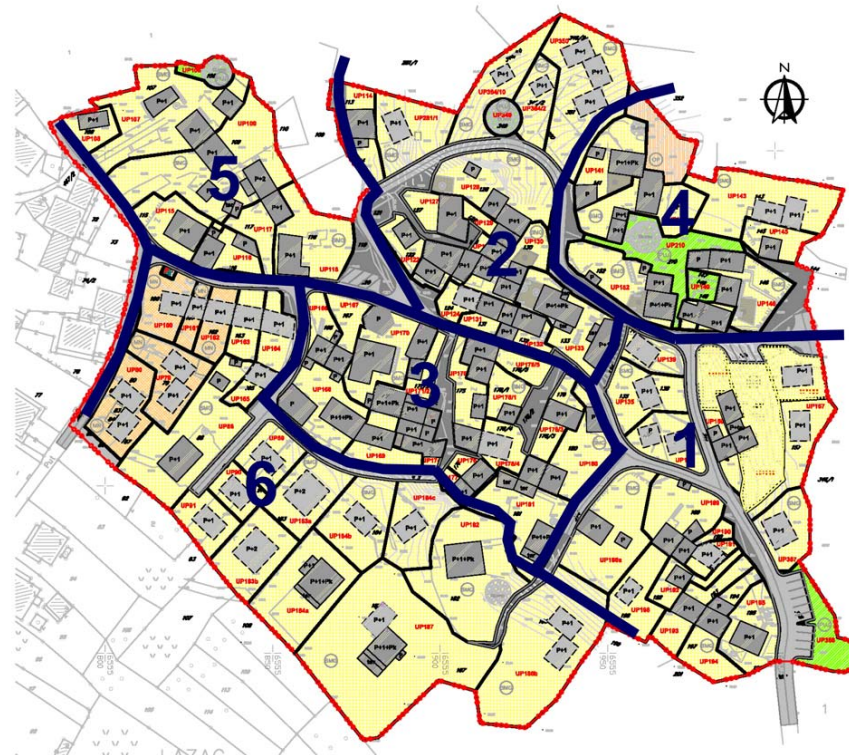
Povećanje broja korisnika prostora, kako stalnih stanovnika tako i gostiju, zahtijevalo je razmatranje novonastalih funkcionalnih potreba naselja. Zbog toga je plansko opredeljenje da se uz osnovnu namjenu stanovanja na parcelama uz pješačke tokove, u prizemljima kuća, omogući adaptacija prostora za poslovanje. Tu spadaju sadržaji za trgovinu i ugostiteljstvo, kao i drugi iz domena usluga, a koji omogućavaju osnovni nivo autonomnog funkcionisanja naselja tokom cijele godine.

4 i 5 - tangetne zone naseljske strukture namjenjene stanovanju, pozicionirane sjeveroistočno sa vizurama ka Tivatskom zalivu i sjeverozapadno sa vizurama ka Novskom zalivu, u kontaktu su sa prirodnim pejzažom. Obnova ovih zona nije završena, što se dijelimično može objasniti težom dostupnošću, tako da je u narednom periodu neophodno kontrolisati obnovu na način da se ona izvrši u duhu tradicionalne arhitekture. Ovo se ističe upravo iz tog razloga što je za očekivati da se uz planiranu trasu kolsko-pješačke saobraćajnice podstakne obnova ruševnih objekata, a u cilju još tešnje veze sa centrom naselja.

Preporuke date ovim Planom mogu se svesti na sljedeće:

- formiranje trase kolsko-pješačke saobraćajnice kojom se obezbjeđuje cirkulacija saobraćaja kroz naselje;
- obnovljeni stambeni kapaciteti adekvatno infrastrukturno opremljeni;
- u okviru stanovanja omogućiti formiranje komplementarnih sadržaja uslužne i turističke djelatnosti.

6 Zona proširenja naselja pozicionirana jugozapadno u podnožju brda, tj. obodom polja. Novoplanirani objekti će u pogledu arhitektonskog rješenja biti po uzoru na autentična rješenja tradicionalne arhitekture naselja Milovići (volumen, oblikovanje, izgled, materijalizacija) dok je urbana organizacija savremena.



Za teritoriju cijelog plana, ukupne površine 3,4713ha, osnovni urbanistički pokazatelji su sljedeći:

Analiza ostvarenih kapaciteta prema namjeni površine

	planirano rješenje	
	površina	m ² %
površine za stanovanje malih gustina - SMG	28103	81
površine za mješovitu namjenu - MN	1223	4
površine za pejz. uređenje javne namjene - PUJ	745	2
površine za poljoprivredu - POLJ		
ostale prirodne površine - OP	257	1
površine za saobraćajnu infrastrukturu - DS	12	0,03
ukupna površina plana	34713m²	

Urbanistički parametri

ukupna površina prizemlja	7.691m ²
ukupna razvijena površina BGP	14.562m ²
broj stambenih jedinica	152

broj stanovnika		502
indeks zauzetosti	iz	0,3
indeks izgrađenosti	ii	0,5

Plan sadrži 51 urbanističkih parcela od toga je 13 namjenjeno građenju.

Od ukupnog broja stambenih jedinica (152) planirano je da polovina bude opredeljena za turističko smještajne jedinice što iznosi 76.

Od ukupno razvijene BGP = 14.583m² UP-a obnovom ruševina ostvaruje se BGP = 3.386m² što iznosi 24% i izgradnjom BGP = 4.580m² što iznosi 32% ukupnog kapaciteta plana.

URBANISTIČKI PROJEKT MEŠTROVIĆI

Granica obuhvata Urbanističkog projekta Meštrovići definisana je Odlukom o izradi UP-a „Meštrovići“ i Programskim zadatkom (čl. 2., akt br. 0101-1237 od 23.11.2012. godine), kao i Odlukom o izmjeni odluke o pristupanju izradi UP-a „Meštrovići“ (akt br. 0101-1237/4-12 od 19.08.20142. godine).

U tekstualnom dijelu PUP-a u tabelama stoji da je površina obuhvata UP-a 0,82ha, ali nakon regulacije pristupa naselju ista iznosi 0,88ha, što je zapravo površina ambijentalne cjeline Meštrovići.

Urbanistički projekat ambijentalne cjeline Meštrovići obuhvata prostor istoimenog naselja. U planu je pored kuća uključeno i pripadajuće zemljište, agrikulturnog pejzaža (okućnica sa bistjernama i pomoćnim objektima) i šume posebne namjene, koje formira okvir samog naselja i istovremeno definiše homogenu ambijentalnu cjelinu.

Teritorija naselja Meštrovići sadrži dvije prostorno funkcionalne cjeline - zone.

1 - pristupna zona naseljske strukture (obodna) namjenjena stanovanju, pozicionirana na jugozapadnoj padnini u kontaktu sa prirodnim pejzažom - obradivim poljoprivrednim površinama. Dubokim vizurama usmjerenim ka jugozapadu prema zalivu Pržno i otvorenom moru. Obnova ove zona nije započeta, tako da je u narednom periodu neophodno kontrolisati obnovu na način da se ona izvrši u duhu tradicionalne arhitekture. Ovo se ističe upravo iz tog razloga što je za očekivati da se uz planiranu izgradnju podstakne obnova ruševnih objekata, a sve u cilju još tešnje veze sa centrom naselja.

Preporuke date ovim Planom mogu se svesti na sljedeće:

- pristup naselju omogućen je sa sjeveroistočne strane od strane Đuraševića kolskim prilaznim putem koji dolazi do ruba naselja, do lokaliteta Preslo;
- rekonstrukcija pješačkih trasa kojima se obezbjeđuje bolja veza i laka cirkulacija kroz naselje;
- obnovljeni stambeni kapaciteti adekvatno infrastrukturno opremljeni;
- u okviru stanovanja omogućiti formiranje komplementarnih sadržaja uslužne, turističke kulturne djelatnosti.

U cilju usmjeravanja buduće izgradnje ka formiranju kvalitetne slike naselja sa izraženim osobenostima područja i akcentiranjem postojećih kvalitetnih ambijenata formirani su urbanističko-tehnički uslovi rekonstrukcije i izgradnje.

2 - centralna zona am dijelu, periferno i mjestimično, sa šumskim površinama posebne namjene je planirana za stanovanje. Kuće tradicionalne arhitekture okružene visokim ogradnim zidom u kamenu formiraju kompaktno jezgro uokvireno pješačkim komunikacijama. Ova cjelina predstavlja dio naselja koji je kroz postepene individualne pojedinačne gradnje, doživljavanja i širenja prerastao u vrlo čvrst građevinski sklop, čime je stečena vrijednost potpune autentičnosti i neponovljivosti.

Iako su održavane i/ili obnovljene kuće u ovoj zoni rijetke, može se zaključiti da je to izvedeno prema principima tradicionalne arhitekture, a dominiraju brojni očuvani primjeri tradicionalne arhitekture u ruševnom stanju. U pogledu građevinske vrijednosti evidentne su skromne obnovljene i brojni promjeri loših ruševnih, a u pogledu oblikovanja i izgleda zaključuje se da su zadržane sve prednosti tradicionalne arhitekture. Dalja obnova treba da bude rukovodena principima tradicionalne arhitekture.

Povećanje broja korisnika prostora, kako stalnih stanovnika tako i gostiju, zahtijevalo je razmatranje novonastalih funkcionalnih potreba naselja. Zbog toga je plansko opredeljenje da se uz osnovnu namjenu stanovanja na parcelama uz pješačke tokove, u prizemljima kuća, omogući adaptacija prostora za poslovanje. Tu spadaju sljedeći sadržaji: galerije, radionice, trgovine i kafei, restorani, kao i drugi iz domena usluga, a koji omogućavaju osnovni nivo autonomnog funkcionisanja naselja tokom cijele godine.

Preporuke date ovim Planom mogu se svesti na sljedeće:

- rekonstrukcija pješačkih trasa kojima se obezbjeđuje bolja veza i laka cirkulacija kroz naselje;
- u tradicionalnom duhu obnovljeni postojeći stambeni kapaciteti adekvatno se infrastrukturno i sadržajno opremaju;
- pored primarne stambene namjene omogućava se formiranje komplementarnih sadržaja turističke djelatnosti - ugostiteljski i smještajni kapaciteti.



Za teritoriju cijelog plana, ukupne površine 3,448 ha, osnovni urbanistički pokazatelji su sljedeći:

Analiza ostvarenih kapaciteta prema namjeni površine

namjena površina	planirano rješenje površina m ²	%
površine za stanovanje malih gustina - SMG	4177	47
poljoprivredne površine (obrađive) - OP	2377	27
šume sa posebnom namjenom - ŠPN	829	9,4
površine za saobraćajnu infrastrukturu - DS	1443	16
ukupna površina plana	8830m²	

Urbanistički parametri

ukupna površina prizemlja	1487	broj stanovnika	63
ukupna razvijena površina BGP	2179	indeks zauzetosti	0,1
broj stambenih jedinica	21	indeks izgrađenosti	0,2

Od ukupnog broja stambenih jedinica (29) planirano je da polovina bude opredeljena za turističko smještajne jedinice, što iznosi 14.

Od ukupno razvijene BRGP = 2.179m² UP-a obnovom tj. rekonstrukcijom ruševina i tradicionalne arhitekture ostvaruje se BRGP = 1792m² što iznosi 83% i izgradnjom 4 nova objekata se gradi u 162m² gabarita 323m² BGP sto je 15% ukupno ostvarenih kapaciteta.