

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 Stari Krašići

Član 1

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

Član 2

Površina DUP-a je cca **2,58 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 **3.000 €**

Član 4

Planirana dinamika izrade DUP-a je ukupno **170 dana** :

- | | |
|--|---------|
| - pripremni poslovi sa izradom i ovjerom ažurnih katastarsko geodetskim podloga..... | 25 dana |
| - izrada koncepta UP-a | 15 dana |
| - izrada Nacrta UP-a | 15 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 | 20 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, centralne djelatnosti 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 Stari 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

Član 10

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

Broj: 0101-350-110
Tivat, 10.03.2014. godine

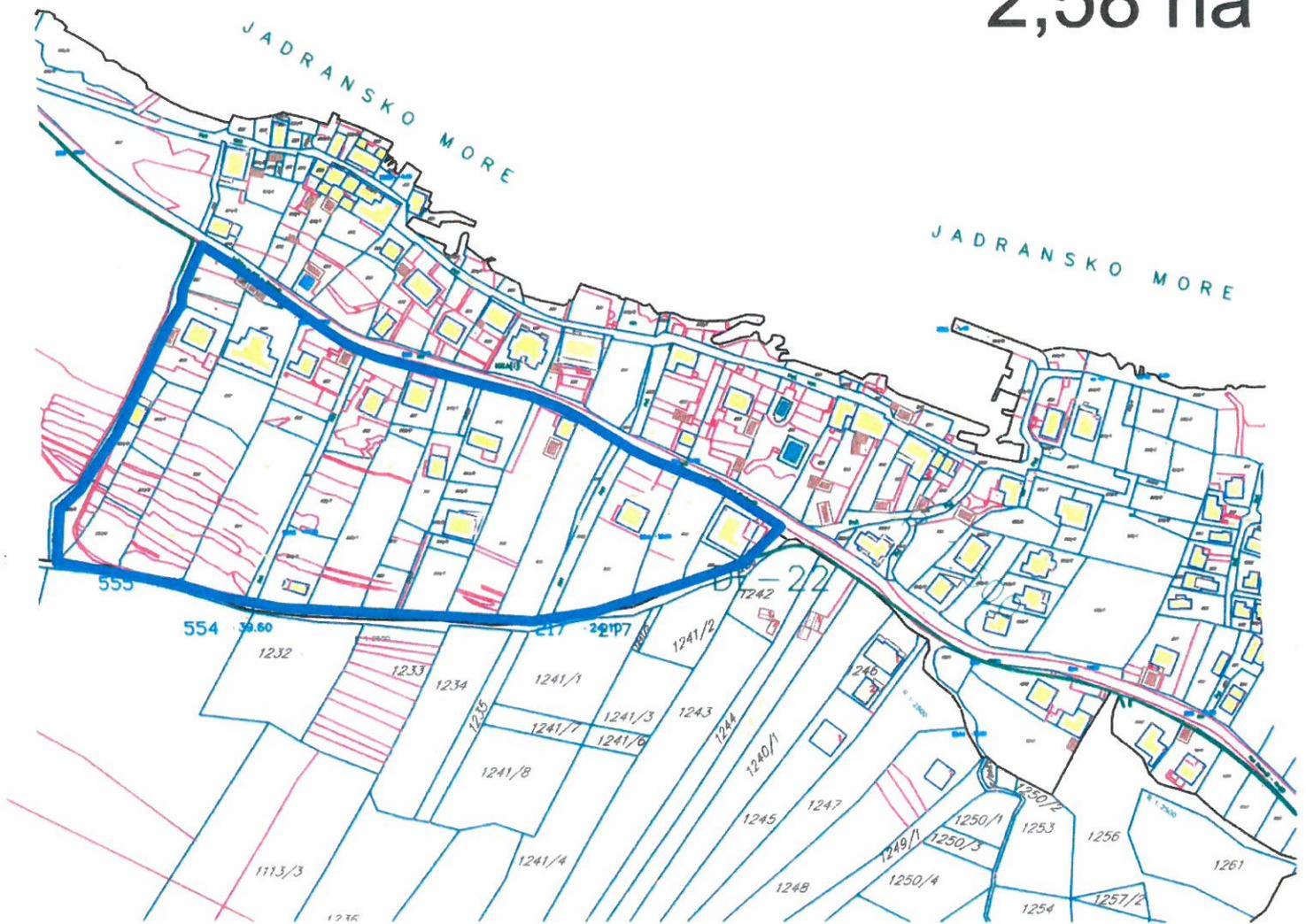


Predsjednik Opštine
Miodrag Kankaraš, dipl.pravnik



DUP STARI KRAŠIČI

2,58 ha



PROGRAMSKI ZADATAK



za izradu DUP-a Stari Krašići

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu **DUP-a Stari Krašići** sadržan je u članu 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 Stari Krašići.

II PLANSKI OSNOV

Planski osnov za izradu DUP-a Stari 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 Stari Krašići je obilježen kao planska zona 11.3 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 predviđeni 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, pa je tako zona 4-naselje Stari Krašići presječena na dva dijela, što se tiče nadležnosti za donošenje Planskih dokumenata, dok je u naravi to i dalje jedinstven prostor.

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 STARI KRAŠIĆI

Površina DUP-a je **cca 2,58 ha**

Granica obuhvata DUP-a definisana je u grafičkom prilogu, koji je sastavni dio Odluke o pristupanju izradi DUP-a Stari Krašići. Na sjeveru je granica glavna saobraćajnica uz more, odnosno granica morskog dobra DSL sektor 29, na jugu i istoku je DUP Krašići, a na zapadu UP Krašići 1.



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 „MonPlanGML“, 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 Stari 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/kontaktiranih 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 pripremne poslove na izradi DUP-a.

VI PROSTORNI MODEL

Planska cjelina 11. – Krašići, planska zona 11.3 DUP Stari Krašići

Prema PUP-u Tivta, glavna namjena površina u ovom DUP-u je stanovanje male gustine, jedna lokacija centralnih djelatnosti i infrastruktura.

Na okolnom prostoru zastupljeni su mješoviti sadržaji, centralne djelatnosti, turizam, 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	0,40	2,53	DIG	

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 nedovršeni predjeli, preciznije - *Dogradnja pretežno individualnim stambenim objektima i niskim objektima sa više stanova DIG-(2b)*.

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 *2b- Dogradnja pretežno individualnim stambenim objektima i niskim objektima sa više stanova (DIG)*

Izvod iz PUP-a:

»Ovaj oblik intervencije primjenjivaće se u stambenim naseljima individualne gradnje.

Osnovna buduća namjena ovih područja ostaje **individualno stanovanje** (gustina naseljenosti 80-150 stanovnika/ha, koeficijent izgrađenosti 0,8).

Intervencijom dogradnje predviđa se pugušćavanje ovih naselja uz zauzimanje manjih kompleksa novih zemljišta zaokruženjem izgrađenih lokacija, te unapređenje kvaliteta životne sredine.

Predviđa se: dogradnja infrastrukturnih mreža, vodovod i električna za sva područja, kanalizacija postupno, prvenstveno stambena naselja u zoni vodozahvata dogradnja i uređenje sabirnih ulica, izgradnja sadržaja osnovne opskrbe na područjima mješovite namjene i na lokacijama – lokalni opskrbni centri.

- dogradnja individualnih stambenih objekata. Izbor objekata (samostalna kuća, duplex kuća, kuće u nizu) prilagoditi postojećim uslovima tako da se na većim kompleksima raspoloživog građevinskog zemljišta planira gradnja individualnih objekata u 'tepihu' (kuće u nizu, atrijske kuće,...). Računati sa veličinom parcele od 300-600 m² i izgradjenošću 40%. Za autohtono stanovništvo predvidjeti veće parcele 600-1200 m², sa slobodno stojećim stambenim objektima i mogućnošću gradnje pomoćnih objekata (staje, sjenici) visine objekata individualne gradnje prizemlje do prizemlje, 2 sprata i potkrovlje
- dogradnja niskih objekata sa više stanova predviđa se kao mogućnost interpoliranja pojedinačnih malih individualnih zgrada prvenstveno u središtu naselja sa lokalima u prizemlju ili uz lokalne male centre sa artijumskim stanovima u prizemlju. Visina prizemlja, 2 sprata i potkrovlje
- zaštita poljoprivrednog zemljišta u graničnim područjima ovih naselja organizacijom zona poljoprivredne rekreacije i poljoprivredna produkcija za potrebe domaćinstava (povrtarstvo, voćarstvo). Predviđaju se parcele veličine 200-400 m², sa mogućnošću postavljanja manjih tipskih montažnih (pomoćnih) objekata do 20 m². U većim kompleksima potrebno je obezbijediti komunikacije i vodovod.

Preporučuje se da se privatna inicijativa stanovnika usmjeri na uređenje javnih komunikacija (ulice, staze), uređenje javnih prostora za druženje stanovnika u sklopu lokalnih opkrbnih centara i na uređenje tipskih ograda i predbašti sa ciljem unapređenja kvaliteta životne sredine.«

U obuhvatu DUP-a, pored stanovanja uz glavnu saobraćajnicu predviđena je jedna lokacija centralnih sadržaja.

»Površine za **centralne djelatnosti** su namijenjene pretežno smještanju komercijalnih sadržaja i centralnih institucija privrede, uprave i kulture. Dozvoljeni su: poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radnje ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, drugi privredni objekti, koji ne predstavljaju bitnu smetnju, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za školstvo, kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti. Izuzetno mogu se dopustiti: stambeni objekti i stanovi, trgovački centri, benzinske pumpe uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.«

Urbanistički indeksi, parametri za **UP površine cca 625m²**, kod stanovanja male gustine (**SMG**) su **Iz= 0,4 i Ii=0,8**.

Za centralnu djelatnost (**CD**) parametri su **Iz= 0,4, Ii=1,0** i također su vezani za urbanističku parcelu.

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.

Spratnost objekata je četiri vidne etaže **Su+P+1+Pk** ili **P+2+Pk**. Kada je teren u nagibu uvijek treba planirati terasastu gradnju, odnosno objekat mora da prati teren.

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 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" 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-DUP-om je potrebno prikazati lokacije za odlaganje dnevnog otpada iz stambenih objekata uz sabirne saobraćajnice.

Hortikultura

Zbog uključenosti u širi kontekst i zbog isticanja lokalnih karakteristika potrebno je posebno urediti dvorišta i koristiti autohtono rastinje.

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

Investitore čije UP izlaze na glavne saobraćajnice, u zoni duž saobraćajnice, obavezati da zasade i prostor ozelene sa jasno definisanim vrstama, kako bi se naglasio taj prostor i 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 Pravilnikom, 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.

