

Na osnovu člana 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, "Sl.list CG" 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13, Programa uređenja prostora opštine Tivat za 2014.godinu, "Sl.list CG-opštinski propisi broj 3/14 i člana 56 Statuta Opštine Tivat, "Sl.list RCG"-opštinski propisi broj 40/04, 26/06 i "Sl.list CG"-opštinski propisi 12/11 i 21/11, Predsjednik Opštine Tivat donosi

## **ODLUKU o pristupanju izradi Detaljnog urbanističkog plana KRAŠIĆI**

### Član 1

Pristupa se izradi **Detaljnog urbanističkog plana Krašići** (u daljem tekstu DUP).

### Član 2

Površina DUP-a je cca **27,60 ha**.

Granica DUP-a je prikazana na grafičkom prilogu koji je sastavni dio ove Odluke.

Konačna granica DUP-a će biti definisana koordinatnim tačkama kroz Odluku o donošenju DUP-a.

### Član 3

Izrada DUP-a će se finansirati iz Budžeta Opštine Tivat.

Planirani iznos sredstava za izradu DUP-a je **15.000 €**

### Član 4

Planirana dinamika izrade DUP-a je ukupno **180 dana** :

- pripremni poslovi sa izradom i ovjerom ažurnih katastarsko geodetskim podloga..... 25 dana
- izrada koncepta UP-a ..... 15 dana
- izrada Nacrta UP-a ..... 20 dana
- pribavljanje misljenja na Nacrt DUP-a i utvrđivanje Nacrta DUP-a ..... 45 dana
- javni uvid ..... 20 dana
- izrada izvještaja sa javne rasprave ..... 5 dana
- izrada Predloga Plana sa separatom ..... 25 dana
- pribavljanje saglasnosti Ministarstva i utvrđivanje Prijedloga DUP-a ..... 20 dana
- nakon donošenja DUP-a umnožavanje i dostava propisanog broja kopija ..... 5 dana

### Član 5

DUP se donosi za period do 2020. godine.

### Član 6

Smjernice za izradu DUP-a su date u PUP-u Tivat do 2020. godine u skladu sa kojim su glavne namjene površina: stanovanje male gustine, turizam, mješovita namjena, gradsko zelenilo i infrastruktura.

Član 7

Pripremne poslove na izradi i donošenju DUP-a vršit će Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat.

Član 8

Sastavni dio ove Odluke je Programski zadatak za izradu DUP-a. i Odluka o nepreduzimanju izrade Strateške procjene uticaja na životnu sredinu za DUP Krašići.

Član 9

Ova Odluka će biti objavljena u Službenom listu CG-opštinski propisi, u jednom dnevnom listu i na web strani [www.opstinativat.com](http://www.opstinativat.com)

Član 10

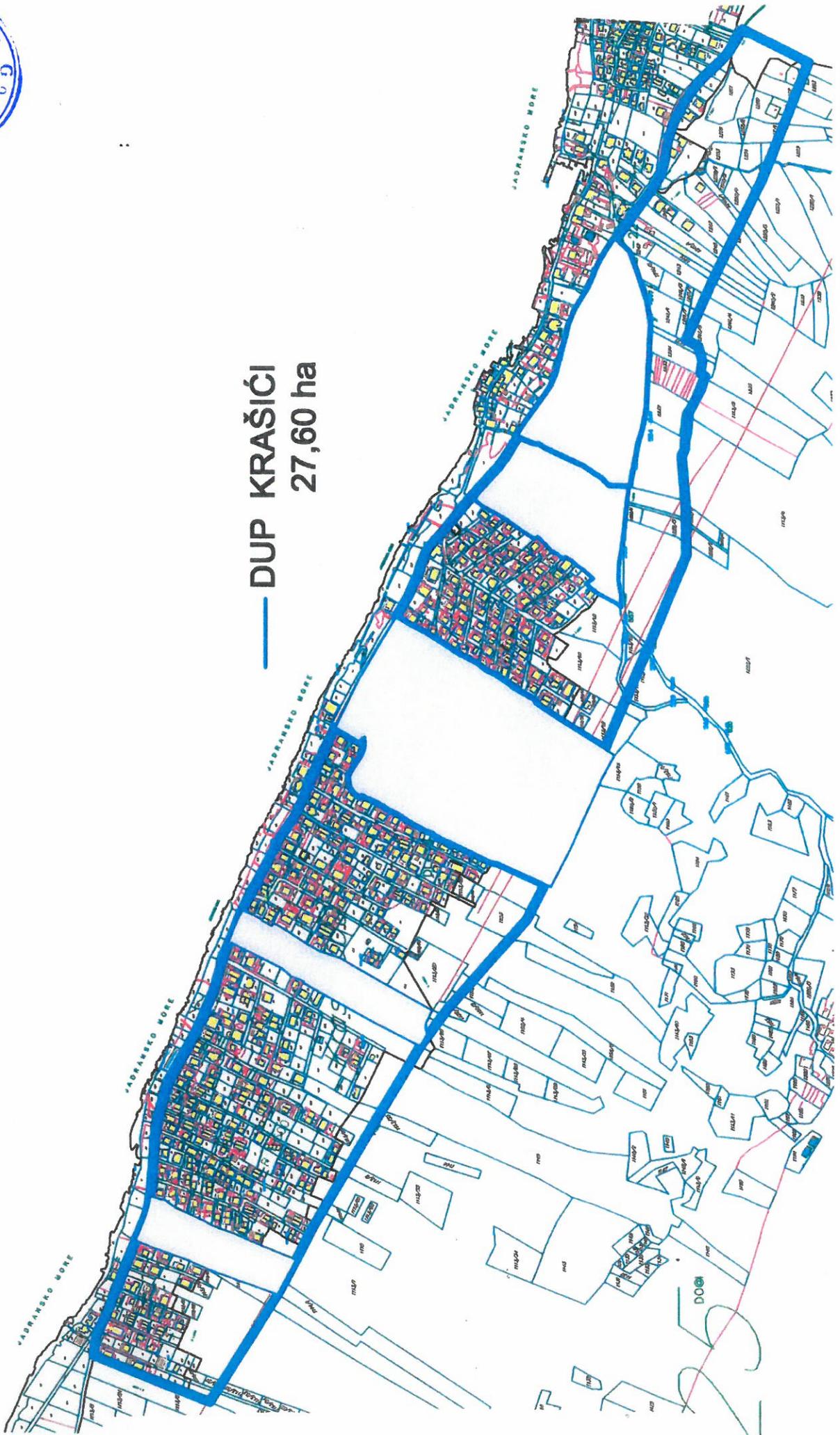
Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi.

Broj: 0101-350-109  
Tivat, 10.03.2014. godine



**Predsjednik Opštine**  
**Miroslav Kankaraš, dipl.pravnik**

— DUP KRAŠIĆI  
27,60 ha



# PROGRAMSKI ZADATAK

## za izradu DUP-a Krašići

---

### I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu **DUP-a Krašići** sadržan je u členu 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i Programu uređenja prostora Opštine Tivat za 2014.godinu („Sl. list CG“-opštinski propisi broj 3/14), koji je u I kvartalu planirao donošenje Odluke o pristupanju izradi DUP-a Krašići.

### II PLANSKI OSNOV

Planski osnov za izradu DUP-a Krašići 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, DUP Krašići je obilježen kao planska zona 11.1 u planskoj cjelini 11. Krašići.

### III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Za ovo područje je **1992.godine** donešen **DUP Krašići** („Službeni list RCG“ – opštinski propisi broj 25/92-20.08.1992. i „Službeni list CG“ – opštinski propisi broj 14/95-03.07.1995.godine), površine 98,14 ha, koji je podijeljen na pet zona i to: 1-Vikend naselje, 2-naselje Maslinjak-Šumadija, 3-naselje Riblja kost, 4-naselje Stari Krašići i 5-naselje Soko Banja.

Osnovni razlog izrade plana bio je pritisak graditelja za gradnju vikend kuća. Planom predvidjeni tipovi stambene gradnje su objekti individualnog stanovanja, objekti pansionskog i apartmanskog tipa, objekti individualnog stanovanja sa djelatnostima, nadogradnja i dogradnja postojećih objekata. Planirani su i centralni sadržaji i saobraćajnice. Planirani broj stanovnika je 2.136. Kasnijom promjenom Zakona dio ovoga prostora, onaj između mora i puta za Lušticu (morsko dobro) je stavljen u nadležnost Ministarstva i obuhvaćen je PPPNMD i DSL 29.

Tokom **2008.godine** urađena je **Izmjena i dopuna DUP-a Krašići** - za područje naselja „**Maslinjak**“ (“Službeni list CG” – opštinski propisi broj 34/08-20.11.2008.godine i 20/13-05.07.2013.godine), površine 6,24 ha.

Obrađivač ovih Planskih dokumenata je bio „MonteCEP“ d.s.d. Kotor.

Tokom prošle **2013.godine** u skladu sa PUP-om pristupilo se izradi **tri Urbanistička projekta** Krašići 1 (cca 1,97ha), Krašići 2 (cca 1,24ha) i Krašići 3 (cca 0,98ha), koji su bili dio DUP-a Krašići, a trenutno su u fazi Nacrta plana-Javna rasprava.

### IV OBUHVAT I GRANICE DUP-a KRAŠIĆI

Površina DUP-a je **cca 27,60 ha**

Granica obuhvata DUP-a definisana je u grafičkom prilogu, koji je sastavni dio Odluke o pristupanju izradi DUP-a Krašići i obuhvata prostor iznad glavna saobraćajnica uz more, odnosno granica morskog dobra DSL sektor 29.

#### Podloge i mjerilo

DUP se radi u mjerilu 1: 1000, na ažurnim topografsko katastarskim podlogama, ovjerenim od strane Uprave za nekretnine.

**Kako je, prema mišljenju Inženjerske komore Crne Gore, potrebno da ponuđač, odnosno obrađivač Plana, posjeduje između ostalih licenci i licencu za izradu geodetskih podloga, to je obaveza obrađivača Plana da izradi ažurnu topografsko katastarsku podlogu i istu ovjeri kod nadležne Uprave za nekretnine.**

DUP 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 „MonPlanGMA“, a isporučuje u analognoj i digitalnoj formi u skladu sa Ugovorom o izradi DUP-a i *Pravilnikom o načinu uvida, ovjeravanja, potpisivanja, dostavljanja, arhiviranja, umnožavanja i čuvanja planskog dokumenta*, Sl.list CG 71/08.

## V METODOLOGIJA

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

- pravne zasnovanosti i usaglašenosti sa planovima višeg reda
- preuzimanje ulaznih podataka iz planova višega reda u smislu tretmana prostora, funkcija i infrastrukturnih mreža, 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 DUP-a.

## VI PROSTORNI MODEL

### Planska cjelina 11. – Krašići, planska zona 11.1 DUP Krašići

Prema PUP-u Tivta, glavne namjene površina u ovom DUP-u su: stanovanje male gustine, turizam, mješovita namjena, gradsko zelenilo i infrastruktura.

Na prostoru tri urbanistička projekta, koji su u izradi i nalaze se zapravo unutar predmetnog prostora Krašića, zastupljeni su mješoviti sadržaji, centralne djelatnosti, sport i rekreacija, te gradsko zelenilo.

Potrebno je 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	

### Opšte polazne odredbe i smjernice za izradu DUP-a

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

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

Krašići su prepoznati i tako se trebaju razvijati kao lokalni centar u funkciji razvoja turizma. Danas je to naselje sezonskog stanovanja, a trebao bi se razviti kao turistički centar, koji funkcionira cijele godine.

#### 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 (uređenje kolnika, drvoreda, oprema prostora). Uređenja ovih područja definiše planski dokument - DUP Krašići.«

U obuhvatu DUP-a, uz dvije glavne saobraćajnice, postojeću uz more i planiranu zaobilaznicu, predviđaju se turistički sadržaji i sadržaji mješovite namjene.

»Površine **mješovite namjene** su površine koje su predviđene za stanovanje kao 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, zdravlje 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.«

»Površine za **turizam** su površine koje su namijenjene prvenstveno za objekte za pružanje usluga smještaja i za objekte za pružanje usluge hrane i pića. Dopusćeni su objekti za pružanje usluge smještaja: hoteli, pansioni, gostionice, vile i apartmani za iznajmljivanje, kampovi, omladinski hosteli kao i objekti za pružanje usluga hrane i pića, čija je klasifikacija definisana posebnim propisom. Dozvoljeni su i objekti za zdravlje, kulturu, zabavu, sport i rekreaciju.«

Između ovih planiranih sadržaja treba smjestiti površine gradskog zelenila.

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).

**Kod izrade Plana koristiti se opštim uslovima iz još uvijek važećeg DUP-a Krašići, naročiti utvrđenu tipologiju gradnje objekata u odnosu na položaj u naselju.**

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

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

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.

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 uslovima javnih preduzeća nadležnih za njihovo gazdovanje, vodeći računa o planskim rješenjima u kontakt zonama.

Obaveza je kroz sva infrastrukturna rješenja u DUP-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 presjeke saobraćajnica, definisati kote raskrsnica, kote karakterističnih tačaka saobraćajnica, kao i načine priključaka urbanističkih parcela na saobraćajnicu.

## 5.2 Vodovod i kanalizacija

5.2.1 Vodovod - U toku izrade DUP-a obavezna je saradnja sa JP "Vodovod i kanalizacija"

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-DUP-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, mješovite namjene i turizma. Gradsko zelenilo ograničenog korišćenja obuhvata: sportsko rekreativne površine, zelenilo u kompleksima stanovanja, školstva, kulture, turizma.

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.

## VII FAZE REALIZACIJE

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

## VIII SADRŽAJ PLANA

Obim, nivo obrade, sadržaj plana, kao i faze izrade i dostavljanja DUP-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, 47/11, 35/13, 39/13);
- 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 DUP-a

a) Izrada i ovjera ažurnih katastarsko geodetskih podloga

b) Koncept odnosno preliminarno rješenje Plana

- konceptualno rješenje DUP-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

c) Nacrt DUP-a

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

d) Prijedlog DUP-a

- sadržaj DUP-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
- Separata sa UTU-a za sve faze realizacije DUP-a, u skladu sa čl.29 Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata,

e) DUP

- Plansko rješenje usvojeno na Skupštini Opštine Tivat

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

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

**Tatjana Jelić, dipl.pravnik, s.r.**



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

