

1. UVODNI DIO

1.1. PRAVNI OSNOV

Ovaj plan je rađen na osnovu:

- ♦ Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana Djuraševići, donijete od strane predsjednice Opštine Tivat (br. 0101-350-938 od 19.12.2017.);
- ♦ Programskog zadatka za izradu Detaljnog urbanističkog plana Djuraševići, pripremljenog od strane Sekretarijata za uređenje prostora i izgradnju objekata (decembar 2018.);
- ♦ Ugovora o izradi navedenog DUP-a potpisanog od strane Naručioca - Opština Tivat i Obradivača - MonteCEP dsd iz Kotora (0101-404-123/7 od 14.02.2018. odnosno 6/07 od 14.02.2018.);
- ♦ Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" 64/17),
- ♦ Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

1.2. PLANSKI OSNOV

Planski osnov za izradu Detaljnog urbanističkog plana Djuraševići, daju:

- ♦ Prostorno urbanistički plan opštine Tivat do 2020.godine ("Sl.listu CG" - opštinski propisi broj 24/10),
- ♦ Detaljni urbanistički plan Djuraševići („Službeni list RCG“ - opštinski propisi broj 12/07, 33/12).

1.3. POVOD I CILJ IZRADE PLANA

DUP predstavlja planski osnov za unapređenje i plansko korišćenje potencijala, održivi razvoj i zaštitu prostora u zaleđu obale Djuraševića, odnosno u nastavku zone morskog dobra.

Ovaj DUP se donosi po posebnom postupku u skladu sa članom 162c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14). kojim se važeći DUP Djuraševića samo prevodi u oblik urađen u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenat, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenom grafičkim simbolima („Sl.list CG“ broj 24/10 i 33/14).

Cilj izrade DUP-a je sagledati stvarne potencijale i prirodne resurse predmetnog prostora, čime bi se definisali kapaciteti stambene i turističke namjene. Planom treba da se ponude rješenja kojima bi se izašlo u susret novim potrebama korišćenja prostora uzimajući u obzir prirodne i ambijentalne vrijednosti i ograničenja.

1.4. METODOLOGIJA IZRADE PLANA

Prema članu 162c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata pri izradi DUP-a potrebno je primijeniti „poseban postupak“, odnosno prilikom izrade DUP-a neophodno je ispoštovati slijedeće:

- ♦ da je planski dokument, u pogledu namjene i koncepcije prostora, usklađen sa planskim dokumentom šire teritorijalne cjeline;
- ♦ da se ne mijenja namjena prostora ni osnovni urbanistički parametri iz prethodnog DUP-a („Službeni list RCG“ – opštinski propisi broj 12/07, 33/12 i 37/13);
- ♦ da se planski dokument uskladi sa propisom kojim se bliže uređuje sadržaj i forma planskog dokumenta, kriterijumi namjene površina, elementi urbanističke regulacije i jedinstveni grafički simboli.

Bliži sadržaj i forma planskog dokumenta, kriterijumi namjene površina, elementi urbansitičke regulacije, jedinstveni grafički simboli i ostali potrebni sadržaj propisan je Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbansitičke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“ br. 24/10 i 33/14).

Planski dokument izrađuje se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi (CD), a prezentiraju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i moraju biti ažurirani i identični po sadržaju.

Iz predloženog metodološkog postupka i programskog zadatka pruža se sigurna osnova za njegovu realizaciju.

1.5. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Granica Plana je utvrđena Programskim zadatkom i Odlukom o izradi DUP-a (decembar 2017.) i identična je granici prethodnog DUP-a („Službeni list RCG“ – opštinski propisi broj 12/07, 33/12 i 37/13);

Površina DUP-a je 39,66 ha i zahvata dijelove katastarskih opština Djuraševići, Milovići i Bogišići iznad puta Tivat - Radovići.

Područje koje Plan zahvata precizno je definisano u grafičkom prilogu koji je sastavni dio Odluke.



U nastavku slijede koordinate tačaka granice Plana.

| Red. br. | X koord. | Y koord. |
|----------|-------------|-------------|
| 1 | 6558023.049 | 4694777.91 |
| 2 | 6557966.027 | 4694876.505 |
| 3 | 6557956.872 | 4694899.559 |
| 4 | 6557954.767 | 4694913.751 |
| 5 | 6557954.083 | 4694924.616 |
| 6 | 6557949.159 | 4694960.679 |
| 7 | 6557948.732 | 4694962.697 |
| 8 | 6557929.387 | 4695007.015 |
| 9 | 6557764.315 | 4695240.919 |
| 10 | 6557726.951 | 4695275.249 |
| 11 | 6557705.931 | 4695287.563 |
| 12 | 6557681.84 | 4695307.293 |
| 13 | 6557653.925 | 4695338.587 |

| | | |
|----|-------------|-------------|
| 14 | 6557604.386 | 4695381.272 |
| 15 | 6557526.774 | 4695432.124 |
| 16 | 6557453.85 | 4695488.35 |
| 17 | 6557362.91 | 4695570.331 |
| 18 | 6557320.255 | 4695599.744 |
| 19 | 6557223.425 | 4695649.387 |
| 20 | 6557161.522 | 4695663.671 |
| 21 | 6557148.722 | 4695663.413 |
| 22 | 6557125.137 | 4695666.469 |
| 23 | 6557051.279 | 4695687.542 |
| 24 | 6557026.85 | 4695691.845 |
| 25 | 6556984.906 | 4695694.817 |
| 26 | 6556971.095 | 4695697.794 |
| 27 | 6556954.37 | 4695703.973 |

Detaljni urbanistički plan Djuraševići (2018)

| | | |
|----|-------------|-------------|
| 28 | 6556943.094 | 4695708.669 |
| 29 | 6556935.28 | 4695712.302 |
| 30 | 6556919.948 | 4695718.673 |
| 31 | 6556903.789 | 4695724.612 |
| 32 | 6556870.815 | 4695732.64 |
| 33 | 6556845.84 | 4695735.789 |
| 34 | 6556804.892 | 4695733.89 |
| 35 | 6556778.591 | 4695728.062 |
| 36 | 6556748.594 | 4695726.041 |
| 37 | 6556727.952 | 4695727.77 |
| 38 | 6556674.64 | 4695727.479 |
| 39 | 6556570.37 | 4695717.601 |
| 40 | 6556525.211 | 4695711.234 |
| 41 | 6556485.849 | 4695703.839 |
| 42 | 6556409.007 | 4695692.473 |
| 43 | 6556242.904 | 4695674.462 |
| 44 | 6556232.763 | 4695673.881 |
| 45 | 6556186.908 | 4695673.585 |
| 46 | 6556167.819 | 4695670.801 |
| 47 | 6556138.787 | 4695662.353 |
| 48 | 6556007.366 | 4695611.161 |
| 49 | 6555993.359 | 4695604.226 |
| 50 | 6555937.589 | 4695570.709 |
| 51 | 6555934.518 | 4695568.504 |
| 52 | 6555948.793 | 4695563.914 |
| 53 | 6555973.265 | 4695561.338 |
| 54 | 6555976.285 | 4695564.578 |
| 55 | 6556002.889 | 4695561.706 |
| 56 | 6556025.128 | 4695564.675 |
| 57 | 6556033.733 | 4695563.946 |
| 58 | 6556051.746 | 4695569.287 |
| 59 | 6556069.35 | 4695566.474 |
| 60 | 6556085.28 | 4695563.934 |
| 61 | 6556093.34 | 4695562.654 |
| 62 | 6556098.667 | 4695561.803 |
| 63 | 6556116.504 | 4695554.62 |
| 64 | 6556135.304 | 4695547.04 |
| 65 | 6556140.875 | 4695544.8 |
| 66 | 6556147.128 | 4695542.159 |
| 67 | 6556152.18 | 4695539.358 |

| | | |
|-----|-------------|-------------|
| 68 | 6556157.681 | 4695536.642 |
| 69 | 6556175.008 | 4695533.443 |
| 70 | 6556180.185 | 4695531.36 |
| 71 | 6556196.426 | 4695524.135 |
| 72 | 6556212.44 | 4695509.534 |
| 73 | 6556208.845 | 4695487.867 |
| 74 | 6556228.284 | 4695485.672 |
| 75 | 6556232.921 | 4695479.743 |
| 76 | 6556237.995 | 4695477.495 |
| 77 | 6556263.427 | 4695476.407 |
| 78 | 6556266.836 | 4695494.32 |
| 79 | 6556267.866 | 4695503.161 |
| 80 | 6556272.626 | 4695525.173 |
| 81 | 6556276.466 | 4695545.883 |
| 82 | 6556280.817 | 4695566.175 |
| 83 | 6556366.444 | 4695566.445 |
| 84 | 6556379.898 | 4695564.735 |
| 85 | 6556393.353 | 4695563.014 |
| 86 | 6556401.367 | 4695560.843 |
| 87 | 6556409.477 | 4695558.653 |
| 88 | 6556415.035 | 4695557.154 |
| 89 | 6556435.472 | 4695553.284 |
| 90 | 6556467.247 | 4695547.264 |
| 91 | 6556484.049 | 4695595.338 |
| 92 | 6556499.176 | 4695591.303 |
| 93 | 6556514.267 | 4695587.865 |
| 94 | 6556522.845 | 4695587.905 |
| 95 | 6556532.819 | 4695586.185 |
| 96 | 6556540.831 | 4695585.314 |
| 97 | 6556554.493 | 4695582.296 |
| 98 | 6556589.22 | 4695586.628 |
| 99 | 6556578.708 | 4695559.368 |
| 100 | 6556592.661 | 4695556.474 |
| 101 | 6556603.872 | 4695554.894 |
| 102 | 6556622.187 | 4695550.415 |
| 103 | 6556631.467 | 4695550.785 |
| 104 | 6556645.165 | 4695551.305 |
| 105 | 6556654.723 | 4695549.314 |
| 106 | 6556673.247 | 4695545.673 |
| 107 | 6556699.389 | 4695536.312 |

Detaljni urbanistički plan Djuraševići (2018)

| | | |
|-----|-------------|-------------|
| 108 | 6556712.378 | 4695533.147 |
| 109 | 6556721.859 | 4695561.192 |
| 110 | 6556743.548 | 4695554.252 |
| 111 | 6556748.627 | 4695569.837 |
| 112 | 6556751.165 | 4695581.198 |
| 113 | 6556952.897 | 4695473.99 |
| 114 | 6556970.666 | 4695467.406 |
| 115 | 6556983.932 | 4695454.35 |
| 116 | 6556996.362 | 4695445.547 |
| 117 | 6557007.083 | 4695441.031 |
| 118 | 6557018.759 | 4695436.912 |
| 119 | 6557029.014 | 4695434.191 |
| 120 | 6557042.682 | 4695426.662 |
| 121 | 6557057.388 | 4695424.125 |
| 122 | 6557069.246 | 4695423.165 |
| 123 | 6557076.787 | 4695422.334 |
| 124 | 6557081.458 | 4695420.329 |
| 125 | 6557359.036 | 4695270.364 |
| 126 | 6557478.407 | 4695172.52 |
| 127 | 6557482.069 | 4695173.306 |
| 128 | 6557498.877 | 4695170.043 |
| 129 | 6557504.277 | 4695168.133 |
| 130 | 6557512.643 | 4695166.534 |
| 131 | 6557524.568 | 4695164.045 |

| | | |
|-----|-------------|-------------|
| 132 | 6557538.469 | 4695163.565 |
| 133 | 6557549.514 | 4695157.096 |
| 134 | 6557565.676 | 4695146.914 |
| 135 | 6557576.965 | 4695139.105 |
| 136 | 6557589.636 | 4695131.574 |
| 137 | 6557604.553 | 4695120.789 |
| 138 | 6557632.415 | 4695091.167 |
| 139 | 6557641.501 | 4695083.341 |
| 140 | 6557659.491 | 4695069.66 |
| 141 | 6557686.175 | 4695046.007 |
| 142 | 6557691.376 | 4695040.776 |
| 143 | 6557698.487 | 4695033.755 |
| 144 | 6557701.183 | 4695025.326 |
| 145 | 6557702.303 | 4695019.748 |
| 146 | 6557706.578 | 4695008.81 |
| 147 | 6557713.094 | 4694998.812 |
| 148 | 6557773.455 | 4694971.78 |
| 149 | 6557864.984 | 4694935.883 |
| 150 | 6557870.533 | 4694933.877 |
| 151 | 6557931.089 | 4694838.136 |
| 152 | 6557977.802 | 4694794.706 |
| 153 | 6558030.506 | 4694766.5 |
| 154 | 6558032.007 | 4694771.511 |

Granica plana je data i na grafičkom prilogu br. 01 „Geodetska podloga sa granicom plana”.

1.6. ODLUKA I PROGRAMSKI ZADATAK (priloženo u dokumentaciji Plana)

2. ANALITIČKI DIO

2.1. ANALIZA PRIRODNIH KARAKTERISTIKA

Topografske odlike

Predmetna lokacija obuhvata prostor od nivoa puta Tivat-Radovići (cca 15 mnm), do najviše kote od 55 metara nadmorske visine sa padom ka sjeveru u sjeverozapadu, sa pogledom prema tivatskom dijelu Zaliva i ostrvu sv. Marko.

Geomorfološke karakteristike

Litološka građa, geotektonska struktura i eroziono djelovanje egzogenih agenasa uslovili su, na prostoru Crne Gore, formiranje više reljefnih cjelina, među kojima se jasno izdvaja područje Crnogorskog primorja.

Reljef Crnogorskog primorja, predodređen raznovrsnošću i složenošću geološkog sastava i građe terena, veoma je dinamičan, sa naglim hipsometrijskim promjenama na relativno malom prostoru.

Poluostrvo Luštica, izgrađeno je od bankovitih i slojevitih krečnjaka, a rjeđe i dolomita gornje krede. U središnjem dijelovima imaju karakter zatalasane zaravni sa više vrtača i uvala. Obala na otvorenom moru je predstavljena je brojnim klifovima, rtovima i uvalama.

Utvrđeni **genetski tipovi reljefa**, koji karakterišu geomorfološku građu Crnogorskog primorja su: fluviodenudacioni, fluvioakumulacioni, kraški i marinski reljef.

Na području Luštice je zastupljen **kraški reljef**, koji je formiran na lako rastvorljivim karbonatnim stijenama trijaskе, jurske i naročito kredne starosti, koje su korozionim procesima u dužem periodu karstifikovane. Osnovna karakteristika ovog reljefa je pojava brojnih vrtača, škrapa, skaršćenih depresija, kao i dobro razvijenih dolina između kojih su zaostali najčešće uski i oštri grebeni.

Marinski reljef nastao je dejstvom abrazionih i akumulacionih procesa na kontaktu mora i kopna, pri čemu abrazioni oblici, po broju i raznovrsnosti, preovlađuju u odnosu na akumulacione.

Geološke karakteristike

Crnogorsko primorje pripada jugoistočnom dijelu spoljašnjih Dinarida, koji se odlikuju vrlo složenom geološkom građom i tektonskim sklopom, koji se mogu podijeliti na tri geotektonske jedinice - Paraautohton, zona Budva i zona Visoki krš.

Geotektonska jedinica Paraautohton obuhvata djelove Primorja u području zapadno od Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje od Bara do rijeke Bojane, tj. prostor između mora i tektonske jedinice zone Budva, odnosno zone Visoki krš. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenati gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Sedimenti gornje krede, razvijeni između ostalog na Luštici, predstavljeni su sivim, bjeličastim i mrko-žučkastim krečnjacima, vapnovitim i bituminoznim dolomitima, dolomitičnim krečnjacima, laporovitim krečnjacima sa proslojcima i muglama rožnaca, karbonatnim brečama i brečastim krečnjacima. Ovi litološki članovi se međusobno smjenjuju i postepeno prelaze jedni u druge. Krečnjaci sadrže dosta bogatu mikrofaunu (*Accordiella conica*, *Rotalina cayeuxi*, *Microcidium elegans*, *Lapeirouseia crateformis* i dr.) i oskudniju makrofaunu.

Tektonska jedinica Parautohton se odlikuje generalnim padom svih formacija prema sjeveroistoku, sa blagim i srednjim padnim uglovima, mada se u karbonatnim sedimentima zapažaju naborne strukture sinklinala i antiklinala manjih dimenzija sa jugozapadnom divergencijom.

Geoseizmičke karakteristike

Podaci vezani za statističku obradu zemljotresa, na teritoriji Crne Gore, ukazuju na vrlo izraženu seizmičku aktivnost prostora Crnogorskog primorja. Ta aktivnost je genetski vezana ne samo za evoluciju različitih struktura, već i za fizička svojstva geoloških sredina, odnosno položaje dubokih razloma. Reinterpretacija geofizičkih podataka, geomagnetnih, gravimetrijskih, kao i rezultata dubokog seizmičkog sondiranja, rezultirala je Seizmotektonskom kartom Crne Gore, sa položajem seizmogenih zona, na kojoj se ističe pet dubokih regionalnih rasjeda.

Za prostor Crnogorskog primorja od značaja je rasjed uslovno nazvan "primorski", koji od Ulcinja nastavlja priobalnim dijelom u pravcu sjeverozapada. Sjeveroistočno od ovog rasjeda debljina zemljine kore je od 34 do 40 km, sve do granice prema zetsko-nikšićkom rasjedu.

Utvrđeno je da je seizmičnost primorskog pojasa genetski povezana sa pokretima blokova, u ovom dijelu kore, koji su formirani poslije glavne faze ubiranja Dinarida (Iaramijska tektonska faza), kao posljedica permanentne subdukcione aktivnosti jadranske mase u graničnoj zoni prema Dinaridima. Pri tome su seizmički najaktivniji tektonski šavovi, odnosno zone dubokih rasjeda, koje su aktivne u dužem periodu vremena.

Kompleksna sagledavanja dobijenih podataka ukazuju na postojanje više seizmogenih zona, od kojih su za prostor Primorja posebno važne one na južnom dijelu Crne Gore tj: Skadarska zona, zona Ulcinja i zona Budve. U navedenim zonama dešavaju se snažni zemljotresi, čiji se maksimalni intenzitet kreće oko 9o MCS skale.

Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. ^injenica da je prostor u granicama morskog dobra i neposrednog zaleđa, velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

Klimatske karakteristike

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul i avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi od 12 do 13°C. Učestalost maksimalnih temperatura pokazuje da je koncentracija najviših dnevnih temperatura tokom avgusta.

Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C.

Srednje mjesečne temperature vazduha pokazuju veoma pravilan hod sa maksimumom tokom jula-avgusta i minimumom tokom januara-februara. Godišnje kolebanje u prosjeku iznosi oko 16°C. Ni u jednom mjesecu srednja temperatura nije ispod 2°C.

Srednja mjesečna temperatura iznad 10°C počinje tek u maju i završava se početkom novembra. Srednja mjesečna temperatura vazduha za Tivat iznosi 14,7 °C.

Ekstremne mjesečne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C.

Ljetnjih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mjesečno).

Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u prosjeku godišnje ima oko 37,3. Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

Mraznih dana, kada se najniža temperatura tokom 24 h spusti ispod 0°C, na na području Herceg Novog prosječno ima oko 28 godišnje, čija pojava karakteriše mjesec decembar, januar i februar, a u rijetkim slučajevima i mart.

Opšti režim padavina na Crnogorskom primorju odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. U ukupnoj godišnjoj količini padavina najveći doprinos imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji juni, juli i avgust sa svega oko 10%.

Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m².

Prostorna raspodjela srednjih godišnjih količina padavina pokazuje relativno dobru homogenost u zoni neposredno uz more.

Srednja godišnja količina padavina za Tivat iznosi 1429,2 l/m².

Ekstremne 24 h padavine za povratni period od 100 godina (procjenjene po modelu GUMBELA) za Primorje se mogu realizovati sa količinom od 234 l/m², a za Tivat 214,07 l/m².

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara.

Vrijednosti **srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha** iznose za Tivat 70,5 % (min 62 % u julu, max 75,6 % u oktobru).

Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Na Primorju je tokom godine u prosjeku 4,2 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost u ljetnjem periodu je manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %.

Srednja godišnja oblačnost iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Prosječno godišnje Primorje ima oko 2455 časova **osunčavanja**, od kojih 931 čas u ljetnjim mjesecima (jun, jul i avgust), tj. oko 40% godišnjeg osunčavanja pripada jednoj četvrtini godine.

Zimi osunčavanje je znatno smanjeno. Tokom januara Primorje ima svega oko 125 časova, što predstavlja 5% godišnje vrijednosti.

Dnevno, tokom čitave godine Primorje ima u prosjeku oko 7 časova sijanja sunca, sa dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja iznosi za Herceg Novi 201,25 (max 327,7 u julu). Ova vrijednost se ne utvrđuje na meteorološkoj stanici Tivat.

Vjetar, kao elemenat klime, na pojedinim stanicama (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestanosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina.

Čestinu pojave za Primorje u cjelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Za Tivat su to: jugoistok (8,74 %), zapad-jugozapad (7,9 %), istok-jugoistok i jug (po 6,4 %).

Za čitavo Primorje **maksimalne brzine** imaju vjetrovi iz sjevernog i južnog kvadranta, čije prosječne brzine pokazuju veoma ustaljene vrijednosti (ne prelaze 5 m/s).

Za Budvu najveću srednju brzinu ima pravac sjeveroistok (4,2 m/s, sa čestinom 4,5 %), a maksimalnu brzinu isto sjeveroistok (27,5 m/s).

Ekstremni godišnji udari vjetra na Primorju imaju prosječnu brzinu od 33 m/s (120 km/h).

Pejzažne i ambijentalne specifičnosti

Crnogorsko primorje se ističe pejzažnom raznolikošću i atraktivnošću. U vrijednosnoj skali karakteristika priobalnog područja, pejzaž zauzima dominantno mjesto i predstavlja ključnu odrednicu identifikacije ovog područja u okruženju.

Pejzaž Crnogorskog primorja odraz je složenosti, raznovrsnosti, kvaliteta, te odnosa i međudejstava dominantnih prirodnih elemenata. U formiranju karakteristične slike predjela najveći značaj imaju klimatske, geomorfološke, hidrografske i vegetacijske karakteristike. Prema jedinstvenoj klasifikaciji tipova pejzaža Crne Gore, Crnogorsko primorje pripada eumediteranskom tipu pejzaža. Ovaj makropejzaž, gledan iz udaljenih pozicija, doživljava se kao uzburkana morfološka kompozicija tri glavne komponente: tamno plave površine mora, vazdazeleno šumske osnove i ogoljelih krečnjačkih vrhova sivih tonova. U mikropejzažu se diferenciraju brojne gradivne komponente.

Na priobalnom prostoru izdvojeno je osam tipova pejzaža i to: pejzaž higrofilnih šuma i šikara, močvarni pejzaž, pejzaž dina, pejzaž šljunkovito-pjeskovitih obala, pejzaž primorskih grebena i stjenovitih obala, pejzaž blatnih obala, pejzaž Bokokotorskog zaliva i antropogeni pejzaž. Svaki od ovih tipova posjeduje svoje specifičnosti, a kvalitet njegovog izraza zavisi od diverziteta i kompozicije gradivnih elemenata. Prisustvo više pejzažnih tipova u vidnom polju uslovljava novi pejzažni kvalitet, koji se ogleda u bogatstvu pejzažnog sadržaja. Akvatorijalni pejzaž čini neposredno okruženje u veoma izraženom vizuelnom kontaktu, te, takođe, utiče na obogaćivanje pejzažnog sadržaja i panoramskog doživljavanja područja.

Pejzaž Bokokotorskog zaliva je, s obzirom na reprezentativnost i impresivnost pejzaža u cjelini, izdvojen i analiziran kao jedinstveni pejzažni tip. Tu se cjelokupni prostor morskog dobra, sa neposrednim zaleđem, odlikuje izrazitim, jasno uočljivim strukturnim elementima koji mu daju poseban pejzažni identitet. Specifične i raznolike prirodne vrijednosti (orografske karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) i vrijedno graditeljsko naslijeđe međusobno se prožimaju, uz obilje detalja (alohtona flora), čineći jedinstvenu - harmoničnu cjelinu.

Prednji (HercegNovsko-Tivatski) dio Bokokotorskog zaliva je otvorenih, širokih vizura, ovičen blagim padinama pod bujnom, vazdazelenom mediteranskom vegetacijom tipa makije, sa prostranim Tivatskim poljem i dva "zelena" ostrva obrasla gustim rastinjem (Ostrvo cvijeća i Sveti Marko), te odiše specifičnom pitomošću.

Duž razuđene obale Bokokotorskog zaliva nema prostranih plaža. Male šljunkovite uvalice javljaju se između ponti i mandrača. Izuzetak su šljunkovita plaža u Njivicama i plaža u Igalu pokrivena šljunkom, a u pojasu blatne obale sitnim pijeskom.

Sjeverna obala poluostrva Luštica je niska, stjenovita i manje više pristupačna. Ovakav izgled ovog dijela obale Zaliva, takođe, utiče na kvalitet pejzažnog izraza.

Posebnost ovog pejzažnog tipa ogleda se u skladu dvaju kontrastnih elemenata prirode - vazdazeleno tvrdolisne vegetacije i stjenovitih, strmih krečnjačkih grebena. Zimzelena vegetacija obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine.

Antropogeni pejzaž je nastao kao rezultat velikih antropogenih zahvata na području Morskog dobra. Karakterističan je za prostore sa jako izmijenjenom sredinom, kao što su luke Bar, Kotor i Zelenika, brodogradilišta i remontni centri u Bijeloj odnosno Tivtu, gradski park u Tivtu.

Stvorene strukture, posmatrane kao gradivni elementi antropogenog pejzaža, relativno često se javljaju samostalno duž cijelog područja Morskog dobra. To su: mandrač, ponte, betonirane obale, prateći objekti plaža, hortikulturni objekti, kulturno-istorijski spomenici, hoteli, kampovi, ceste i sl.

Posebni estetski kvalitet području Crnogorskog primorja daje pejzažno kvalitetno oblikovano dekorativno rastinje, s obzirom da su mnoge donijete vrste, iz raznih krajeva svijeta, u znatnoj mjeri obogatile opšti fond biljaka u predjelu. Neke od tih biljaka imaju neposredan ekonomski značaj kao poljoprivredne - voćne kulture. Ipak, najveći broj se koristi za stvaranje prijatnijih sredina oko stambenih i turističkih objekata, saobraćajnica i okoline naselja. Ove vrste, dobro prilagođene datim uslovima sredine, estetski obogaćuju i oplemenjuju pejzaž.

Cijelo područje opštine Tivat odlikuje se bogatstvom zelenila. Zahvata dvije klimatogene zajednice: "Orno - Quercetum ilicis" i "Carpinetum orientalis lauretozum".

Na mjestu nekadašnjih šuma crnike, razvila se gusta i neprohodna šikara, tj makija. Po florističkom sastavu odgovara zajednici *Orno - Quercetum ilicis*. Makija dominira južnom obalnom zonom i područjem Krtola, koje pokriva i predmetno područje. Čine je zimzelene biljke tvdog lišća kao što su: *Myrtus communis*, *Arbutus unedo*, *Juniperus phoenicea*, *Pistacia lentiscus*, *Quercus ilex*, *Erica arborea* itd.

S obzirom da je područje Đuraševića stanište makije hrasta crnike, zemljište je krečnjačko, sa nedovoljno bogatim humusom, ali sa bogatim karbonatima i bikarbonatima u vodi. Ovo je značajno za buduće ozelenjavanje, jer zahtjeva vrste koje dobro uspijevaju na krečnjačkim zemljištima.

2.2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Izgrađenu sredinu predmetnog prostora karakteriše veći broj objekata pretežno namijenjenih individualnom stanovanju stalnog ili sezonskog tipa, kao i pratećih pomoćnih objekata.

Izgrađeni fond 2007. godine predstavljen je u tabeli:

| TIP OBJEKATA | BROJ OBJEKATA | BGP OBJEKATA |
|---------------------|----------------------|-----------------------------|
| Stambeni objekti | 59 | 13.440 m ² |
| Pomoćni objekti | 53 | 1.260 m ² |
| Započeti objekti | 6 | 310 m ² |
| ukupno: | 118 | 15.010 m² |

Okosnica postojeće saobraćajne infrastrukture je lokalni put Tivat - Radovići, koji trpi snažan pritisak izgrađenih objekata koji se direktno priključuju na njega sa obje strane puta. Na mjestima gdje konfiguracija terena to dozvoljava formirao se drugi ili čak treći red objekata, koji na ulicu izlaze preko neregulisanih lokalnih pristupa. Ulica ima promjenljiv profil, bez trotoara i regulisanih isključenja.

Objekti su u velikoj mjeri ujednačeni po arhitekturi i gabaritu, maksimalne spratnosti P+2. Uočljiva je tendencija terasate izgradnje, pri čemu se suterenski prostori koriste kao pomoćni i garažni objekti. Na mjestima izrazite denivelacije terena objektima se pristupa preko dugačkih stepeništa. Komunalna infrastruktura nije adekvatno riješena, štoviše, u nekim segmentima uopšte ne postoji (npr. kanalizacija).

Područje plana je većim dijelom (naročito u gornjim dijelovima) pokriveno gustom i neprohodnom šikarom, tj makijom hrasta crnike.

2.3. ANALIZA POSTOJEĆE INFRASTRUKTURE

2.3.1. SAOBRAĆAJ

Glavna i jedina saobraćajnica kroz predmetni prostor je put Tivat - Radovići, koji je cijelom dužinom asfaltiran, širine 6,0 m i dužine 2400 m u okviru granice plana. Uz kolovoz ne postoji trotoar sem na pojedinim dijelovima uz novoizgrađene objekte. Elementi poprečnog profila su stabilizovane bankine odnosno berme sa rigolom i livenom ivičnom trakom. S ozirom da je jedina u mreži, ovom saobraćajnicom vodi se i tranzitni i lokalni izvorno-ciljni saobraćaj.

Poprečne veze zaleđa se putom ostvarene su redukovano, tamo gdje snabdevaju više parcela u nizu, prilazima od asfalta ili tucanika ili stepeništem. Uglavnom je direktan pristup parceli sa puta Tivat - Radovići.

Parkiranje se obavlja kako na parcelama stanovnika (na otvorenom ili u garažama) ili na pojedinačnim slobodnim površinama uz put. Ne postoje organizovana parkirališta a ni slobodna mjesta za postavljanje istih, što u turističkoj sezoni dovodi do značajnih problema u funkcionisanju saobraćaja na putu kroz naselje.

Pješačka kretanja, koja su intenzivna tokom sezone, obavljaju se uz put, bankinom a češće i kolovozom uslijed nedostatka trotoara.

2.3.2. HIDROTEHNIČKI SISTEMI

SNABDIJEVANJE VODOM

Đuraševići se prostire ispod saobraćajnice koja vodi od Solila do Radovića, a snabdijeva se vodom iz izvorišta Topliš.

Potisni cjevovod Ø 250 mm trasiran i izgrađen uz put Solila-Radovići, iz PS Topliš transportuje vodu do rezervoara Radovići kapaciteta 900 m³ na koti 80 mm, i usput snabdijeva potrošače u naselju.

Vodovodnim instalacijama upravlja preduzeće "Hidromont" iz Budve po osnovu Ugovora o koncesiji sa Opštinom Tivat. Kako ovaj ugovor o koncesiji uskoro ističe, to odgovorni iz JP "Vodovod i kanalizacija" Tivat nemaju plan razvoja vodovoda ovog područja.

Đuraševići kao i čitava Tivatska opština nema dovoljne količine vode i jedino trajno rješenje je izgradnja Regionalnog vodovoda.

KANALISANJE UPOTREBLJENIH VODA

Područje Đuraševića nema izgrađenu kanalizacionu mrežu, niti rješenje kanisanje upotrebljenih voda.

Individualne stambene zgrade svoje upotrebljene vode kanališu u septičke jame i upijajućim bunarima upuštaju u podzemlje.

ODVODNJA ATMOSFERSKIH VODA

Konfiguracija terena i lokacija područja je po položaju nagnuta prema moru i zarasla je niskim rastinjem, tako da atmosferske vode sa saobraćajnica teku uz izgrađene puteve i upijaju se u teren ili se slijevaju u more.

2.3.3. ELEKTROENERGETIKA

Na pretpostavkama budućeg urbanističkog razvoja Đuraševići, urađena je analiza postojećeg i projekcija budućeg elektroosnabdijevanja tog naselja u granicama obuhvata ovog DUP-a.

VISOKI NAPON

Naselje se napaja električnom energijom preko tri transformatorske stanice TS 10/0,4kV i to: TS "Meštrovića peč I" instalisane snage 400 kVA; TS "Meštrovića peč II" 400 kVA i TS "Kaluđerovina II" 630 kVA.

Na granici obuhvata plana iznad naselja Kaluđerovina u blizini raskrsnice puta Radovići - Krašići nalazi se još jedna TS "Kaluđerovina I" koja sada funkcioniše samo kao raskopište mreže 10 kV.

Sve ove TS su novije gradnje; postrojenja su im smještena u montažno-betonskim kućištima. Povezane su 10 kV nadzemnim vodom na betonskim stubovima sa provodnicima u obliku samonosivog kablovskog snopa presjeka 3 x 50 Al + 50 Alč_e mm² 10 kV (SKS). Ovaj vod prati magistralni put iz pravca industrijske zone gdje mu je i početak u TS 35/10 kV "Tivat II". Trenutno naselje Đuraševići se napaja iz ove TS.

U slučaju potrebe naselje se može napajati preko sabirnica 10 kV u TS "Kaluđerovina I", "Meštrovića peč I" iz pravca Radovića odnosno iz TS 35/10 kV "Pržno". Iz ove TS takođe je moguća ispomoć u napajanju preko starog DV 10 kV na drvenim stubovima 3 x 35 mm² Alč_e, no to je opcija samo u slučaju potrebe, zbog dotrajalosti DV.

NISKI NAPON

Mreža niskog napona 0,4 kV je kablovska - većim dijelom nadzemna izgrađena sa samonosivim kablovskim snopom na betonskim stubovima.

Uz magistralni put koriste se isti betonski stubovi za vodove 10 kV i 0,4 kV i javnu rasvjetu. Sistem zaštite u mreži 0,4 kV je zajedničko uzemljenje sa dodatnim mjerama zaštite obzirom na kameniti teren na kojem počiva naselje.

Mreže visokog i niskog napona rekonstruisane su i građene planski na usvojenim standardima za pojedine elemente mreže i postrojenja, što omogućava sigurnost u napajanju električnom energijom i praćenje potreba konzuma.

Ostvarena vršna opterećenja TS pripadaju ljetnim mjesecima što ukazuje na znatan uticaj turističke potrošnje. U 2006. godini iznosila su po TS: "Kaluđerovina II" 120 kW; "Meštrovića peč I" 120 kW i "Meštrovića peč II" 160 kW.

Ovdje je neophodno odvojiti potrošače koji pripadaju obuhvatu DUP-a i zoni morskog dobra. TS "Kaluđerovina II" za sada napaja isključivo potrošače zone morskog dobra; TS "Meštrovića peč I" 40 % i TS "Meštrovića peč II" 60 % potrošače obuhvata DUP-a što iznosi približno 130 kW potrebe u vršnoj snazi.

2.3.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

U kontaktnoj zoni Radovića nalazi se komutacioni čvor – tk centrala Radovići sa koje se napajaju pretplatnici sa područja Gornji Djuraševići, a u okviru glavnog telekomunikacionog čvora Tivat. No, u odnosu na nove standarde u pružanju savremenih tk servisa, kao što su ADSL, VDSL i dr., ovaj telekomunikacioni čvor je isuviše udaljen tako da ne može, u odnosu na dužinu pretplatničke petlje – rastojanje do pretplatnika, da snadbijeva pretplatnike iz zone posmatranog DUP-a ovim servisima.

Dodatni problem predstavlja i to što je cjelokupna telekomunikaciona mreža na području Gornjih Djuraševića urađena kablovima tipa TK 10 polaganim direktno u zemlju, često puta je oštećivana i njene karakteristike ne zadovoljavaju, a većina postojećih pretplatnika je dvojnička.

Nedovoljan kapacitet primarnih kablova sa tk centrale Radovići, kao i sekundarnih kablova do tf ormarića KROS I i KROS II, ne dozvoljava ni ukidanje dvojničkih priključaka niti dodjelu novih priključaka zainteresovanim građanima, kako u Gornjim, tako i u Donjim Djuraševićima. Postojeća tk mreža je, generalno, u takvom stanju da zahtijeva cjelokupnu rekonstrukciju, odnosno izgradnju nove tk mreže. Ona se, u daljem planiranju, može u potpunosti zanemariti.

2.4. DEMOGRAFSKA ANALIZA

Prema PUP-u Tivta data je projekcija razvoja stanovništva, stanova i sezonskog stanovanja.

| Planske cjeline | STANJE POPIS 2003 | | | PROJEKCIJA 2020 | | | INDEX RASTI 2020/2003 | | |
|--|-------------------|----------------|------------------|-----------------|----------------|-------------------------|-----------------------|-------------|------------------|
| | Stanovništvo | Ukupno stanovi | Sezonski stanovi | Stanovništvo | Ukupno stanovi | Sezonski stanovi ukupno | Stanovništvo | Stanovi | Sezonski stanovi |
| Lepetane | 194 | 218 | 118 | 200 | 235 | 125 | 1,03 | 1,08 | 1,06 |
| Donja Lastva-Seljanovo | 733 | 430 | 98 | 765 | 463 | 111 | 1,04 | 1,08 | 1,13 |
| Tivat | 9467 | 3948 | 267 | 10000 | 5268 | 797 | 1,06 | 1,33 | 2,99 |
| Mrčevac | 1500 | 590 | 87 | 1640 | 857 | 194 | 1,09 | 1,45 | 2,23 |
| I. Šire gradsko područje UKUPNO | 11894 | 5186 | 570 | 12605 | 6823 | 1227 | 1,06 | 1,32 | 2,15 |
| Đuraševići | 503 | 170 | 46 | 575 | 545 | 271 | 1,14 | 3,21 | 5,89 |
| Bogišići | 184 | 142 | 49 | 335 | 642 | 349 | 1,82 | 4,52 | 7,12 |
| Milovići | 76 | 111 | 81 | 100 | 244 | 161 | 1,32 | 2,20 | 1,99 |
| Radovići | 560 | 438 | 205 | 2070 | 2623 | 1765 | 3,70 | 5,99 | 8,61 |
| Gošići | 208 | 199 | 117 | 550 | 419 | 237 | 2,64 | 2,11 | 2,03 |
| Krašići | 151 | 861 | 761 | 151 | 861 | 761 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| II. Područje Krtola UKUPNO | 1682 | 1921 | 1259 | 3781 | 5334 | 3544 | 2,25 | 2,78 | 2,81 |
| UKUPNO (I + II) | 13576 | 7107 | 1829 | 16386 | 12157 | 4771 | 1,21 | 1,71 | 2,61 |
| Bogdašići | 48 | 30 | 13 | 62 | 38 | 15 | 1,29 | 1,27 | 1,15 |
| Gornja Lastva | 6 | 30 | 25 | 12 | 42 | 35 | 2,00 | 1,40 | 1,40 |
| III. Vangradsko područje UKUPNO | 54 | 60 | 38 | 74 | 80 | 50 | 1,37 | 1,33 | 1,32 |
| UKUPNO I+II+III | 13630 | 7167 | 1867 | 16460 | 12237 | 4821 | 1,21 | 1,71 | 2,58 |

U periodu do 2020 godine predviđen je veći porast stanovništva (indeks 2,25) i stanova (indeks 2,78) u Krtolima zbog većeg razvoja turizma i drugih društveno-privrednih djelatnosti na tom području. Većina tih kapaciteta locirano je u Donjim Radovićima, lokalnom centru za razvoj turističkih kapaciteta u zalivu Trašte (Luštica Development).

Predviđen je i veći porast sezonskih stanova na širem gradskom području Tivta (indeks 2,15) i u Krtolima (indeks 2,81). Za veći dio tih kapaciteta je već usvojena planska dokumentacija (studija lokacije Arsenal, DUP Đuraševići). Veći kapaciteti su planirani u sklopu Luštica Development (Bogišići, Radovići) i studije lokacije Morsko dobro. U namjeni površina obuhvaćeni su i kapaciteti post-planskog perioda. S obzirom na faznost gradnje na predviđenim površinama, moguće je izgraditi još dodatnih 3.000 sezonskih stanova posle 2020 g. (800 na širem gradskom području i 2.200 u Krtolima).

2.5. ANALIZA POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE

DUP Đuraševići prostire se kroz tri naselja, koja su ujedno i tri katastarske opštine. Sa sjeverne strane je ograničen glavnom saobraćajnicom Tivat-Radovići, koja je ujedno i granica morskog dobra.

U **PUP-u Tivat do 2020.godine**, DUP Đuraševići se nalazi u tri planske cjeline 6–Đuraševići, 7-Bogišići i 8-Milovići., odnosno pokriva slijedeće **planske zone: 6.3, 7.3 i 8.3.**

U planskoj cjelini 6 - Đuraševići veća gradnja, prije svega sezonskog stanovanja, predviđena je u okviru DUP-a Đuraševići.

U planskoj cjelini 7 – Bogišići koncept prostornog razvoja DUP-a Đuraševići predviđa stambenu i turističnu namjenu. Preduslov gradnje na ovom području je očuvanje zelenih koridora koji su u obalnom području Tivatskog zaliva ozbiljno narušeni.

S obzirom na očekivanu koncentraciju u ovoj se zoni planira izgradnja lokalnog centra u funkciji turizma: trgovačko-uslužnih sadržaja, manja predškolska ustanova i turistički kapaciteti vezani uz kupališno-rekreacione potencijale obalnih plaža.

U planskoj cjelini 8 - Milovići na padinama uz put za Radoviće predviđaju se stambeno-turistički sadržaji (DUP Đuraševići).

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* |
|--------------------------|------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------|---------------------|
| 6.3 DUP Đuraševići - dio | | | 0,25 | 0,58 | 12,77 | NP |
| 7.3 DUP Bogišići - dio | | | 0,25 | 0,58 | 20,67 | NP |
| 8.3 DUP Milovići- dio | | | 0,25 | 0,58 | 6,03 | NP |

Planirani oblik intervencije je **gradnja na novim prostorima (NP)**.

Urbanistički koncept izgradnje turističkih kompleksa i druga gradnja mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina i prilagođavati se maksimalno konfiguraciji terena.

Komplekse turističke namjene, stambeni ili sezonski stanovi i kuće neophodno je oblikovati u prepoznatljive ambijente visokog arhitektonskog i hortikulturnog kvaliteta, indeks izgrađenosti 0,35 - 0,60, indeks zauzetosti zemljišta 0,15 – 0,30.

Predviđa se i: dogradnja svih infrastrukturnih mreža, dogradnja i uređenje sabirnih ulica, izgradnja sadržaja snabdijevanja na područjima mješovite namjene.

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

Prema PUP-u Tivat do 2020.godine **glavne namjene površina** u ovom DUP-u su: stanovanje manje gustine, mješovita namjena, centralne djelatnosti, turizam, sport i rekreacija, saobraćajnice i gradsko zelenilo.

Površine za stanovanje su definisane u dvije kategorije: površine manje i srednje gustine stanovanja. Manja gustina stanovanja je gustina od 80 – 150 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja.

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i: prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnom potrebi stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovničkog područja.

Površine stanovanja manjih gustina predviđene su kao zaokruženje naselja postojeće individualne gradnje. Nove površine stanovanja manje gustine predviđene su samo na Lušici, ekskluzivna naselja u funkciji turizma sa objektima pretežno tipologije vila.

Površine mješovite namjene 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.

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.

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 usluga 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 zdravstvo, kulturu, zabavu, sport i rekreaciju.

Površine saobraćajne infrastrukture namijenjene su infrastrukturi kolskog, vazdušnog i vodnog saobraćaja. Dopusćeni su svi objekti namijenjeni kolskom, vazdušnom i vodenom saobraćaju. Takođe su dopušćeni prateći sadržaji saobraćajne infrastrukture kao i sadržaji za potrebe korisnika koji obuhvataju: benzinske pumpe, motele, prodavnice, parkinge, odmorišta, servise za vozila i dr.

Površine za sport i rekreaciju su površine koje su namijenjene prvenstveno razvoju sadržaja koji se odnose na sport i rekreaciju. Dozvoljeni su objekti otvorenog ili zatvorenog tipa.

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. Kategorija gradskog zelenila specijalne namjene se u planu namjena površina pojavljuje kao kategorija groblja.

Namjena površina iz PUP-a je predstavljena na grafičkom prilogu br. 02 „Izvod iz PUP-a - Plan namjena površina- kategorije detaljne namjene“.

Prethodna urbanistička dokumentacija za područje Đuraševića

Detaljni urbanistički plan stambene zone Đuraševići (zahvat plana je iznosio oko 30 ha) urađen je u Centru za planiranje urbanog razvoja iz Beograda 1980.godine. U međuvremenu su se dogodile promjene koje su u izvjesnim situacijama onemogućavale da se realizuju predviđena rješenja, a njeni zahvati nijesu izvedeni po planu. Neke od većih promjena su sledeće:

- zbog smanjene potražnje za novim stambenim kapacitetima, nije se predviđala izgradnja pojasa novih kuća iznad postojećih uz put.
- gornja saobraćajnica predviđena za njihovo snabdijevanje je ukinuta kao nepotrebna, ali je za nju ostavljen slobodan koridor,
- centar naselja po konceptu je slijedio predhodni plan, ali je smanjen po kapacitetu, što odgovara promjeni broja potencijalnih korisnika.
- planirane 3 manje plaže.

Nakon 6 godina se pristupilo izradi izmjena i dopuna DUP-a sa manjim proširenjem granice. I ovaj plan je bio povjeren Centru za planiranje urbanog razvoja iz Beograda. Plan je doveden do faze nacrt plana, ali nikad nije usvojen.

Preporuke date ovim planskim dokumentom se mogu svesti na sledeće:

- prilagoditi plan novim uslovima
- zadržati individualno stanovanje
- aktivirati obalu (morsko dobro)
- simbolično obilježiti jezgro naselja
- čuvati poljoprivredno zemljište i omogućiti lak pristup do njega

Glavni problem i dalje ostaje razgraničenje javnog i privatnog prostora. Novi plan predviđa uspostavljanje kontinualne ravne površine duž obale, minimalne širine 6 metara. Pojasu obale se priključuju i sve neizgrađene površine između puta i mora, čime se ne predviđa dalja gradnja u ovom dijelu.

Nakon gotovo dvadeset godina moguće je konstatovati da je prostor Djuraševića zahvaćen pojavom nelegalne gradnje, naročito ispod puta u zona morskog dobra (nije predmet ovog plana). Planirano uređenje obale nije izvedeno. Naselje nije adekvatno infrastrukturno opremljeno.

Izmjenama i dopunama GUP-a iz 2007. godine predviđeno je da se predmetno područje Djuraševića iznad lokalnog puta Tivat - Radovići, prenamjeni za stambene, turističke, komercijalne i javne sadržaje uz adekvatne sportske i zelene površine.

Zone za nove namjene određene su na osnovu sagledavanja realnih mogućnosti da se taj prostor na zadovoljavajući način infrastrukturno obezbijedi.

Promjena namjene definisane GUP-om iz 1987. godine omogućila je da se za ovaj prostor u daljoj razradi planom nižeg reda definišu adekvatna pravila uređenja i građenja, kao i da se odrede potrebni kapaciteti za infrastrukturno opremanje prostora. U kapacitiranju trebalo je poći od odnosa 1:2 za stalno u odnosu na povremeno stanovanje, odnosno stanovnike.

Predviđena je i adekvatna saobraćajnica koja omogućava tranzit kroz naselje, kao i mrežu lokalnih i sabirnih ulica.

Planirano povećanje broja korisnika prostora, kako stalnih stanovnika tako i povremenih (gostiju), zahtijevalo je obezbjedjenje funkcionalnih potreba naselja.

Nižim stepenom zauzetosti parcele (do 40%) trebalo je obezbjediti stroge uslove zaštite postojećeg zelenila, koji su podrazumjevali i obavezu kao i formiranje novog zelenila, ukoliko dođe do ugrožavanja postojećeg (kroz princip restitucije).

Prilikom lociranja objekata trebalo je voditi računa o položaju infrastrukturnih koridora, kako bi se postavili na dozvoljenoj udaljenosti.

Detaljnou razradom trebalo je izvršiti neophodnu preparcelaciju da bi se dobile planske jedinice – urbanističke parcele na kojima je moguća izgradnja objekata u obimu koji ne opterećuje prostor i infrastrukturu. Predložene su minimalne dimenzije - površina ne manja od 500 m² i širina ne manja od 20m. Preporuka je i da se postojeće velike parcele ne dijele po svaku cijenu, već da se zadrže kao potencijalne lokacije većih turističkih objekata.

Bila je predviđena i fazna realizacija planiranih sadržaja i kapaciteta paralelno sa adekvatnim infrastrukturnim opremanjem.

2.6. OCJENA ISKAZANIH ZAHTJEVA I POTREBA KORISNIKA PROSTORA

U toku izrade Plana, u saradnji sa nadležnim opštinskim sekretarijatom, obavljena je anketa u cilju prepoznavanja potreba i planova korisnika prostora. Rezultati ankete mogu se prikazati analitički:

- ukupan broj anketiranih korisnika prostora (sadašnjih i potencijalnih): 61
- broj zahtjeva koji se odnose na stambenu izgradnju: 48
- broj zahtjeva koji se odnose na izgradnju turističkih objekata: 10
- broj ostalih zahtjeva (pomoćni objekti, uređenje terena, infrastruktura): 3

U okviru pripreme Plana djelimično ili u potpunosti usvojeno je 45 zahtjeva, odnosno 74%, a dio zahtjeva se odnosio na parcele koje nisu u obuhvatu ovog plana.

2.7. SINTEZNI PRIKAZ KAPACITETA POSTOJEĆEG STANJA

Za teritoriju cijelog plana od 39.66 ha osnovni urbanistički pokazatelji 2007. godine su bili:

| | |
|---|-----------------------------|
| ♦ površina pod objektima | 7.780 m² |
| ♦ ukupna BRGP objekata | 15.010 m² |
| ♦ BRGP stanovanja | 13.440 m² |
| ♦ BRGP djelatnosti | nema |
| ♦ broj stanova | 60 |
| ♦ broj domaćinstava | 27 |
| ♦ ukupan broj stanovnika | 85 |
| ♦ zona izgradnje | oko 9.5 ha |
| ♦ prosječna gustina stanovanja u stambenoj zoni | 9 st/ha |
| ♦ prosječna gustina stanovanja za cio plan | 2 st/ha |
| ♦ indeks zauzetosti terena za stambenu zonu | 0,08 |
| ♦ indeks izgrađenosti za stambenu zonu | 0,16 |

3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

Izradi ovog plana se pristupilo sa ciljem:

- da se razvoj Đuraševića uskladi sa uslovima i smjernicama PUP-a opštine Tivat do 2020. (2010) i stvore uslovi za plansku izgradnju naselja
- da se kroz ovaj plan izadje u susret naraslim potrebama lokalnog stanovništva za gradnjom i riješe akumulirani saobraćajni i infrastrukturni problemi

Posebni ciljevi prostornog razvoja:

- Podizanje nivoa urbaniteta naselja definisanjem urbane matrice i uobličavanje danas nepostojeće i stihijski nastale forme naselja
- Definisanje saobraćajne mreže koja će omogućiti bolju dostupnost pojedinih zona i povezivanje naselja sa susjednim naseljima
- Uvodjenje komercijanih, centralnih i javnih sadržaja kroz definisanje zona mješovite namjene
- Pобољшanje kvaliteta životne sredine u okviru već izgrađenih zona.
- Stvaranje planskih preduslova za bolju infrastrukturnu opremljenost
- Očuvanje i unapređenje prirodnih vrijednosti prostora i njihovo usklađivanje sa stvorenim elementima sredine.

4. PLANSKO RJEŠENJE

4.1. OSNOVNA KONCEPCIJA RJEŠENJA

Osnovno plansko polazište je formiranje cjelovitog rješenja stambeno-turističkog naselja sa pratećim sadržajima, koja bi predstavljala autonomnu cjelinu na nivou osnovnih gradskih funkcija (dječja zaštita, trgovina i komercijalne djelatnosti, sport i rekreacija, telekomunikacije...), te bolju saobraćajnu protočnost koja omogućava efikasnije povezivanje sa okolnim naseljima i lokalnim centrima. Iako nije u obuhvatu ovog plana, u obzir je uzet i dio Djuraševića, između mora i lokalnog puta Tivat – Radovići, koji je u zahvatu Morskog dobra.

Održivost ovakvog rješenja obezbijeđena je uravnoteženim omogućavanjem gradnje na novim lokacijama. S obzirom na raniju namjenu prostora i postojeću vlasničku strukturu, bilo je neophodno vršiti preparcelaciju da bi se dobile planske jedinice – urbanističke parcele na kojima je moguća izgradnja objekata u obimu koji ne opterećuje prostor i infrastrukturu već omogućava visok kvalitet stambenog i turističkog smještaja. Planersko opredjeljenje pri preparcelaciji slijedilo je postavke Programskog zadatka u dijelu minimalnih dimenzija i površina novih parcela. Takođe, stav planera bio je da se postojeće velike parcele ne dijele po svaku cijenu, već da se zadrže kao potencijalne lokacije većih turističkih objekata. Osim toga, maksimalno su uvažene postojeće strukture, kao i postojeća parcelacija, naročito kada se radi o već zauzetim parcelama.

Srazmjerno je povećan i kapacitet infrastrukture, naročito saobraćajnica. Planirane su ulice koje omogućavaju tranzit kroz naselje, kao i lokalne i sabirne ulice za potrebe korisnika.

Takođe, povećanje broja korisnika prostora, kako stalnih stanovnika tako i gostiju, zahtijevalo je razmatranje novonastalih funkcionalnih potreba naselja. Zbog toga se kao planersko opredjeljenje nameće formiranje zone bazičnih centralnih djelatnosti na nivou naselja. Tu spadaju dječja i zdravstvena zaštita (vrtić i ambulanta), javna bezbjednost (policijski punkt), komunikacije i poslovanje (pošta, banka, infoturistički punkt i sl.), trgovina i drugi sadržaji koji omogućavaju osnovni nivo autonomnog funkcionisanja naselja.

Pri formiranju koncepcije prepoznati su javni interesi na nivou naselja, kao i interesi Opštine iskazani kroz Programski zadatak, dok su, s druge strane, uzeti u obzir aktuelni ekonomski trendovi, razvoj turizma i ekspanzija tržišta nekretnina koju prati povećanje zahtjeva privatnih vlasnika zemljišta i investitora - developera (od kojih su neki iskazani kroz anketu) i pojava nelegalne gradnje. Ove, na prvi pogled protivurječne, faktore neophodno je uskladiti i balansirati što je učinjeno kako kroz proces planiranja i kompozicije budućih namjena, tako i kroz smjernice za realizaciju plana, preporuke o ostvarivanju partnerstva između privatnog i javnog finansiranja, faznost realizacije itd.

Poseban odnos je ustanovljen prema zelenilu. Kako je svo zemljište u zahvatu plana u privatnom vlasništvu (osim lokalnog puta), nerealno je bilo predvidjeti formiranje većih javnih zelenih površina. Predloženo je da se u okviru svake parcele, sa stambenom, turističkom ili javnom namjenom predvidi bar 40% površine pod adekvatnim zelenilom, a da se uz saobraćajnice u svakoj od parcela ostavi prostor za zaštitno zelenilo.

4.2. PROSTORNA ORGANIZACIJA

Programsko opredjeljenje razvoja Djuraševića kao stambeno-turističke zone sa komplementarnim sadržajima uslovljava organizacionu podjelu prostora u povezane i koherentne funkcionalne cjeline.

Saobraćajnu mrežu predodređuju topografske karakteristike lokacije; glavne saobraćajnice pružaju se koncentrično, obodom brda, paralelno sa izohipsama terena. Međusobno su poprečno povezane lokalnim ulicama, kolskim prolazima i stepeništima koja predstavljaju tradicionalni oblik javnog pristupa i prolaza kroz naselje.

Ovako postavljena saobraćajna matrica definiše položaj **tri prostorne cjeline**:

- **1. zona “centra naselja”** uz postojeći lokalni put Tivat - Krašići (Radovići), sa stanovanjem, turizmom, komercijalnim djelatnostima i centralnim sadržajima
- **2. zona “središnjeg pojasa”** između postojećeg puta i planirane sabirne ulice kroz naselje, predviđena kao zona idividualnog stanovanja, turizma i komercijalnih djelatnosti
- **3. zona “gornjeg pojasa”** iznad planirane obilaznice, predviđena kao zona stanovanja, turizma, rekreacije i zelenila

Plan predviđa najveću gustinu izgrađenih struktura i raznovrsnost funkcija u zoni 1. Prelazeći u zonu 2, gustina se smanjuje a dio centralnih funkcija gubi, da bi se u zoni 3 našli ekskluzivno individualno stanovanje malih gustina i turistički sadržaji visoke kategorije opremljeni zelenilom i pratećim rekreativnim prostorima.

Centralne funkcije u zoni 1 su planirane za cijelo naselje - kako za njegov dio u zahvatu DUP-a, tako i za priobalni pojas, čime se intenzivira vertikalna komunikacija unutar naselja. Zbog toga je ulica 1-1 predviđena kao rasteretna saobraćajnica kojom se obilazi budući centar naselja. Imajući u vidu tradiciju primorskih naselja u formiranju i korištenju javnog prostora, zona mješovitih centralnih djelatnosti organizovana je oko pjacete formirane u zoni 1 kao prepoznatljivog punkta sa raznovrsnim sadržajima namijenjenih najvećem broju korisnika prostora.

Realizacija bilo kog sadržaja u Zoni 3 i gornjem dijelu Zone 2 u potpunosti je uslovljena izgradnjom i punim infrastrukturnim opremanjem (prije svega vodovod i kanalizacija) te puštanjem u upotrebu obilaznice.

4.3. PEJZAŽNO UREĐENJE

Planom se definišu površine za pejzažno uređenje ograničene namjene i površine za pejzažno uređenje specijalne namjene.

Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene

- zelenilo individualnih stambenih objekata
- zelenilo administrativnih objekata
- sportsko – rekreativne površine
- zelenilo za turizam

Površine za pejzažno uređenje specijalne namjene

- zaštitni pojasevi

Površine ograničene namjene - Zelenilo individualnih stambenih objekata

Zelenilo u okviru individualnih stambenih objekata podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli.

Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude na 1/3 parcele, bliže ulici, gdje dobijemo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl. Zadnji vrt služi kao prostor za odmor i ako je parcela veća kao ekonomski dio dvorišta. Stvaranjem veze između kuće i vrta, formira se jedinstven unutrašnji i spoljašnji prostor.

Kompozicija vrta stilski treba da je usklađena sa arhitekturom kuće, sa sredinom u kojoj se nalazi, da ističe postojeće prirodne elemente. Upotreba lokalnih vrsta kamena za izradu staza, stepenica i drugih elemenata vrta najbolje doprinose uklapanju vrta u okolni predio. Kompoziciju vrta čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtno – arhitektonski elementi (terasa, dekorativni potporni zidovi, staze, platoi, stepenice, ograde, pergole, paviljoni, vodene površine, skulpture, vrtno osvetljenje) i mobilijar.

Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzijama u odnosu na vrtni prostor, boji, oblicima. Za pergolu se vezuje posebna grupa biljaka - puzavice. Mogu se koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu.

Smjernice za ozelenjavanje:

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- za izradu staza i stepenica koristiti materijale koji su dostupni u najbližem okruženju;
- predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga;
- razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde ili kombinacijom stabala i žunja;
- zelene površine treba da zahvataju min. 40% površine parcele.



primjeri uređenja okućnica

Površine ograničene namjene - Zelenilo administrativnih objekata

Zelenilo administrativnih objekata prije svega, ima estetsko-dekorativnu funkciju i u službi je naglašavanja objekta.

Reprezentativnost objekta se može postići i u kombinaciji sa malim zelenim površinama na kojima se mogu naći velika drvodredna stabla, soliterna stabla lišćara i četinarara, ukrasno grmlje, perene, žive ograde i travnjaci sa sezonskim cvijećem.

Smjernice za ozelenjavanje:

- koristiti visokodekorativne sadnice, različitog kolorita i fenofaza cvjetanja;
- formirati travnjake otporne na sušu i gaženje;
- formirati prostor za sadnju sezonskog cvijeća;
- moguća je upotreba žardinjera.

Površine ograničene namjene – Sportsko-rekreativne površine

Za podizanje sportskih objekata treba izvršiti pravilnu dispoziciju objekata na njemu. Rekreativne površine kako za pasivnu rekreaciju, tako i sportske površine, moraju biti komunalno i sanitarno opremljeni.

Osnovni faktori planiranja i izgradnje sportskih površina su:

- orijentacija i zoniranje terena (dobra orijentacija sjever – jug);
- parkovski karakter rješenja;
- zelenilo treba da ima zaštitnu, meliorativnu i sanitarno – higijensku ulogu;
- zaštićenost od vjetrova;
- dobra povezanost sa saobraćajem, obezbjeđenost parkiranja;
- pri projektovanju zelenila voditi računa o odnosu svjetlo – sjenka (biljke sa krupnim i glatkim lišćem odbijaju veliku količinu svjetla stvarajući zaslijepljujuće odbljeske, pa treba da se koriste biljke sa sitnim maljavim listovima u kombinaciji sa četinarima);
- izbjegavati vrste: krupnih plodova, alergene vrste, korovske i žbunaste vrste sa toksičnim svojstvima i trnovima.

Površine ograničene namjene – Zelenilo uz turističke sadržaje

Kompoziciono oblikovanje zavisi od veličine slobodnog prostora. Za ovu zonu je takođe značajan parkovni mobilijar, koji ostvaruje bolju funkcionalnost i organizaciju prostora (klupe, česme, kandelabri, informativne table, kante za otpatke). Mobilijar prilagoditi primorskom stilu. Prilikom izbora biljnog materijala voditi računa o kompoziciji, koloritu, odnosu svijetla i sjenke. Prije svega koristiti autohtonu vegetaciju. Slobodne površine bi trebale da se povezuju stazama. Moguće je i formiranje pergola sa puzavicama.

Smjernice su:

- izvršiti taksaciju biljnog materijala, odrediti zdravstveno stanje i dekorativnost sa predloženim mjerama njege kako bi se sačuvala zdrava stabla;
- neophodno je korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala sa raznim fenofazama cvjetanja;
- granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenila u vidu drvodreda, žive ograde ili kombinacijom oba;
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa arhitekturom objekata, uslovima sredine;
- prilikom komponovanja biljnog materijala voditi računa o vizurama i spratnosti;

- prilikom nivelacije terena pratiti prirodnu konfiguraciju terena i poštovati prirodne i antropogene terase;
- planirati pješačke staze, trgove, platoe;
- ulaze u objekte naglasiti partenom sadnjom ;
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina;
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,0-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 20cm;
- u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekata, mogući su bazeni , fontane, česme, pergole;
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja;
- za popločavanje i urbano opremanje koristiti materijale koji su najpogodniji za održavanje modernog dizajna.
- planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovedi ozelenjavanjem fasada potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.



primjeri uređenja turističkih sadržaja

Površine specijalne namjene – Zaštitni pojasevi

Na mjestu nekadašnjih šuma crnike, razvila se gusta i neprohodna šikara, tj makija. Ona daje karakterističan izgled tog predjela Po florističkom sastavu odgovara zajednici Orno - Quercetum ilicis. Čine je zimzelene biljke tvdog lišća kao što su: *Myrtus communis*, *Arbutus unedo*, *Juniperus phoenicea*, *Pistacia lentiscus*, *Quercus ilex*, *Erica arborea* itd.

Ovo zelenilo ima važnu ulogu za zaštitu zemljišta od erozije i bujica, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova.

Neizmjenjeni, prirodni pejzaž zaleđa ima veliku estetsku i pejzažnu vrijednost.

Vrste koje se preporučuju za ozelenjavanje:

Četinarska stabla:

- *Cupressus arizonica* »Fastigiata«
- *Cupressus sempervirens*
- *Pinus exelsa*
- *Pinus pinea*
- *Pinus maritima*

- *Pinus halepensis*
- *Juniperus horizontalis* »Glauc«
- *Juniperus sabina* »Tamaricifolia«
- *Juniperus chinensis* »Pfit.aurea«
- *Juniperus shinensis* »Glauc«
- *Juniperus communis* »Repanda«
- *Juniperus phoenicea*

Lišćarska stabla:

- *Cytisus laburnum*
- *Acer negundo* »Flamingo«
- *Carpinus betulus* »Piramidalis«
- *Paulownia tomentosa*
- *Albizia julibrissin*
- *Lagerstroemia indica*
- *Melia azedarach*

Zimzelena stabla:

- *Quercus ilex*
- *Magnolia grandifolia*
- *Olea europea*
- *Eucalyptus cinereo*

Žbunje:

- *Callistemon citrinus*
- *Cotinus coggigria* »Royal Purple«
- *Buddleia davidii* »Charming«
- *Deutzia gracilis*
- *Erica mediteranea*
- *Forsythia* »Linwood gold«
- *Atriplex hallimus*
- *Calycanthus floridus*
- *Chaenomeles jap.* »Falconnet charlet«
- *Feioja sellowiana*
- *Lavandula angustifolia*
- *Pittosporum tobira* »nana«
- *Photonia fraseri* »Red robin«
- *Pieris andromeda* »Forest flame«
- *Weigelia* »New port red«
- *Hydrangea macrophylla*

Penjačice:

- *Bougainvillea* »Barbara Carst«
- *Bougainvillea* »California gold«
- *Bougainvillea* »Brilliant«
- *Bougainvillea* »Sandreiana«
- *Bougainvillea* »Jamaica White«
- *Clematis* »Ville de Lyon«

- *Clematis »Rouge Cardinal«*
- *Clematis »Docteur Ruppel«*
- *Wisteria chinensis »Alba«*
- *Wisteria chinensis »Rosea«*
- *Partenocissus tric. »Weitchii«*

Perene:

- *Gazania repens*
- *Santolina viridis*
- *Santolina chamaecypariss*
- *Fersta glauca*
- *Arundo donax*
- *Canna indica*
- *Iris germanica*
- *Helichrysum bracteatum*
- *Rosmarinus officinalis*
- *Cineraria maritima*
- *Lavandula officinalis*
- *Verbena hybrida*
- *Mesebrianthemum edule*
- *Iberis sempervirens*
- *Armeria maritima*
- *Cerastium bilbersteianum*
- *Lippia citriodora*
- *Phlox paniculata*
- *Vinca minor*
- *Alyssum saxatile*
- *Lobelia erinus*
- *Portulaca grandiflora*
- *Hemerocallis flava*

Ostvareni kapaciteti zelenila

| NAMJENA | POVRŠINA PARCELE (m ²) | PROSJEČNA OZELENJENOST | ZELENE POVRŠINE (m ²) |
|---|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| PUO – Zelenilo individualnih stambenih objekata | 265367.5 | 40% | 106147 |
| PUO – Zelenilo administrativnih objekata | 4078.6 | 40% | 1631 |
| PUO – sportsko – rekreativne površine | 1391.8 | 60% | 835 |
| PUO – zelenilo za turizam | 56809.2 | 60% | 34085 |
| PUS – zaštitni pojasevi | 14557.6 | 90% | 13102 |
| UKUPNO ZELENIH POVRŠINA | | | 155800 |

Nivo ozelenjenosti na nivou Plana iznosi 39%, a stepen ozelenjenosti je 31m²/stanovniku.

Rješenje zelenih površina je predstavljeno na grafičkom prilogu br. 09 „Plan ozelenjavanja“.

4.4. INFRASTRUKTURA

4.4.1. SAOBRAĆAJNA MREŽA

Planirana saobraćajna mreža je zasnovana na postavkama Generalnog urbanističkog plana opštine Tivat iz 1987. godine i izmjenama i dopunama tog plana iz 2007. godine.

Primarna mreža obuhvata postojeći put Tivat - Radovići i novoprojektovanu saobraćajnicu 1-1. Saobraćajnica 1-1 treba da prihvati sav tranzitni saobraćaj kroz Đuraševiće i imaće ulogu zaobilaznice oko naselja. Sekundarna mreža obuhvata sve ostale saobraćajnice koje čine stambene ulice i poprečni prilazi i prolazi. Saobraćajnica 2-2 je uzdužna veza između primarnih saobraćajnica, koje su između sebe povezani saobraćajnicama 3-3, 4-4, 5-5, 7-7, 8-8 i 9-9. Centralni sadržaji Đuraševića su preko saobraćajnice 6-6 povezani sa ostalom uličnom mrežom.

Elementi planirane saobraćajne mreže u okviru plana:

| | širina kolovoza (m) | širina trotoara (m) | broj parkinga | dužina (m) | najveći podužni nagib (%) | poprečni profil |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|---------------|---------------------------------|--------------------|
| Put Tivat-Radovići | 6,5 | 2 x 2,0 | | 2407 | 4,9 | 1-1 |
| Saobraćajnica 1-1 | 6,5 | 2 x 2,0 | | 2138 | 8,1 | 1-1 |
| Saobraćajnica 2-2 | 6,0 | 2 x 1,5 | | 1602 | 6,0 | 2-2 |
| Saobraćajnica 3-3 | 6,0 | 2 x 1,5 | | 95 | 12,6 | 2-2 |
| Saobraćajnica 4-4 | 6,0 | 2 x 1,5 | | 127 | 12,5 | 2-2 |
| Saobraćajnica 5-5 | 6,0 | 2 x 1,5 | | 221 | 13,5 | 2-2 |
| Saobraćajnica 6-6 | 6,0 | 2 x 2,0 | 56 | 225 | | 3-3, 4-4 |
| Saobraćajnica 7-7 | 5,0 | 2 x 1,5 | | 112 | 13,1 | 5-5 |
| Saobraćajnica 8-8 | 6,0 | 2 x 1,5 | | 100 | 13,1 | 2-2 |
| Saobraćajnica 9-9 | 6,0 (7,6 na krivini) | 2 x 1,5 | | 108 | 12,5 | 2-2 |

Poprečni profili su dati u širini koja obuhvata osnovne elemente ulične mreže, kolovoz i trotoar. S obzirom na konfiguraciju terena, širina regulacije puta zahvatiće veću širinu planuma koja će obuhvatiti usjeko i nasipe, a koja će biti definisana kroz izradu tehničke dokumentacije.

Prilazne saobraćajnice formirane su na poprečnim pravcima kako bi se omogućio pristup parcelama u zaleđu. Širine prilaza variraju u zavisnosti od postojeće parcelacije i konfiguracije terena. Tamo gdje teren omogućuje kolski prilaz, minimalna širina je 3,0 m, dok širina pješačkih i stepenišnih prilaza može biti manja.

Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su u grafičkom prilogu br. 05 „Plan saobraćaja i nivelacije“.

Pravila građenja saobraćajnih površina

- ◆ Trase rekonstruisanih i novoprojektovanih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa odgovarajućim padovima;
- ◆ Saobraćajnicu 9-9 na dijelu serpentine proširiti u poprečnom profilu;
- ◆ Kolovoznu konstrukciju rekonstruisanih i novoprojektovanih saobraćajnica dimenzionisati shodno rangu saobraćajnice, očekivanom opterećenju i strukturi vozila koja će se njome kretati;
- ◆ Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda;
- ◆ Odvodnjavanje atmosferskih voda rješavati slobodnim padom površinskih voda u slobodnu površinu putem rigola i propusta;

- ♦ Kolovozne zastore svih planiranih i postojećih - zadržanih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima;
- ♦ Površine za mirujući saobraćaj na otvorenim parkiralištima raditi sa zastorom od asfalt-betona ili od prefabrikovanih betonskih ili beton-trava elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade;
- ♦ Površinsku obradu trotoara izvesti sa završnom obradom od asfaltnog betona ili popločanjem prefabrikovanim betonskim elementima;
- ♦ Oivičenje kolovoza, pješačkih površina i parkirališta izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.

Parkiranje

Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planiranih namjena.

Parkiranje je planirano na otvorenim parkiralištima uz saobraćajnice, na pojedinačnim parkinzima i garažama na pripadajućim parcelama i u odgovarajućoj etaži (u zavisnosti od konfiguracije terena) u okviru objekata ako nema dovoljno parkinga na otvorenim parkiralištima.

Uslov za izgradnju objekata je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na pripadajućoj parceli, prvenstveno u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, a prema datom normativu.

Potreban broj parking mjesta se određuje prema sledećem normativu:

- | | |
|-------------------------|--------------------------------|
| ▪ stanovanje | 1 PM na 1 stan |
| ▪ trgovine | 1 PM na 60 m ² BRPG |
| ▪ usluge | 1 PM na 60 m ² BRPG |
| ▪ ugostiteljski objekti | 1 PM na sto sa 4 stolice |
| ▪ hoteli | 1 PM na 3 sobe |
| ▪ škole | 1 PM na 3 zaposlena |
| ▪ sportski objekti | 1 PM na 5 posetilaca |

Na području plana planiran je javni parking uz saobraćajnicu 6-6, upravno na osu kolovoza, obostrano od 56 parking mesta.

Pravila za rešavanje parkiranja i projektovanje garaža u okviru parcele:

- ♦ Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru građevinske parcele ako postoji kolski pristup;
- ♦ Obavezno iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
- ♦ Garaže u podzemnim etažama novih objekata mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke;
- ♦ Podzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višetažne;
- ♦ Obavezno ozeleneti prostor iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru;
- ♦ Ukoliko se gradi klasična garaža, rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
- ♦ Pri projektovanju garaža poštovati sledeće elemente:
 - širina prave rampe po voznoj traci min. 2,25 m;
 - slobodna visina garaže min. 2,3 m;
 - dimenzije parking mjesta min. 2,5 x 5,0 m sa minimalnom širinom prolaza od 5,4 m;
 - podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;
- ♦ Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,4 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 5,5 m x 2,0 m, sa širinom prolaza 3,5 m;
- ♦ Otvorena parkirališta uz saobraćajnice obavezno ozeleniti primjenom betonsko travnatih elemenata i sađenjem odgovarajućim stabala na svaka dva parking mjesta.

Pješački saobraćaj

Površine rezervisane za kretanje pešaka planirane su obostrano uz sve ulice, na primarnim širine 2,0 m a na ostalim 1,5 m. Na poprečnim prilazima parcelama, isti se koriste za kolski i pješački saobraćaj na jedinstvenoj površini. Pješački i stepenišni prolazi su minimalne širine 2,0 m.

Biciklistički saobraćaj

Biciklistički saobraćaj je dozvoljen na svim kolskim saobraćajnim površinama. Jedina adekvatna saobraćajnica sa nagibima manjim od 5% kojima može da se vodi zasebna biciklistička staza je put Tivat - Radovići, ali bi proširivanje profila zahtjevalo uklanjanje postojećih objekata što, s obzirom na intenzitet biciklističkih tokova, ne bi bilo ekonomski opravdano.

Javni prevoz

Duž primarne saobraćajnice, put Tivat - Radovići, predviđena su stajališta javnog prevoza, obostrano, u ritmu od približno 700 m, na lokacijama koja po atraktivnosti i vezama sa zaleđem omogućavaju najkraću pješačku vezu.

Saobraćajno rješenje je predstavljeno na grafičkom prilogu br. 05 „Plan saobraćaja i nivelacije“.

4.4.2. HIDROTEHNIČKI SISTEMI

Kriterijumi za dimenzionisanje

VODOSNABDIJEVANJE

Da bi se dimenzionisala distributivna vodovodna mreža treba usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku.

Određivanje specifične potrošnje je jako osjetljivo, jer se bazira na čitavom nizu pretpostavki i drugih parametara i osnovnih kriterijuma kao što su: veličina i tip naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti stanova ili porodičnih kuća, struktura i kategorijaturističkih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veličina okućnica, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba da zadovolji procjenjena dnevna bruto potrošnja po korisniku.

Prema GUP-u Tivta sadašnji i potencijalni potrošači su podijeljeni u više grupa: stanovništvo, turisti prema kategorijama smještaja, privredni korisnici, specijalni potrošači i komunalne potrebe.

Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnabdijevanja, značajno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom. Kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje uzeti su elementi iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore i važećeg GUP-a Tivta.

Analizom potencijalnog konzuma, kao i navedene dokumentacije, došlo se do slijedećih normi potrošnje (uzete kao srednje dnevnu potrošnju u danu maksimalne potrošnje vode).

| | |
|-------------------------|---------------|
| - stalno stanovništvo | 350 l/kor/dan |
| - sezonsko stanovništvo | 300 l/kor/dan |
| - turisti u hotelima | 500 l/kor/dan |
| - uslužna djelatnost | 50 l/kor/dan |

- koeficijent dnevne neravnomjernosti usvojen je $K_1 = 1,30$
- koeficijent satne neravnomjernosti usvojen je $K_2 = 1,80$
- gubici u mreži procijenjeni na 15 % i ukalkulisani su u proračunu.

KANALISANJE UPOTREBLJENIH VODA

Usvojene jedinične potrebe u vodi predstavljaju bruto specifične potrebe za pojedine kategorije potrošača, a to znači da su to količine na izvoristu i da one uključuju i gubitke u mreži, koji se procjenjuju da bi u normalnoj novoj mreži iznosili 15 % i da pored ovog umanjenja u kanalizacioni sistem neće doći vode namijenjene za zalijevanje zelenih površina, ulica i dio voda koje isparavaju.

Na osnovu prednje iznijetog bruto vrijednosti se umanjuju i dobijaju se količine koje treba kanalisati po kategorijama potrošača :

| | |
|----------------------------------|---------------|
| - stalno stanovništvo | 200 l/kor/dan |
| - sezonsko stanovništvo | 175 l/kor/dan |
| - turisti u hotelima | 300 l/kor/dan |
| - zaposleni u turizmu i trgovini | 30 l/kor/dan |

Ove usvojene jedinične količine predstavljaju osnov za proračun količina upotrebljenih voda i dimenzionisanje objekata kanalizacije.

KANALISANJE ATMOSFERSKIH VODA

Koristeći podatke iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore o visini godišnji padavina na području Tivta, usvojena je vrijednost od 1.400 mm/god.

Za dimenzionisanje kanalizacije za atmosferske vode mjerodavan je intezitet kratkotrajnih padavina koje su često prisutne u priobalnom području Crnogorskog primorja.

Za kiše trajanja 5. minuta i povratnog perioda 100 godina padavine se kreću u rasponu od 5 do 17 mm, dok za kiše trajanja od 6 sati padavine su u rasponu od 90 do 230 mm.

Planirano rješenje**VODOSNABDIJEVANJE****Proračun potreba u vodi**

DUP-om Đuraševići predviđena je individualna stambena izgradnja, turistički objekti, objekti centralne i komercijalne djelatnosti. Na području obuhvaćenim DUP-om planira se izgradnja: 354 individualne stambene zgrade, 68 turističkih objekata i 3 objekta komercijalne djelatnosti.

U planiranim objektima, zajedno sa predviđenim korisnicima po GUP-u boraviće ukupno:

| | |
|----------------------|-------|
| stalnih stanovnika | 1.637 |
| sezonskih stanovnika | 3.274 |
| turista u hotelima | 860 |
| zaposlenih | 429 |

Za planirane gore navedene kapacitete treba obezbjediti dovoljne količine pitke vode :

| | | |
|------------------------|---------------------|------------------------------|
| stalni stanovnici | 1.637 x 350 l/dan = | 572,95 m ³ /dan |
| sezonski stanovnici | 3.274 x 300 l/dan = | 982,20 |
| turisti u hotelima | 860 x 500 l/dan = | 430,00 |
| zaposleni | 429 x 50 l/dan = | 21,45 |
| <u>zelene površine</u> | | <u>100,00</u> |
| u k u p n o | | 2.106,60 m ³ /dan |

| | |
|--------------------------------|-------------|
| specifična dnevna potrošnja je | 24,38 l/sec |
| protiv požarna voda je | 7,50 l/sec |
| <hr/> | |
| Maksimalna dnevna potrošnja | 31,88 l/sec |
| Maksimalna satna potrošnja | 58,38 l/sec |

Vodu za podmirenje maksimalne dnevne potrošnje od 31,88 l/sec i podmirenje maksimalne satne potrošnje od 58,38 l/sec, treba obezbjediti iz Tivatskog vodovoda.

Kako je nemoguće obezbjediti dovoljne količine pitke vode za podmirenje ukupnog planiranog razvoja naselja Đuraševići, to se nameće kao **jedino trajno rješenje izgradnja Regionalnog vodovoda Crnogorskog primorja**.

U narednom (bliskom) periodu svi korisnici vodovoda će raspolagati sa vodom koju je moguće dopremiti iz izvorišta Topliš, koje ipak nema dovoljno za sve potrošače.

Pitanje **prelaznog rješenja** se eventualno može riješiti pregoravanjem sa vodovodom Herceg Novi, da se povremeno obezbjede manje količine vode iz vodovoda Herceg Novi preko podmorskog cjevovoda u Pristanu. Ove količine bi mogle da se distribuiraju u naselju Krašići i usputno do Radovića.

Razvoj distributivne mreže

Područje obuhvaćeno DUP-om Đuraševići ne raspolaže vodovodnim instalacijama, pa je potrebno izprojektovati razvodnu mrežu u naselju.

Glavnom saobraćajnicom koja vodi od Solila do Radovića, i koja ide granicom urbanizovanog područja, izgrađen je potisni cjevovod Ø 250 mm preko koga se snabdijeva vodom naselje Đuraševići ispod puta i sva naselja na poluostrvu Luštica koja pripadaju opštini Tivat.

Kako područje DUP-a obuhvata pet turističkih kompleksa kapaciteta 860 kreveta, 429 zaposlenih, 1.637 stalnih stanovnika, 3.274 sezonska stanovnika, to postojeći potisni cjevovod ne može da podmiri potrebe planiranog razvoja.

Uz saobraćajnicu koja ide južnim dijelom područja na kotama cca 25 do 50 mnm treba izgraditi cjevovod Ø 300mm i povezati ga sa postojećim cjevovodom Ø 250 mm.

Novoprojektovani cjevovod treba izgraditi od distributivnog odvojka na Regionalnom vodovodu kod raskrsnice za tunel Vrmac, gdje je i predviđen odvojak za snabdijevanje vodom ovog dijela opština Tivat i Kotor.

Uz saobraćajnice u naselju izgraditi razvodnu mrežu Ø 150 mm formiranjem zatvorenih prstenova

Iznad naselja sa južne strane izgraditi dva rezervoara kapaciteta po 1.000 m² sa kotama dna cca 85 mnm. Tačna kota visinskog položaja rezervoara i lokacija iznad hotelskih kapaciteta će se odrediti u daljoj izradi tehničke dokumentacije.

Hidrantsku mrežu za protivpožarnu zaštitu locirati na razvodnoj mreži u blizini turističkih kapaciteta i stambenih zgrada.

Materijal za cjevovode treba da bude PHD visoke čvrstoće za pritisak do 10 bara.

KANALISANJE UPOTREBLJENIH VODA**Proračun količina upotrebljenih voda**

Na osnovu usvojenih jediničnih količina upotrebljenih voda l/kor/dan, po proračunu specifične dnevne potrošnje, dobijene su ukupne količine upotrebljenih voda, koje treba kanalisati i upustiti u primarni kolektor zajedničkog kanalizacionog sistema Kotor-Trašte.

Za planirane kapacitete treba obezbjediti odvodjenje upotrebljenih voda :

| | | | |
|---------------------|-------------------|---|------------------------------|
| stalni stanovnici | 1.737 x 200 l/dan | = | 327,40 m ³ /dan |
| sezonski stanovnici | 3.274 x 175 l/dan | = | 572,95 |
| turisti u hotelima | 860 x 350 l/dan | = | 301,00 |
| zaposleni | 429 x 30 l/dan | = | 12,87 |
| ukupno po danu | | | 1.214,22 m ³ /dan |

Količina upotrebljenih voda koje treba kanalisati je 14,05 l/sec, a količina na koju treba dimenzionisati kanalizacionu mrežu je 25,29 l/sec.

Razvoj kanalizacione mreže

Prema koncepciji kanalizacionog sistema Kotor-Trašte upotrebljene vode iz naselja Đuraševići, Radovići i Krašići će se upuštati u kanizacioni kolektor na ulazu u tunel Banje na stacionaži km 7+925, kota 40 mm.

Da bi se to postiglo potrebno je izgraditi gravitacioni kolektor uz postojeću saobraćajnicu kroz Đuraševiće vodeći računa da novoprojektovani kolektor treba da pored upotrebljenih voda iz Đuraševića primi i vode iz Radovića i Krašića.

Gravitacioni kolektor treba da bude od PVC-a Ø 300 mm i završava se u crpnom bazenu pumpne stanice koja će potiskivati upotrebljene vode u kanizacioni kolektor sistema Kotor-Trašte na ulazu u tunel Banje.

U urbanizovanom dijelu Đuraševića kanizacione kolektore trasirati po saobraćajnicama od PVC cijevi Ø 150, 200 i 250 mm.

Dio Đuraševića ispod puta i uz morsku obalu nije predmet ovog DUP-a, ali uzimajući u obzir konfiguraciju terena i položaj naselja, jedini način kanisanja upotrebljenih voda ovog dijela naselja je izgradnja gravitacionih kolektora uz obalu i upumpavanje u kanizacioni kolektor uz putu Solila - Radovići.

UREĐENJE BUJICA I KANALISANJE ATMOSFERSKIH VODA

Kanisanje atmosferskih voda planira se putem otvorenih rigola uz saobraćajnice u naselju.

Posebna potreba regulisanja bujičnih tokova kojih na urbanizovanom području ima jako malo ili skoro da i nema.

Teren je blago nagnut prema moru i putu, obrastao niskim rastinjem i upijajuća moć zemljišta je velika te nema mogućnosti formiranja bujičnih tokova.

Hidrotehničko rješenje je predstavljeno na grafičkom prilogu br. 06 „Plan hidrotehničkih instalacija“.

4.4.3. ELEKTROENERGETIKA

Mogućnost i perspektiva razvoja

ANALIZA KONZUMA

| Zona | Broj stanova | Površina djelatnosti (m2) | Broj gostiju u hotelskom (turističkom) smještaju | Broj stanovnika | |
|---------|--------------|---------------------------|--|-----------------|----------|
| | | | | stalni | sezonski |
| Blok 1 | 247 | 1260 | - | 244 | 489 |
| Blok 2 | 139 | 580 | - | 137 | 275 |
| Blok 3 | 32 | 630 | 36 | 31 | 63 |
| Blok 4 | 36 | 510 | 90 | 35 | 71 |
| Blok 5 | 84 | 480 | - | 83 | 166 |
| Blok 6 | 177 | 1050 | 202 | 175 | 350 |
| Blok 7 | 177 | 1260 | 302 | 175 | 350 |
| Blok 8 | 223 | 1570 | - | 220 | 441 |
| Blok 9 | 197 | 800 | 66 | 195 | 390 |
| Blok 10 | 342 | - | 164 | 338 | 677 |
| | | | | | |
| Ukupno: | 1654 | 8140 | 860 | 1637 | 3274 |

Stanovanje

Osnovni energetik savremenog stanovanja je električna energija. Kao model uzima se struktura korišćenja el.energije: rasvjeta, rashladni uređaji, kuvanje, pranje veša i posuđa, pripremanje tople vode, termoakumulaciono grijanje, zagrijavanje kupatila, peglanje, TV i razni sitni aparati koji koriste el.energiju. Za prosječnu instalisanu snagu savremenog stana uzima se 20,5 KW.

Da bi se moglo doći do vršnog opterećenja kojim jedan stan, odnosno domaćinstvo opterećuje razne elemente mreže, mora se prethodno razmotriti problem faktora potraživanja (fp) odnosno faktora istovremenosti (fi).

Za elektrificirane stanove koji koriste druge vrste energije ili pak el.energiju u kombinaciji sa drugim vrstama energije za grijanje postoje pouzdane teorijske i u praksi potvrđene vrijednosti koje će poslužiti ko osnovna orijentacija.

Faktor potražnje jednog takvog stana smatra se da treba da se kreće u granicama $fp=0,4 - 0,5$.

Faktori istovremenosti :

- $fi = 0,3 - 0,4$ između izvoda 0,4 kV iz TS i domaćinstva
- $fi = 0,8$ između sabirnica 0,4 TS i izvoda 0,4 kV

Kod masovnog korišćenja termoakumulacionog grijanja smatra se da ovi faktori imaju slijedeće vrijednosti:

- $fp = 0,55$
- $fi = 0,45$
- $fi = 0,85$

Procjena DUP-a predviđa:

- stalnih stanovnika 1637 ili 40% ukupnog
- sezonskih stanovnika 2414 ili 60 % ukupnog (bez hotelskog smještaja)

Broj stanova koji se koriste preko čitave godine je 662, stan a ostalih 992 stana koristi se sezonski. Problem deficitarnosti i cijena električne energije opredjeljuje mnoga domaćinstva na alternativne izvore energije za grijanje (drva,plin) pa je opravdano uraditi izvjesnu diferencijaciju u ovoj kategoriji potrošnje. Kod sezonskog korišćenja stanova pretpostavlja se da se takvi stanovi koriste u većini za vrijeme ljetnje sezone što znači da takvi stanovi nemaju TEA peći ili bar u većini, pa se instalisana snaga reducira na 17.500W.

U stanovima koji se koriste preko cijele godine realna je pretpostavka da dio tih stanova ne koristi el.energija za grijanje prostorija. Polazi se od pretpostavke da 60% koriste TEA peći a 40% drugi energenti.

Oblik stanovanja (individualno stanovanje) kako planira DUP čini ovu pretpostavku realnom. Na osnovu iznijetog predviđaju se dvije kategorije potrošnje stanovanja:

I kategorija (stalno stanovanje)

$$P_i = 20.500 \times 0,6 + 17.500 \times 0,4 = 19.300 \text{ W prosječna instalisana snaga stana}$$

II kategorija (sezonsko stanovanje)

pretpostavlja se 20% koristi TEA peć

80% ne koristi TEA peć

$$P_i = 20.500 \times 0,2 + 17.500 \times 0,8 = 18.100 \text{ W prosječna instalisana snaga stana}$$

Vršno opterećenje 1 stana:

$$\text{I kategorije } P_i \times f_i = 19.300 \times 0,5 = 9.650 \text{ W}$$

$$\text{II kategorije } 18.100 \times 0,5 = 9.050 \text{ W}$$

Vršno opterećenje stana na nivou izvoda 0,4 kV:

$$\text{I kategorija } P_{v1} \times f_i = 9.650 \times 0,4 = 3.860 \text{ W/st}$$

$$\text{II kategorija } 9050 \times 0,4 = 3.620 \text{ W/st.}$$

Vršno opterećenje stana na nivou TS 10/ 0,4 kV:

$$\text{I kategorija } P_{v1} \times f_i = 3.860 \times 0,8 = 3.088 \text{ W/st. uzima se 3 100 W/st}$$

$$\text{II kategorija } 3.620 \times 0,8 = 2.896 \text{ W/st uzima se 2 900 W/st}$$

Vršno opterćenje stanovanja na nivou TS 10/0,4 kV

$$\text{I kategorija } P_v = 662 \times 3 100 = 2052200 \text{ W}$$

$$\text{II kategorija } P_v = 992 \times 2 900 = 2876800 \text{ W}$$

$$\text{Ukupno: } P_v = 4929000 \text{ W} = 4929 \text{ KW uzima se 4930 KW}$$

Hotelski (turistički) smještaj

Planirani hotelski (turistički) ležaji ne pripadaju najvećoj kategoriji (max. 3 zvjezdice).

Normativ za ovu kategoriju potrošnje procijenjen je 800 W/ lež.

Vršno opterećenje hotelskog smještaja :

$$P_v = 860 \times 800 \text{ W/lež.} = 688.000 \text{ W} \times f_i (0,8) = 550.400 \text{ W}$$

$$\text{uzima se } P_v = 550 \text{ KW}$$

Poslovni prostori

Usluge, uprava, zdravstvo, pošta, trgovina, razni servisi manji ugostiteljski objekti i sl.sadržaji su planirane površine od 9.160 m² poslovnog prostora.

Specifično opterećenje po m² poslovnog prostora procijenjeno je 40 W/m² pa potrebna vršna snaga iznosi:

$$P_v = 8140 \times 40 = 325600W \text{ uzima se } P_v = 325 \text{ KW}$$

Javna rasvjeta

Pretpostavljen je normativ 1-1,5 W/m², planirana je površina saobraćajnica u granicama obuhvata DUP-a od 66.664 pa bi potrebe za vršnom snagom javne rasvjete bile

$$P_v = 100 \text{ KW uz primjenu normativa } 1,5 \text{ W/m}^2$$

Ukupna potrebna snaga na nivou TS 10/0,4 KV

Pretpostavljaju se tehnički gubici električne energije u razvodu električne energije na nivou napona 0,4 kV do 0,5 %

- faktor snage $\cos\phi = 0,98$
- $\eta = 0,85$ faktor istovremenosti između pojedinih vrsta potrošača

$$P_u = (4930 + 550 + 325 + 100) \times 0,85 \times 1,05 / 0,98$$

$$P = 5380 \text{ kVA}$$

Razvoj mreže 10 kV i 0,4 kV

Na osnovu procijenjenih potreba u električnoj snazi te uvažavajući do sada primjenjivane standarde u razvoju elektrodistributivne mreže urađen je plan razvoda 10 kV mreže sa TS 10/0,4 kV.

Planirane su nove tri TS 10/0,4kV 2 x 630 kVA instalisane snage locirane u zonama ili u blizini najveće koncentracije stambene izgradnje i turističkih objekata.

Postojeći objekti će obezbijediti nedostajuću instalisanu snagu u odnosu na procijenjene potrebe i to na slijedeći način:

- u TS "Meštrovića peč I" i "Meštrovića peč II" moguće je instalisanu snagu povećati na 1000 kVA
- od instalisane snage 630 kVA u TS "Kaluđerovina II" moguće je računati na polovinu te snage za potrebe potrošača u granicama DUP-a
- u TS "Kaluđerovina I" može opslužiti dio potrošača u njenoj blizini sa 300-400 kVA.

TS će međusobno povezivati podzemni kab.vod 10 kV kablovima 10 kV tipa XHP 49/A 3 x 120 mm² ili jednožilnim kab. 4 x (1 x 120mm²) sa jednom rezervnom žilom.

Primarni izvor napajanja u normalnom radu za ovo područje u budućnosti bi trebalo da bude postrojenje TS 35/10 kV "Pržno" kao najbliže konzumu ali prethodno je neophodno izgraditi novi dvostruki nadzemni vod umjesto postojećeg dotrajalog od TS "Đuraševići" koja je locirana u naselju Gornji Đuraševići odnosno TS 35/10 "Pržno".

Kao alternativa SKS moguća je gradnja klasičnog DV sa izolovanim provodnikom. Krajnje novoplanirane TS povezaće se međuvezama sa TS "Meštrovića peč II" odnosno TS "Kaluđerovina I" kako bi se obezbijedila veća pogonska sigurnost i veći izbor manipulacija u 10 kV mreži.

Mreža niskog napona i javne rasvjete će se razvijati kao i do sada, pretežno nadzemna sa SKS 0,4 kV na betonskim stubovima i manjim dijelom kao podzemna.

Tipizirani presjeci provodnika za ovu mrežu su: za razvod 3 x 70 + 71,5 + 2 x 16 mm² Al; za priključke 4 x 16 Al.

U podzemnoj kablovskoj mreži osnovni presjek za razvod je 4 x 150 mm² Al tip kb.PP41 /A kućne priključke 4 x 25 mm² Al.

Osnovni sistem zaštite od opasnog napona dodira i dalje će se praktikovati sistem zajedničkog uzemljenja sa dodatnim zaštitnim mjerama. Svetiljke javne rasvjete postavljaju se gdje je god to moguće na betonske stubove koji nose razvodne vodove NN i VN ukoliko prate saobraćajnice.

Zbog sve izraženijeg problema rješavanja imovinsko – pravnih pitanja na trasama postojećih i budućih objekata, kako nadzemnih, tako i podzemnih (kablovskih) vodova i TS, iste je poželjno planirati, gdje god je to moguće, preko javnih parcela u vlasništvu Opštine ili Države, odnosno u putevima ili putnim pojasevima.

Elektrotehničko rješenje plana je predstavljeno na grafičkom prilogu br. 07 „Plan elektrotehničkih instalacija“.

4.4.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Dodjela savremenih servisa, i kad bi se izgradila nova tk mreža, je nemoguća bez montaže novog komutacionog čvora – tk centrale RSS Donji Djuraševići, koja bi služila i za potrebe Gornjih Djuraševića, i povezivanja novoplaniranih kablovskih mreža na nju, jer je rastojanje od postojeće tk centrale RSS Radovići isuviše veliko.

Nova tk centrala bila bi povezana sa glavnom tk centralom u Tivtu optičkim kablom, koji bi bio provučen kroz tk kanalizaciju koju projektant, u skladu sa planovima razvoja Telekoma CG, planira od magistralnog puta Budva – Tivat, kroz naselje Djuraševići.

Kroz novu kanalizaciju biće provučeni kablovi tipa TK 59GM, koji će u potpunosti zamijeniti postojeće kablove, direktno polagane u zemlju, tipa TK 10.

Planirana tk kanalizacija i planirani tk kablovi moraju da zadovolje standarde koji se postavljaju u dijelu uvođenja novih telekomunikacionih servisa, kao što su: MIPNET, ISDN, ADSL i dr.

Pri planiranju se moraju u obzir uzeti podaci o planiranim građevinskim površinama, površinama namijenjenim stambenim, turističkim, poslovnim i uslužnim djelatnostima, broju stanovnika unutar zone i dr.

Zbog toga je, u skladu sa iznijetim činjenicama, uz podatke o postojećoj tk mreži na ovom području, dobijenih od TK Centra Tivat, za rješavanje problema tk priključaka u zoni ovog DUP-a, kao i sa razvojem objekata unutar zone, predviđena izgradnja tk kanalizacije na svim potezima gdje je to neophodno, kako bi se omogućilo provlačenje novih tk kablova i stvaranje uslova za priključenje novih tk pretplatnika u zoni na planirane tk kablove.

Planirana tk kanalizacija u zoni DUP-a, radiće se sa 6 PVC cijevi Ø 110 mm u ukupnoj dužini od oko 140 metara i sa 3 PVC cijevi Ø 110 mm u ukupnoj dužini od oko 8500 metara, uglavnom uz saobraćajnice kroz naselje Djuraševići do raskrsnice Radovići – Gošići, a planirano je da se uradi 121 novo tk okno sa lakim poklopcem.

Planiranim rješenjima u dijelu tk kanalizacije, ona se logično veze na novoplaniranu tk centralu RSS Donji Djuraševići.

Trasu planirane tk kanalizacije potrebno je, gdje god je to moguće, uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer bi se u slučaju da se tk okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje okana, što bi bilo neekonomično.

Tk kanalizaciju koja je planirana u okviru ovog DUP-a, kao i tk okna, izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama iz ove oblasti.

Jednu PVC cijev Ø 110 mm predvidjeti za kablovske distributivne sisteme, pri čemu istu može koristiti više operatera.

Kao što je navedeno, plan predviđa da Telekom CG, u skladu sa svojim razvojnim planovima, kroz PVC cijevi 110 mm sa kojima se gradi nova tk kanalizacija, provuče nove uvlačne tk kablove tipa TK 59GM, odgovarajućeg kapaciteta (novi kablovski pravci sa planirane tk centrale) i izvrši njihovo dovodjenje do svih postojećih i planiranih kablovskih izvoda.

Od planiranih tk okana, projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata plana, definisati način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Tk kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu tk instalaciju u stambenim objektima, treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI, lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini.

Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala, sa opremom za pojačavanje TV signala.

Unutrašnje instalacije su stvar dogovora vlasnika stanova ili kuća sa pojedinim KDS operaterom.

Kućnu tk instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa provodnikom lySty ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 tk instalacije, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 tk instalacije.

U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

U objektima funkcionalne namjene kao što su vrtići, restorani, hoteli, tržni centri itd. predvidjeti mogućnost montaže javnih telefonskih govornica.

Razvoj mobilne telefonije zavisi od planova i programa mobilnih operatera, ali prilikom postavljanja neophodne opreme potrebno je izvršiti njihovo grupisanje odnosno objedinjavanje (npr. isti antenski stubovi, bazne stanice ...) uz prethodnu analizu infrastrukturne opremljenosti lokacija.

Telekomunikaciono rješenje je predstavljeno na grafičkom prilogu br. 08 „Plan telekomunikacione mreže“.

4.4.5. TRETMAN OTPADA

Sakupljanje i transport otpada u naselju vršiće preduzeće koje sakuplja i odvozi otpad u opštini - JKP „Tivat“.

Sakupljanje i transport potrebno je organizovati tako da se, pogotovu toku turističke sezone, otpad odlaže od kasnih večernjih do jutarnjih sati i sakupljanje organizuje u ranim jutarnjim časovima da ne bi opterećivalo saobraćaj kroz naselje u dnevnim špicovima. Otpad iz naselja će se odlagati u kontejnere smještene na određenim kontejnerskim mjestima (po evidenciji JKP "Tivat") gdje će biti po jedan kontejner za papir, jedan za plastičnu (PET) ambalažu i po jedan ili dva kontejnera za opšti otpad i staklo.

Otpad sa prostora Đuraševića će se sakupljati zajedno sa otpadom sa teritorije tivatske opštine, te odvoziti i odlagati na deponiju Možura.

Zato je veoma bitno da se što većim stepenom reciklaže, kako u samom naselju tako i na cijeloj teritoriji Opštine Tivat, smanji količina otpada koja će se odvoziti na deponiju Možura, a samim i tim troškovi prevoza i deponovanja otpada.

Uobičajeno je da se pri određivanju broja kontejnera za reciklažni otpad imaju u vidu podaci iz navedenog Master plana za čvrsti otpad o strukturi komunalnog otpada.

Za obalni dio količina papira i kartona procijenjena je do 25%, stakla do 10%, metala do 5%, plastike do 15% i organskog otpada do 25%, što ukupno čini 80% od ukupnog otpada.

U okviru tivatske opštine navedenim Planom upravljanja otpadom organizovaće se reciklažno dvorište u okviru servisne zone Kukoljina. Pored ovog reciklažnog dvorišta tu će se organizovati i lokacija za kompostiranje organskog otpada sakupljenog sa teritorije tivatske opštine.

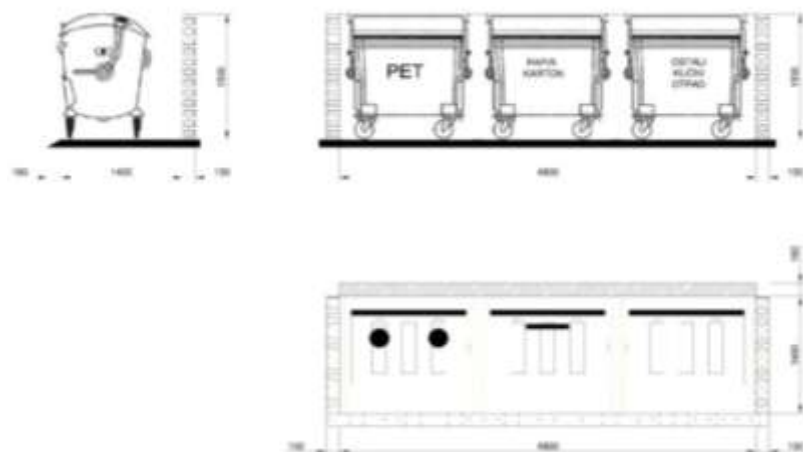
Preporučuje se uvođenje reciklaže na mjestu nastanka otpada u okviru samog naselja u saradnji sa JKP "Tivat".

Prilikom realizacije planskog deokumenta obavezna je primjena odredaba Zakona o upravljanju otpadom i Lokalnog plana upravljanja otpadom.

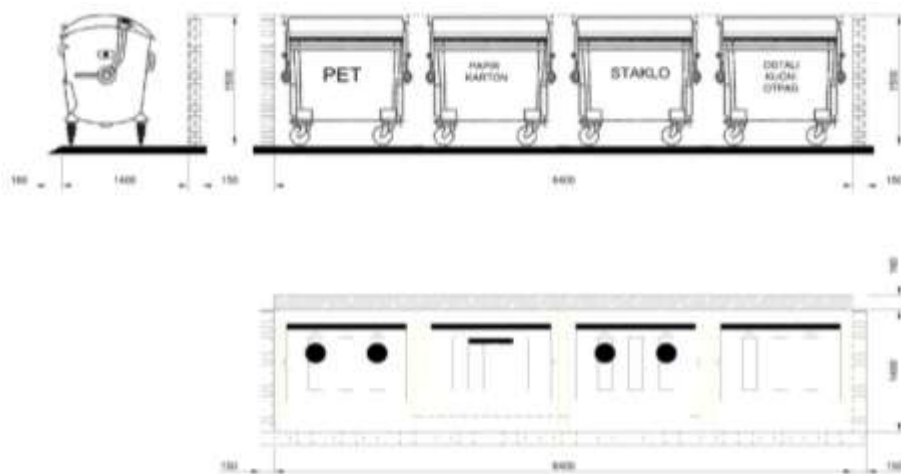
URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA UREĐENJE LOKACIJA ZA POSTAVLJANJE KONTEJNERA

- Lokacije kontejnera su planirane u vidu niša u koridorima planiranih saobraćajnica i u zavisnosti od potreba u njima je predviđeno 2, 3, 4 ili 5 kontejnera. Kao tipski uzet je kontejner kapaciteta $1,1\text{m}^3$.
- Prilikom realizacije ovih kontejnerskih mesta voditi računa da kontejneri budu smešteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim boksovima)
- Za neometano obavljanje iznošenja smeća planom je svim nišama obezbeđen direktan prilaz komunalnog vozila.
- U daljem tekstu date su skice sa orijentacionim dimenzijama kontejnerskih mesta sa 3, 4 i 5 kontejnera (tipski, kapaciteta $1,1\text{m}^3$).

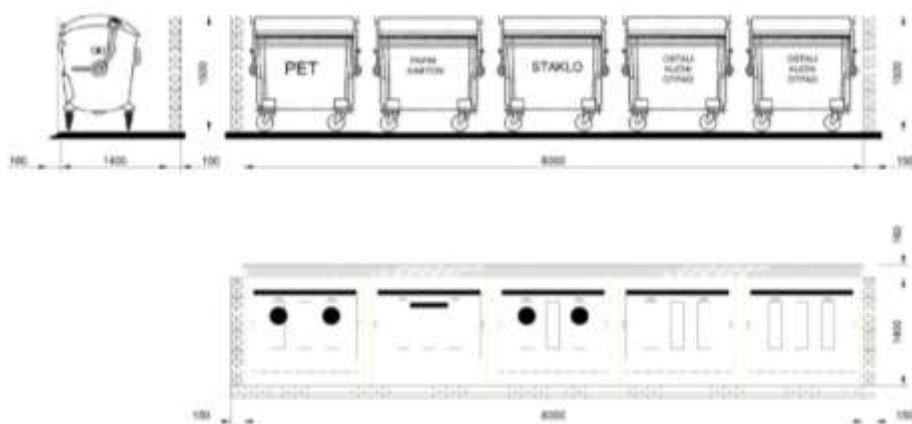
Dimenzije kontejnerskog boksa za 3 kontejnera kapaciteta $1,1\text{m}^3$



Dimenzije kontejnerskog boksa za 4 kontejnera kapaciteta 1,1m³



Dimenzije kontejnerskog boksa za 5 kontejnera kapaciteta 1,1m³



5. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

5.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Sve pojedinačne urbanističke parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za urbanističke parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora i u grafičkim priložima.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

♦ CENTRALNE DJELATNOSTI (CD)

centralni sadržaji planirani za potrebe stanovnika naselja
komercijalne djelatnosti - poslovanje, bankarstvo, trgovina
telekomunikacije – pošta
bezbjednost – policijski punkt
zdravstvena zaštita – ambulanta, apoteka
javne službe – mjesna zajednica
vaspitanje i obrazovanje - dječji vrtić

♦ MJEŠOVITE NAMJENE (MN)

(individualno) stanovanje sa poslovanjem u prizemlju

♦ STANOVANJE MALE GUSTINE (SMG)

(individualno) stanovanje bez drugih sadržaja

♦ TURIZAM (T)

hotel
apart-hotel
turističko naselje
odmaralište

♦ SPORT I REKREACIJA (SR)

sportski tereni

♦ PEJZAŽNO UREĐENJE (PU)

pejzažno uređenje ograničene namjene (zelenilo individualnih stambenih objekata, zelenilo administrativnih objekata, sportsko – rekreativne površine, zelenilo za turizam)
pejzažno uređenje specijalne namjene (zaštitni pojasevi)

♦ SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

kolske saobraćajnice
kolsko-pješačke ulice
pješačke staze, stepeništa

♦ POVRŠINE POD OBJEKTIMA ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

trafostanice 10/0.4 kV za snabdijevanje planiranih sadržaja

Napomena: velikim slovima su navedene namjene prema važećem Pravilniku iz 2010. godine, a malim slovima je označen opis namjena iz DUP-a Djuraševići iz 2007. godine.

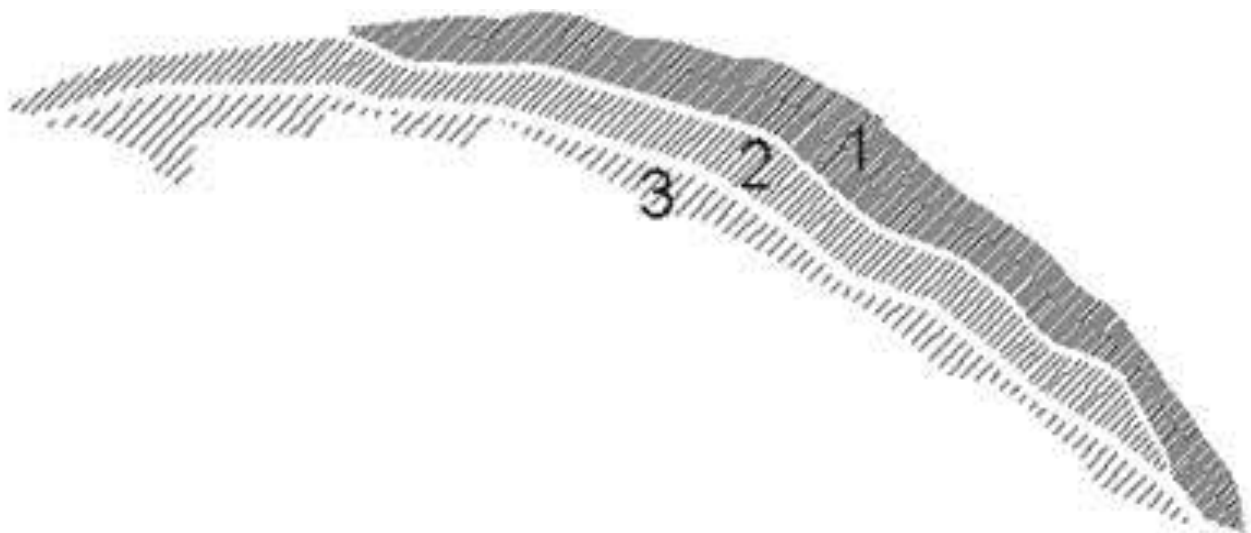
Namjena površina je predstavljena na grafičkom prilogu br. 03 „Plan namjena površina “.

5.2. USLOVI ZA ETAPNOST REALIZACIJE

Postojeći nivo urbaniteta izgrađenih struktura i infrastrukturne opremljenosti ukazuje na razvojni karakter ovog Plana. To znači da se realizacijom Plana postepeno transformiše prostor u cjelinu drugačijeg karaktera od onog koji čini zatečeno stanje. Zbog toga fazna realizacija planskih cjelina predstavlja jedini mogući način za kontrolisani razvoj prostora Plana.

U tom smislu, tri planske cjeline predstavljaju i tri faze realizacije, sa određenim preduslovima koje je neophodno ispuniti u jednoj planskoj cjelini prije nego se pređe na razvoj sljedeće. Time se dolazi do predložene dinamike realizacije:

- **I faza (1):** izgradnja saobraćajnice 2-2 i realizacija 50% planiranih kapaciteta u Zoni 1, uključujući početak realizacije zone centralnih djelatnosti i početak realizacije planirane hidrotehničke i elektroenergetske mreže.
- **II faza (2):** izgradnja 50% planiranih kapaciteta u Zoni 2 i završetak realizacije zone centralnih djelatnosti, uključujući početak izgradnje saobraćajnice 1-1. U okviru ove faze trebalo bi realizovati planiranu komunalnu infrastrukturu u zonama 1 i 2 u punoj mjeri.
- **III faza (3):** završetak izgradnje saobraćajnice 1-1 i nastavak realizacije planiranih kapaciteta u sve tri planske zone.



Faze realizacije su prikazane na grafičkom prilogu br. 04 „Plan parcelacije i regulacije“.

Preduslov: realizacija bilo kog sadržaja u Zoni 3 i gornjem dijelu Zone 2 u potpunosti je uslovljena izgradnjom i punim infrastrukturnim opremanjem i puštanjem u upotrebu obilaznice (saobraćajnica 1-1). To podrazumijeva i da se ne mogu izdavati dozvole za gradnju u tim zonama, do realizacije planirane infrastrukture.

Plan se može primjenjivati samo za one urbanističke parcele koje imaju direktan pristup sa postojećih javnih saobraćajnica.

5.3. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacija

1. Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene.

2. Građevinska linija

Građevinska linija se utvrđuje ovim Detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a označava maksimalnu zonu u kojoj je dozvoljena gradnja.

3. Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom optimalnom spratnošću na svim parcelama koje su određene za gradnju.

5.4. USLOVI ZA PARCELACIJU

Prostor Plana je podijeljen na urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. Saobraćajne površine su posebno označene.

Urbanističke parcele u obuhvatu plana dobijene su preparcelacijom. Planersko opredjeljenje pri preparcelaciji slijedilo je postavke Programskog zadatka u dijelu minimalnih dimenzija (širina ne manja od 20 m), oblika i površina novih parcela (minimalno 500 m²). To znači da je neophodno da se dio parcela pripoji drugima kako bi se postigli traženi standardi. Takođe, stav planera bio je da se postojeće velike parcele ne dijele po svaku cijenu, već da se zadrže kao potencijalne lokacije većih turističkih objekata. Osim toga, maksimalno je uvažena postojeća parcelacija, naročito kada se radilo o već zauzetim parcelama.

Po pravilu, na jednoj urbanističkoj parceli može biti samo jedan stambeni objekat.

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i grafičkog dijela plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Nacrt parcelacije je predstavljen na grafičkom prilogu 04 „Plan parcelacije i regulacije“.

5.5. USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE

U zoni stanovanja i stanovanja sa djelatnostima predviđa se mogućnost dogradnje osnovnih i pomoćnih objekata u skladu sa smjernicama plana.

ZADRŽAVANJE I DOGRADNJA POSTOJEĆIH OBJEKATA

U poglavlju „Numerički pokazatelji postojećeg stanja“ opisan je zatečeni izgrađeni fond. Postojeći stambeni objekti su uklopljeni u novu uličnu i blokovsku matricu, a njihove katastarske parcele zadržane kao urbanističke. Za svaku urbanističku parcelu su dati osnovni planski parametri, kao i maksimalni kapaciteti planiranog stanja.

Dogradnje postojećih i završetak započetih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara (analitički dio Plana - prikaz planiranih kapaciteta) i građevinskih linija (grafički dio Plana – List 04: Plan parcelacije i regulacije), kao i ostalih opštih smjernica za uređenje prostora (tekstualni dio Plana: poglavlje Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata).

Uočljivo je postojanje pomoćnih objekata uz skoro sve stambene objekte. Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.

Ovim planom se utvrđuju sledeći uslovi:

- ♦ Sve postojeće objekte moguće je dograditi i nadograditi do kapaciteta definisanih ovim Planom za pojedinačne tipove stambene izgradnje (spratnost objekta, indeks izgradjenosti, zauzetost parcele). Maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata, pa se urbanističko tehnički uslovi za dogradnju izdaju na osnovu tako dobijene razlike.
- ♦ Sve vrste intervencija i rekonstrukcija na postojećim objektima u ovom smislu moraju se vršiti u skladu sa pravilima izgradnje objekata definisanim za pojedine tipove stambene izgradnje a koji se odnose na minimalna rastojanja, rješavanje parkiranja i ozelenjavanje parcele.
- ♦ U slučaju nadzidjivanja objekta važe sledeća pravila:
 - Visina nadzidanog djela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu za određeni tip izgradnje
 - Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima
 - Maksimalna visina nazitka potkrovlja iznosi 1,20 m (računajući od poda potkrovnje etaže do preloma krovne kosine).
 - Rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbjediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat
- ♦ Prije zahtjeva za izdavanje rješenja za intevenciju na postojećem objektu potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta, geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji kao i eventulani status zaštite objekta.
- ♦ Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta samo u slučaju kada zbir postojećih i novih pomoćnih objekata ne prelazi 15% maksimalne dozvoljene zauzetosti parcele.
- ♦ Nije dozvoljena vertikalna dogradnja pomoćnih objekata. Adaptacija i prenamjena pomoćnih objekata ukomercijalne djelatnosti moguća je samo u zonama koje Plan prepoznaje za razvoj takvih djelatnosti. Prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje ili turizam nije dozvoljena.

Moguće je legalizovati samo onaj dio nelegalnog osnovnog ili pomoćnog objekta koji ne prelazi planske parametre (analitički dio Plana - prikaz planiranih kapaciteta) i građevinske linije (grafički dio Plana – List 04: Plan parcelacije i regulacije), kao i ostalih opštih smjernica za uređenje prostora (tekstualni dio Plana: poglavlje Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata).

UKLANJANJE POSTOJEĆIH OBJEKATA

Kriterijum za uklanjanje postojećih objekata je nemogućnost njihovog uklapanja u planirane prostorne cjeline i planirane namjene.

U zahvatu Plana, za uklanjanje su predviđena dva objekta:

- pomoćni objekat na kat. parc. 127 K.O. Bogišići (na trasi planirane ulice 6-6)
- elektroenergetski objekat - trafo 10/0,4 kV TS „Kaludervina I“, koji se izmješta na susjednu k.p. 291/2, K.O. Milovići.

Ovi objekti se uklanjaju kako bi se omogućila realizacija planirane saobraćajne mreže.

Dozvoljava se uklanjanje i drugih postojećih osnovnih ili pomoćnih objekata i gradnja novih na osnovu urbanističkih parametara za urbanističku parcelu.

5.6. USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA

DUP Đuraševića iz 2007. godine je razlikovao dva tipa površina namijenjenih stanovanju, i to **individualno stanovanje i individualno stanovanje sa djelatnostima**. Ovaj drugi tip stanovanja je davao mogućnost investitorima da u prizemlju objekata individualnog stanovanja projektuju poslovne prostore koji bi se koristili za komercijalne sadržaje komplementarne stambenoj namjeni – trgovina, uslužne djelatnosti, ugostiteljstvo, kao i umjetničke i zanatske djelatnosti koje ne ometaju stanovanje i turizam (proizvodnja suvenira, umjetnina, pokućstva itd.).

PUP Tivta iz 2010. je generalizovao ovu podjelu tako što je **površine namijenjene individualnom stanovanju sa djelatnostima** iz tadašnjeg DUP-a Đuraševića preveo u zone **mješovite namjene**. Zbog toga i novi DUP Đuraševića u pogledu namjene površina zadržava takvu podjelu samo kao obavezu preuzetu iz plana višeg reda.

Radi zadržavanja kapaciteta planiranih starim DUP-om, a u skladu sa posebnim postupkom prema članu 162c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) **individualno stanovanje** iz DUP-a iz 2007. godine se prevodi u **stanovanje male gustine**

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA STANOVANJA MALE GUSTINE (SMG)

- ◆ maksimalna spratnost je **P+2**, uz mogućnost izgradnje suterena u skladu sa uslovima terena
- ◆ maksimalni procenat zauzetosti za parcele sa slobodnostojećim objektima je **40%**
- ◆ procenat nezastrih, ozelenjenih površina mora biti najmanje **40%**
(u ovom smislu u slobodne i ozelenjene površine ne ulaze kolski pristupi i površine pod mirujućim saobraćajem, već isključivo površine pod zelenilom koje Plan predviđa za stambene zone)
- ◆ maksimalni koeficijent zauzetosti za parcele do 400 m² je **0.4**, za parcele površine od 400 do 600 m² je **0.35**, od 600 do 800 m² je **0.30**, od 800 do 1000 m² je **0.25**, od 1000 do 1500 m² je **0.2**, a preko 1500 m² je **0.15**
- ◆ izuzetno, ako je u pitanju kaskadna – terasasta kompozicija objekata, dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža - u tom slučaju, moguća je veća zauzetost parcele od one predviđene analitičkim dijelom Plana, i to do 30% veća ukoliko su u pitanju dvije, odnosno do 50% veća u slučaju tri etaže - dozvoljena bruto izgrađena površina ostaje ista.
- ◆ maksimalni koeficijent izgrađenosti je **0.8** za sve parcele
- ◆ visina nadzemne etaže je maksimalno 2.80m
- ◆ visina objekta do sljemena je maksimalno 13.5m
- ◆ moguća je izgradnja **jedne podrumске ili jedne suterenske etaže** (zavisno od konfiguracije terena i potreba investitora) i koja se koristi **isključivo kao garaže, ostave ili tehničke prostorije** i ne ulazi u obračun BGP.
- ◆ nije dozvoljeno pretvaranje podruma i suterena u stambeni ili poslovni prostor. Podrumski ili suterenski prostor koji se koristi u svrhe drugačije od navedenih ulazi u obračun BGP.
- ◆ podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) a ne mogu biti veći od 80% površine urbanističke parcele.
- ◆ suterena je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL. Suterena može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.
- ◆

Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m

- ♦ parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele, po normativu 1 parking mjesto po stanu i 1 parking mjesto na 50m² BRGP poslovanja
- ♦ u jednom objektu može biti organizovano najviše **6** stanova, odnosno 2 stana po etaži
- ♦ minimalno udaljenje objekta od bočne granice urbanističke parcele je 3m
- ♦ minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 5m, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija
- ♦ otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 6m
- ♦ princip uređenja zelenila u okviru parcela je dat u uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima
- ♦ nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama
- ♦ preporučuje se bijela boja fasade, dok se akcenti u boji mogu primijeniti na stolariji – vratima, prozorima, škurama.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE (MN)

- ♦ maksimalna spratnost je **P+2**, uz mogućnost izgradnje suterena u skladu sa uslovima terena
- ♦ maksimalni procenat zauzetosti za parcele sa slobodnostojećim objektima je **40%**
- ♦ procenat nezastrih, ozelenjenih površina mora biti najmanje **40%**
(u ovom smislu u slobodne i ozelenjene površine ne ulaze kolski pristupi i površine pod mirujućim saobraćajem, već isključivo površine pod zelenilom koje Plan predviđa za stambene zone)
- ♦ maksimalni koeficijent zauzetosti za parcele do 400 m² je **0.4**, za parcele površine od 400 do 600 m² je **0.35**, od 600 do 800 m² je **0.30**, od 800 do 1000 m² je **0.25**, od 1000 do 1500 m² je **0.2**, a preko 1500 m² je **0.15**
- ♦ izuzetno, ako je u pitanju kaskadna – terasasta kompozicija objekata, dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža - u tom slučaju, moguća je veća zauzetost parcele od one predviđene analitičkim dijelom Plana, i to do 30% veća ukoliko su u pitanju dvije, odnosno do 50% veća u slučaju tri etaže - dozvoljena bruto izgrađena površina ostaje ista.
- ♦ maksimalni koeficijent izgrađenosti je **0.8** za sve parcele
- ♦ visina nadzemne etaže je maksimalno 2.80m
- ♦ visina objekta do sljemena je maksimalno 13.5m
- ♦ poslovni sadržaji su predviđeni u prizemlju i to na 30 – 50% površine prizemne etaže
- ♦ Moguća je izgradnja **jedne podrumске ili jedne suterenske etaže** (zavisno od konfiguracije terena i potreba investitora) i koja se koristi **isključivo kao garaže, ostave ili tehničke prostorije** i ne ulazi u obračun BGP.
- ♦ Nije dozvoljeno pretvaranje podruma i suterena u stambeni ili poslovni prostor. Podrumski ili suterenski prostor koji se koristi u svrhe drugačije od navedenih ulazi u obračun BGP.
- ♦ Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) a ne mogu biti veći od 80% površine urbanističke parcele.
- ♦ Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL. Suteren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda sutereana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m

- ♦ parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele, po normativu 1 parking mjesto po stanu i 1 parking mjesto na 50m² BRGP poslovanja
- ♦ u jednom stambenom objektu može biti organizovano najviše **6** stanova, odnosno 2 stana po etaži
- ♦ minimalno udaljenje objekta od bočne granice urbanističke parcele je 3m
- ♦ minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 5m, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija
- ♦ otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 6m
- ♦ princip uređenja zelenila u okviru parcela je dat u uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima
- ♦ nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama
- ♦ preporučuje se bijela boja fasade, dok se akcenti u boji mogu primijeniti na stolariji – vratima, prozorima, škurama.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH OBJEKATA (T)

U zahvatu Plana moguća je izgradnja tipova turističkih objekata navedenih u poglavlju „Uslovi u pogledu planiranih namjena“. Plan ne definiše prostornu distribuciju tipova objekata turističkog smještaja već samo okvirne parametre neophodne za postizanje kvaliteta smještaja, odnosno postizanje prosječne kategorije (tri zvjezdice prema Pravilniku o kategorizaciji turističkih objekata).

Preporučeni su slijedeći tipovi turističkih objekata prilagođeni planiranom području, načinu korišćenja i ambijentu - hotel, apart-hotel, unikatni hotel, turističko naselje i pansion, shodno Pravilniku.

Preporuka ovog plana je da se kapaciteti maksimalno prilagode konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru. Objekte je potrebno uklapati u okruženje, kako izgrađeno tako i prirodno, što znači da se u zavisnosti od specifičnih uslova lokacije moraju tražiti adekvatna konkretna rješenja. Moguće je povećanje kategorije objekata, uz smanjenje kapaciteta kako bi se ispunili svi traženi parametri.

- ♦ maksimalna zauzetost prostora na parcelama namijenjenim turizmu je **25%**
- ♦ maksimalna dozvoljena spratnost svih objekata u turizmu je **P+2**
- ♦ maksimalna visina prizemlja je 4m, za objekte hotelskog tipa
- ♦ visina ostalih etaža je maksimalno 3.0m
- ♦ visina objekta do sljemena je maksimalno 15m
- ♦ visina suterenske etaže je maksimalno 2.40m
- ♦ Moguća je izgradnja **jedne podrumске ili jedne suterenske etaže** (zavisno od konfiguracije terena i potreba investitora) i koja se koristi **kao garaže, ostave ili tehničke prostorije** i ne ulazi u obračun BGP.
- ♦ Podrumске i suterenske etaže mogu se koristiti i kao prostorije za sport i rekreaciju (zatvoreni bazeni, saune, fitnes itd) i u tom slučaju **ulaze u obračun BGP**. Ni u kom slučaju nije dozvoljeno koristiti podrum ili suteren za smještaj gostiju ili za poslovanje.
- ♦ Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) a ne mogu biti veći od 80% površine urbanističke parcele.
- ♦ Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL. Suteren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu.

Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suterena na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m

- ♦ ukupna bruto razvijena površina po smještajnoj jedinici iznosi **50 m²**
- ♦ prosječan (obračunski) broj kreveta po smještajnoj jedinici iznosi **2,2**
- ♦ minimalna površina slobodnog, ozelenjenog prostora na parceli je **60 m²** po krevetu, što odgovara kategoriji turističkog objekta od tri zvjezdice. Za povećanje kategorije potrebno je povećati površinu slobodnog i zelenog prostora prema Pravilniku o kategorizaciji turističkih objekata, pri čemu slobodne i zelene površine ne ulaze kolski pristupi i površine pod mirujućim saobraćajem
- ♦ sve prateće rekreativne i servisne sadržaje rješavati u okviru parcele
- ♦ parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele, po normativu 1 pm na 3 sobe (ili 5 ležaja), odnosno na 8 restoranskih stolova
- ♦ u arhitekturi turističkih objekata tražiti rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicionalne autohtone arhitekture ili predstavljaju znak savremenog doba. Ove smjernice se odnose kako na formu i materijalizaciju, tako i na kompoziciju grupe objekata u slučaju kompleksnijih rješenja. Zabranjena je upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama
- ♦ preporučuje se upotreba savremenih tehnoloških rješenja usmjerenih ka postizanju veće energetske i komunalne efikasnosti odnosno autonomnosti objekta ili kompleksa po pitanju snabdijevanja energijom, klimatizacije i upotrebe pitke i tehničke vode (solarni krovovi, termičke pumpe, bioklimatska rješenja za grijanje/hlađenje, uređaji za tretman upotrijebljene vode i sl.)
- ♦ hotelski dio dimenzionisati prema uobičajenim standardima za hotele sa punim hotelskim programom za navedenu kategoriju, a prosječan broj kreveta u sobi se bazira na većini standardnih dvokrevetnih soba sa manjim brojem "suitova".

Na parcelama namijenjenim turizmu mogući su prateći sadržaji koje dozvoljava prostor i konfiguracija terena, a koji su u funkciji odmora, rekreacije i zabave (bazeni, barovi, tereni za tenis i male sportove, parkovi, fontane, sjenici i vidikovci, arboretumi itd.)

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA CENTRALNIH DJELATNOSTI (CD)

Zona centralnih djelatnosti formira se uz planiranu saobraćajnicu 6-6, na urbanističkim parcelama 3-5, 3-7 i 4-5.

Usljed nedostatka adekvatnog prostora u vlasništvu Opštine Tivat, predlaže se formiranje zone centralnih djelatnosti u vidu mješovitih namjena odnosno "privatno-javnog partnerstva", gdje bi se definisali modaliteti komercijalne eksploatacije objekata u toj zoni.

Zbog toga Plan centralne sadržaje predviđa u prizemlju objekata, dok se za namjenu prostora na spratovima predlaže turizam (mini hotel ili apart-hotel) ili apartmane, uz pridržavanje parametara koji se odnose na turističke objekte.

Smjernice za uvođenje bazičnih centralnih djelatnosti koje zadovoljavaju potrebe povećanog broja stanovnika na nivou naselja date su kroz preporuke o minimalnoj BGP:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Dječja zaštita: | 450 m² |
| Administracija i javna bezbjednost: | 80 m ² (mjesna zajednica, policijski punkt) |
| Zdravstvena zaštita: | 200 m ² (ambulanta, apoteka) |
| Telekomunikacije i informatika: | 80 m ² (pošta, informacioni i internet punkt) |
| Finansijsko poslovanje: | 60 m ² (banka ...) |
| Ostale komercijalne djelatnosti: | 80m ² (trgovina...) |
| Ukupno centralni sadržaji: | 500 m² |

- ♦ parkiranje u zoni centralnih djelatnosti predviđeno je obostrano uz planiranu ulicu 6-6, na za to predviđenom javnom parkingu
- ♦ visina ostalih etaža je maksimalno 2.8m
- ♦ visina objekta do sljemena je maksimalno 14m
- ♦ visina suterenske etaže je maksimalno 2.10m (u tom slučaju ne ulazi u obračun BGP)
- ♦ suterenske etaže mogu se koristiti kao garaže, ostave, ili tehničke prostorije. Nije dozvoljeno pretvaranje suterena u stambeni ili poslovni prostor
- ♦ oblikovanje objekata treba da bude prilagođeno lokaciji i namjeni. U oblikovanju objekata i naročito u uređenju partera treba voditi računa o elementima opremanja kao što su popločanje kamenim pločama, odgovarajući urbani mobilijar, javno osvjjetljenje i parterno zelenilo.
- ♦ maksimalna zauzetost prostora na parcelama sa centralnim sadržajima je **25%**
- ♦ maksimalna dozvoljena spratnost svih objekata u zoni centralnih sadržaja je **P+2**
- ♦ maksimalna visina prizemlja je 4m
- ♦ kote prizemlja mogu biti izdignute u odnosu na kotu totoara u zoni pristupa max. 15cm
- ♦ istureni građevinski elementi ne smiju prelaziti građevinsku liniju
- ♦ nijesu dozvoljeni pomoćni objekti na parcelama namijenjenim centralnim sadržajima

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU SPORTSKO-REKREATIVNIH OBJEKATA I POVRŠINA (SR)

Sportski objekti čija realizacija u okviru plana je obavezna su višenamjenski sportski teren sa fleksibilnim režimom korišćenja u okviru urbanističke parcele 3-7, i teren za tenis (ili druge male sportove, a prema izboru investitora) sa djelimično slobodnim režimom korišćenja na urbanističkoj parceli 4-6. Na parceli 9-23 moguće je formiranje sportsko-rekreativnog sadržaja kombinovanog tipa (otvoreni i zatvoreni prostori), sa pratećim uslužnim sadržajima.

Sportski tereni čija se realizacija u okviru plana preporučuje su smješteni u zonama namijenjenim turizmu i služe prvenstveno gostima turističkih kompleksa, ali mogu imati i djelimično slobodan režim korišćenja.

- ♦ Zbog nagiba terena dozvoljeno je formiranje usjeka i izgradnja potpornih zidova ali samo u funkciji realizacije sportskih terena i tako da imaju što manji ambijentalni i vizuelni uticaj
- ♦ Ograđivanje sportskih terena vrši se žičanom ogradom propisane visine
- ♦ Uz sportske terene moguće je organizovati isključivo neophodne prateće sadržaje – svlačionice, ostave za rekvizite, restoran-bar sa baštom
- ♦ Arhitektura pratećih objekata (spoljašnja i unutrašnja) mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent po mogućnosti uz korišćenje tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način
- ♦ Sportske terene moguće je u slučaju potrebe pokrivati isključivo lakom konstrukcijom od čvrstog materijala. Pneumatske strukture („balon igralište“) nijesu dozvoljene
- ♦ Parkirni kapaciteti se obezbeđuju u okviru parcele

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH I OSTALIH OBJEKATA

Plan ne dozvoljava izgradnju pomoćnih objekata koji nijesu direktno u funkciji neke od planiranih namjena, i to:

- ♦ Za stanovanje i stanovanje sa djelatnostima pomoćni objekti mogu biti isključivo manje ostave ili garaže, ukupne površine svih pomoćnih objekata do **15%** dozvoljene zauzetosti parcele. Maksimalna spratnost ovih objekata je **P**, a oblikovno se moraju prilagoditi osnovnom objektu. Za ove objekte važe sve smjernice koje važe i za osnovne, a tiču se udaljenosti od susjednih parcela i objekata, kao i građevinske linije

- ♦ Za centralne djelatnosti nijesu predviđeni pomoćni objekti, već se prateći i tehnički sadržaji moraju realizovati u okviru gabarita osnovnog objekta
- ♦ Za turističke objekte dozvoljeni su prateći i pomoćni objekti u funkciji odmora, rekreacije i zabave. Njihova maksimalna spratnost je **P**, a oblikovno se moraju prilagoditi osnovnom objektu ili kompleksu objekata
- ♦ Objekte od značaja za funkcionisanje komunalne infrastrukture (rezervoari, pumpne i trafo stanice) moguće je realizovati na slobodnim i zelenim površinama tako da imaju što manji ambijentalni i vizuelni uticaj
- ♦ Planom nijesu predviđeni servisni i skladišni objekti, radionice i drugi pomoćni objekti čije funkcionisanje proizvodi buku ili zagađenje vode, vazduha ili zemljišta

5.7. USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKTA NA SAOBRAĆAJNICE

Objekat se po pravilu priključuje na najbližu saobraćajnicu. Ako je više saobraćajnica oko parcele, objekat se priključuje na onu nižeg ranga (reda).

Zbog specifične konfiguracije terena neki objekti su priključeni na kolsko-pješačke ulice ili na javne pristupne površine.

5.8. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE PARCELA

Ograde se postavljaju iza regulacione linije.

U zahvatu Plana nije dozvoljeno podizanje ograde od čvrstog materijala (metal, kamen, beton, drvo). Ograde mogu biti od sadnog materijala (živa ograda) do visine 1.8m, ili žičane ograde sa odgovarajućom vegetacijom (puzavice) do visine 1.5m.

Dozvoljeno je formiranje betonske ili kamene stope – podnožja za ogradu do visine 0.4m.

5.9. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Kretanje lica sa invaliditetom omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanje rampi viših i nižih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji regulišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, "Sl. list CG" br.48/13 i 44/15).

5.10. USLOVI ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I STVORENIH VRIJEDNOSTI

Na prostoru obuhvata Plana nema staništa zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta niti registrovanih nepokretnih kulturnih dobara, tj. prostora sa karakterističnim interakcijama čovjeka i prirode, a koji su evidentirani kao kulturno – istorijski objekat, kulturno-istorijska cjelina, lokalitet ili područje. Takodje, nema ni dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima za koje je pokrenuta inicijativa za zaštitu odnosno pokrenut postupak prethodne zaštite.

Shodno članovima 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list Crne Gore“ 49/10 i 40/11, ukoliko se prilikom radova naidje na arheološke ostatke, sve radove treba zaustaviti i o tome obavjestiti nadležne organe, kako bi se preduzele neophodne mjere zaštite.

5.11. USLOVI ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog plana u osnovi predstavlja i akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti i adekvatnim načinom korišćenja i pod odgovarajućim uslovima. Prostorno rješenje DUP-a rađeno je na osnovu ovakvog principa očuvanja životne sredine.

Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja

Prirodna svojstva zemljišta ne treba drastično mijenjati. U obradi partera treba izbjegavati kontinualne betonske i asfaltne pokrivače. Prirodne kanale ne treba prekidati i pokrivati. Zabranjena je izmjena konfiguracije zemljišta stvaranjem prevelikih usjeka, nasipa i sl.

Poboljšanju uslova će takođe doprinijeti i plansko ozelenjavanje slobodnih površina u okviru urbanističkih parcela adekvatnim vrstama zelenila. U ozelenjavanju pretežno koristiti autohtone biljke. Zelenilom stvarati prekide u izgrađenim površinama odnosno održavati vezu za prirodnim zaledjem.

Mjere zaštite životne sredine obuhvataju i redovno odnošenje smeća i odvođenje otpadnih voda.

Za sve objekte koji su predmet ovog DUP-a, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o životnoj sredini i Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu i.

5.12. USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.

Osnovna mera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje dok u zimskom zadržava toplotu.

Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora uzimajući u obzir mikroklimatske uslove podneblja. Ovo se naročito odnosi na turističke objekte, te su u Uslovima za gradnju turističkih objekata date preporuke za korištenje tehnoloških rješenja koja povećavaju energetske i komunalne efikasnosti objekata.

5.13. USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83)

Da bi se povredljivost prostora svela na najmanju moguću mjeru, pri organizaciji prostora naročita pažnja je posvećena:

- smanjenju obima i stepena razaranja uslijed elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti;
- smanjenju obima ruševina i stepenu zakrčenosti od rušenja;
- povećanju prohodnosti poslije razaranja za evakuaciju stanovništva i sl.;
- sprječavanju zagađivanja tla, površinskih i podzemnih voda;

- izdvajanju i stavljanju izvorišta vode pod poseban režim;
- osiguranju alternativnih izvora energije;
- stavljanju pod zaštitu ugroženog poljoprivrednog zemljišta, posebno zaštita najkvalitetnijeg poljoprivrednog zemljišta i šuma;
- izbjegavanju prevelikih koncentracija stambene izgradnje;
- osiguranje odgovarajuće organizacije saobraćaja;
- polaganju trasa i objekata vodoprivrednih sistema (vodosnabdijevanje i odvodnja);
- povećanju izgradnje društvenih socijalnih i zdravstvenih ustanova i snabdjevačkih centara, koji mogu preuzeti funkciju razorenih objekata;
- planiranju mreže skloništa i drugih zaštitnih objekata;
- osiguranje prilaza vatrogasnim vozilima i vozilima hitne pomoći do svakog objekta;
- osiguranje dovoljnih količina vode za zaštitu od požara.

5.14. USLOVI I MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Smjernice za zaštitu su definisane u Nacionalnoj strategiji za vanredne situacije te nacionalnom i opštinskom planu zaštite i spašavanja.

Elementarne nepogode mogu biti:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, snježne lavine i nanosi i dr.);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.);
- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke katastrofe, kontaminacija, i dr.)

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list R CG br. 8/1993).

Zaštita od požara

Širenje požarnih oluja na izgradjenim dijelovima sprječava se zaštitnim koridorima zelenila. Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara a što je ovim planom i predviđeno.

Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.

Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požar („Službeni list CG“ broj 30/91).

U cilju zaštite od požara postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno je uraditi Elaborat zaštite od požara, planove zaštite i spašavanja a na šta je potrebo pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Takodje, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije poštovati slijedeću zakonsku regulativu: Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (»Službeni list SFRJ«, br. 24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (»Službeni list SFRJ«, br. 20/71 i 23/71), Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (»Službeni list SFRJ«, br. 27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (»Službeni list SFRJ«, br. 24/71 i 26/71).

5.15. USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVOĐENJA NAMJENI

Prostor zahvata Plana koristi se za određene djelatnosti i funkcije (stalno i sezonsko stanovanje).

Do privođenja planiranoj namjeni treba omogućiti nesmetano korišćenje ovog prostora za postojeće namjene, ali ne i njihovo proširivanje ili prenamjena objekata ili parcela van onih propisanih Planom.

Na dijelu neizgrađenog prostora predviđenog za određene sadržaje, do privođenja nameni nije dozvoljena bilo kakva gradnja.

5.16. USLOVI ZA DALJU RAZRADU PLANA

Za veće planirane turističke komplekse i javne sadržaje treba uraditi idejna rješenja koja bi orijentaciono definisala prostor i bila ulaz za izradu tehničke dokumentacije.

Ukoliko se ukaže potreba, za zonu centranih sadržaja u blokovima 3 i 4 moguća je detaljnija razrada i provjera planskih pretpostavki kroz izradu urbanističkog projekta.

5.17. SMJERNICE ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA

Potrebno posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja, koje treba uskladiti sa pejzažom i duhom mediteranskog mjesta i pri tome težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih, već je neophodno njihovim pažljivim transponovanjem, uz primjenu savremenih materijala i likovnih izraza, doprinijeti formiranju kvalitetnih ambijenata.

Ukoliko na susjednoj parceli već postoji izgrađen objekat, novi objekat mora biti tako lociran da ne umanjuje kvalitet življenja u postojećem, ne smije mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svjetlost.

Radi uspostavljenih kriterijuma preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine određuju se sledeći, suštinski principi arhitekture ovog podneblja, kao obavezne mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- izbjegavati dosadašnju praksu velikih, kvadratnih osnova,
- primijeniti jednostavnost proporcije i forme tj. punu tektonsku strukturu jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
- formu objekata prilagoditi topografiji terena, odnosno objekat treba da prati nagib terena;

- prirodna svojstva zemljišta ne treba drastično mijenjati. Zabranjena je izmjena konfiguracije zemljišta stvaranjem prevelikih usjeka, nasipa i sl. Težiti preraspodjeli etaža odnosno prilagođavanju nagibu terena kaskadnim smicanjem etaža. U obradi partera treba izbjegavati kontinualne betonske i asfaltne pokrivače. Parter je sastavni dio tradicionalne arhitekture i često njen najatraktivniji motiv.
- ograđivanje parcela prema drugim namenama moguće je živom zelenom ogradom ili transparentnom ogradom visine do 1.4m. Visina ograde se meri od kote terena na koji se postavlja, a u visinu ne ulazi eventualni potporni zid koji se ispod nje nalazi. Ukoliko se ograda postavlja na potporni zid njena visina može biti minimalno 1.1m. Stubovi transparentne ograde odnosno živica se postavljaju tako da padaju u parcelu korisnika. Ograđivanje prema javnim površinama moguće je takođe živom zelenom ogradom ili transparentnom ogradom visine do 1.4m osim prema glavnoj saobraćajnici gdje je ograđivanje moguće živom zelenom ogradom ili transparentnom ogradom visine 1.4m gde je parapetni dio (cokla) od kamena visine 50cm. Pojedine parcele zavisno od djelatnosti koje se u objektu obavljaju ne moraju se ograđivati.
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje - dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;
- proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Boja stolarije je bijela, zelena ili kafena (boja drveta).
- drveni brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima i obavezna upotreba drveta za sjenila na terasama (pergole);
- za sve objekte je obavezno korišćenje autohtonog, prirodnog kamena (blok ili rezane ploče) na minimum 30% površine fasade. Preporučena boja fasade je bijela;
- nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama;
- u cilju smanjenja vizuelnog uticaja ne treba koristiti površine od reflektujućeg ili bojanog stakla na fasadama;
- nema korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama;
- treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade;
- oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;
- nije dozvoljena izgradnja baraka, brvnara, drvenih planinskih kuća i sličnih objekata koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu.
- Krovovi treba da budu jednovodni, dvovodni, složenih nagiba do 30° (preporuka je 23°).
- Kosi krov mora biti pokriven crijepom: kanalicom ili „mediteran crijep". Pravac sljemena paralelan sa izohipsama, kao kod postojećih objekata. Isključuje se uvođenje i upotreba drugih pokrivača (ter, tegola, lim, valovit lim, biber crep, ravan crep i sl.) Isključena je upotreba druge boje krovnog pokrivača izuzev raznih nijansi terakote.
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.
- Moguće je raditi ravan krov. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem od lomljenog kamena ili zatravljene, koje se koriste kao krovne bašte. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba.
- Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv «belvederi») u tom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora širine do 1.2m, bez balkonskih otvora - vrata, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žljebom na kamenim konzolama istaknut 0,2 do 0,3m od ravni pročeljnih zidova objekta (streha).
- Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,2m.

Na strehama i zabatnim zidovima nije dozvoljeno koristiti drvene elemente.

- prilikom projektovanja i izgradnje pridržavati se preporuka za korišćenje savremenih tehnoloških rješenja usmjerenih ka postizanju veće energetske i komunalne efikasnosti odnosno autonomnosti objekta ili kompleksa po pitanju snabdijevanja energijom, klimatizacije i upotrebe pitke i tehničke vode:
 - o rješenja krovova u formi solarnih kolektora, krovova koji skupljaju kišnicu i sl.
 - o bioklimatska rješenja za grijanje/hlađenje; upotreba termičkih pumpi,
 - o duplo i troduplo zastakljeni prozori,
 - o energetske efikasne i tihi liftovi,
 - o debeli betonski zidovi i jezgro,
 - o prirodna ventilacija-prozori koji se otvaraju; prirodno svetlo,
 - o upotreba škura,
 - o upotreba materijala: ne toksični materijali, lokalni materijali i proizvođači,
 - o uređaji za tretman upotrijebljene vode i sl.
- Instalacije za iskorišćavanje sunčeve energije potrebno je integrisati u oblikovanju objekata (krovovi, fasade). Najbolji način integracije ovih instalacija je postavljanje kolektora u ravan kosog krova. Ovakav način integracije moguć je ukoliko je krov orijentisan ka jugu uz odstupanja $\pm 30^\circ$. Najpogodnije tipologije zgrada za ovakvu integraciju su svakako stambeni objekti, bilo za kolektivno ili individualno stanovanje.
- U objektima čije arhitektonsko rješenje upućuje na ravan krov, optimalno rješenje je postaviti solarnu instalaciju na nosače koji garantuju optimalni nagib kolektora. Za područje crnogorskog primorja idealni nagib je u rangu između 20 i 45°. Manji nagib je povoljniji za zgrade koje imaju izrazito sezonsko korišćenje u ljetnjem periodu dok su veći nagibi optimalni za objekte koji se koriste cijele godine.
- Ukoliko kolektori nisu u liniji ni sa jednom od glavnih osa fasade, preporuka je da se ovakve instalacije postave na dovoljnom rastojanju od ivice fasade da se izbjegne njihova vidljivost sa ulice.

5.18. UPUTSTVO ZA KORIŠĆENJE I SPROVOĐENJE PLANA

Uslovi su urađeni po planiranim namjenama prostora i objekata, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana.

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Sve parcele su posebno numerisane.

Da bi se realizovala planirana namjena odnosno gradnja, urbanistička parcela mora biti zaokružena tj. formirana prema planu parcelacije, bez obzira na njihov broj, dijelove odnosno vlasništvo.

Da bi se dobila cjelovita slika o stanju svake lokacije iz plana, obavezno treba prostudirati grafičke priloge koji daju osnovne informacije o lokaciji.

U tekstualnom dijelu, u poglavljima "Uslovi za uređenje prostora" i "Analitički podaci" se nalaze optimalne vrijednosti, bliže odrednice i mogućnosti tražene lokacije, kao i konkretne smjernice i ograničenja za realizaciju Plana.

Moguća je prenamjena postojećih i planiranih stambenih i stambeno – poslovnih objekata u objekte turističke namjene i to u okviru zadatih horizontalnih i vertikalnih gabarita, odnosno propisanih urbanističkih parametara za predmetnu urbanističku parcelu.

Prilikom realizacije plana, moguće je odstupanje preporučenih vrijednosti datih tabeli "Analitički podaci" u poglavlju br. 6 (spratnost, osnova objekta, BGRP), ukoliko ne prekoračuju definisane parametre plana (indekse zauzetosti prema tipovima parcela odnosno indeks izgradjenosti na nivou cijelog zahvata).

6. URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PLANA I POJEDINAČNIH PARCELA

Za teritoriju cijelog plana od 39.66 ha **planirani urbanistički pokazatelji** su sledeći:

| | |
|--|---|
| ♦ površina pod objektima | 89.290 m² |
| ♦ površina pod saobraćajnicama | 48.150 m² |
| ♦ <u>ukupna BRGP objekata</u> | 229.630 m² |
| ♦ BRGP stanovanja | 179.020 m² |
| ♦ BRGP turizma | 42.470 m² |
| ♦ BRGP djelatnosti | 8.140 m² |
| ♦ broj stanova | 1654 |
| ♦ broj smještajnih (turističkih) jedinica | 430 |
| ♦ ukupan broj stanovnika na kraju planskog perioda (nakon III faze) | 4.910 (stalnih 1.637, povremenih 3.273) |
| ♦ broj gostiju u turističkom smještaju | 860 |
| ♦ broj zaposlenih | 429 |
| ♦ prosječna gustina stanovanja za cio plan (tokom sezone) | 41,3 st/ha 123,8 st/ha) |
| ♦ indeks zauzetosti terena u zahvatu plana | 0,25 |
| ♦ indeks izgrađenosti u zahvatu plana | 0,58 |

ANALITIČKI PODACI PO URBANISTIČKIM PARCELAMA

U narednoj tabeli su prikazani podaci o prostoru za svaku urbanističku parcelu posebno.

OBJAŠNJENJA ZA SVAKI TIP PODATAKA

Namjena parcele: Ovaj podatak je označen šifrom i predstavlja planiranu funkciju određene parcele. U grafičkom prilogu ovaj podatak je predstavljen različitim šrafurama. Šifre namjene su:

| | |
|-----|---|
| SMG | - stanovanje male gustine (individualno stanovanje) |
| MN | - mještovite namjene (individualno stanovanje sa djelatnostima) |
| T | - turizam |
| CD | - centralne djelatnosti |
| SR | - površine za sport i rekreaciju |
| PU | - površine za pejzažno uređenje |
| IOE | - objekti elektroenergetske infrastrukture |

(bliži podaci o ovim namjenama nalaze se u poglavlju „Uslovi za uređenje prostora“).

Broj parcele: Ovaj broj označava broj urbanističke parcele i obilježen je oznakom »UP« i arapskim brojevima od 1 do n, po sistemu „broj bloka“ – „broj parcele“. Ovaj podatak je upisan u svakoj parceli.

Površina parcele

Ovaj broj predstavlja ukupnu površinu urbanističke parcele i izražen je u m².

Zauzetost

Ovaj broj predstavlja indeks zauzetosti (odnos površine zauzetog dijela i čitave parcele).

Površina pod objektom

Podatak predstavlja bruto površinu pod svim objektima na parceli i izražen je u m².

Spratnost

Podatak označava preporučenu spratnost objekta na parceli; prizemlje je označeno sa P, svaka etaža sa 1 dok se potkrovlje označava sa Pk.

Ukupna BGP (bruto razvijena građevinska površina)

Podatak predstavlja ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu svih nadzemnih etaža objekta na parceli, izraženo u m².

Indeks izgrađenosti

Podatak predstavlja odnos površine parcele i bruto-razvijene površine svih objekata na parceli.

Broj stanova

Podatak predstavlja ukupan broj stambenih jedinica u individualnom stanovanju

Površina djelatnosti

Podatak predstavlja maksimalnu površinu namijenjenu djelatnostima.

Broj smještajnih jedinica

Podatak predstavlja ukupan broj smještajnih jedinica u turističkim sadržajima

Broj gostiju

Podatak predstavlja ukupan broj gostiju u turističkom smještaju.

Broj zaposlenih

Podatak predstavlja ukupan broj zaposlenih u svim djelatnostima.

Broj stanovnika

Podatak predstavlja ukupan broj stanovnika u individualnom stanovanju, sa podacima o broju stalnih i sezonskih stanovnika.

Napomene:

Svi potrebni urbanistički parametri se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ... ("Sl. list CG" br. 24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl. list CG" br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Detaljni urbanistički plan Djuraševići (2018)

BLOK 1

| BR. PARC. | NAMJENA | POVRSINA | ZAUZETOST | P OSNOVE | SPRATNOST | BGP | IZGRAĐENOST | BR. STANOVA | POVRSINA POSLOVA NJA | BR. SMJEST. JEDINICA | BROJ GOSTIJU | BROJ ZAPOS. |
|--------------|---------|----------|-----------|----------|-----------|-----|-------------|----------------|----------------------------|----------------------------|-----------------|----------------|
| UP 1-1 | MN | 281.181 | 0.40 | 120 | P+1 | 220 | 0.8 | 2 | 40 | | | 1 |
| UP 1-2 | MN | 484.478 | 0.35 | 170 | P+1 | 330 | 0.7 | 2 | 60 | | | 2 |
| UP 1-3 | SMG | 532.064 | 0.35 | 190 | P+1 | 370 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 1-4 | MN | 485.800 | 0.35 | 180 | P+1 | 340 | 0.7 | 2 | 60 | | | 2 |
| UP 1-5 | SMG | 521.329 | 0.35 | 190 | P+1 | 360 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 1-6 | MN | 643.627 | 0.30 | 200 | P+1+Pk | 500 | 0.8 | 4 | 60 | | | 2 |
| UP 1-7 | SMG | 654.032 | 0.30 | 200 | P+1+Pk | 510 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 1-8 | SMG | 587.985 | 0.35 | 210 | P+1 | 410 | 0.7 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 1-9 | MN | 780.927 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 600 | 0.8 | 5 | 80 | | | 2 |
| UP 1-10 | SMG | 804.616 | 0.25 | 210 | P+2 | 600 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 1-11 | MN | 478.637 | 0.35 | 170 | P+1 | 330 | 0.7 | 2 | 60 | | | 2 |
| UP 1-12 | SMG | 841.224 | 0.25 | 220 | P+2 | 630 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 1-13 | MN | 844.815 | 0.25 | 220 | P+1 | 420 | 0.5 | 3 | 70 | | | 2 |
| UP 1-14 | SMG | 1058.957 | 0.20 | 220 | P+2 | 630 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 1-15 | MN | 894.202 | 0.25 | 230 | P+2 | 670 | 0.7 | 6 | 70 | | | 2 |
| UP 1-17 | SMG | 680.918 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 530 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 1-18 | SMG | 740.110 | 0.30 | 230 | P+1+Pk | 570 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 1-19 | MN | 739.683 | 0.30 | 230 | P+1+Pk | 570 | 0.8 | 6 | 70 | | | 2 |
| UP 1-20 | SMG | 853.309 | 0.25 | 220 | P+2 | 630 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 1-21 | MN | 686.727 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 530 | 0.8 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 1-22 | JAV | 83.589 | | | | | | | 0 | | | 0 |
| UP 1-23 | SMG | 819.150 | 0.25 | 210 | P+2 | 610 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 1-24 | MN | 689.644 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 530 | 0.8 | 4 | 70 | | | 2 |
| UP 1-25 | SMG | 937.043 | 0.25 | 240 | P+2 | 700 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 1-26 | SMG | 935.545 | 0.25 | 240 | P+2 | 700 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 1-27 | SMG | 798.796 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 620 | 0.8 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 1-28 | MN | 782.632 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 610 | 0.8 | 6 | 80 | | | 2 |
| UP 1-29 | SMG | 717.498 | 0.30 | 220 | P+1+Pk | 550 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 1-30 | MN | 1111.422 | 0.20 | 230 | P+2 | 660 | 0.6 | 6 | 70 | | | 2 |

Detaljni urbanistički plan Djuraševići (2018)

| | | | | | | | | | | | | |
|------------------|-----|----------|------|-----------|--------|---------|-----|-----|------|---|---|----|
| UP 1-31 | SMG | 739.509 | 0.30 | 230 | P+1+Pk | 570 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 1-32 | SMG | 1005.141 | 0.20 | 210 | P+2 | 600 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 1-33 | MN | 881.594 | 0.25 | 230 | P+2 | 660 | 0.7 | 6 | 70 | | | 2 |
| UP 1-34 | MN | 682.105 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 530 | 0.8 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 1-35 | SMG | 818.059 | 0.25 | 210 | P+2 | 610 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 1-36 | SMG | 1257.407 | 0.20 | 260 | P+2 | 750 | 0.6 | 7 | 0 | | | 0 |
| UP 1-37 | SMG | 1026.833 | 0.20 | 210 | P+2 | 610 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 1-38 | MN | 689.393 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 530 | 0.8 | 6 | 70 | | | 2 |
| UP 1-39 | MN | 474.612 | 0.35 | 170 | P+1 | 330 | 0.7 | 3 | 60 | | | 2 |
| UP 1-40 | SMG | 607.958 | 0.30 | 190 | P+1+Pk | 470 | 0.8 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 1-41 | SMG | 673.017 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 520 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 1-42 | SMG | 1587.254 | 0.15 | 240 | P+2 | 710 | 0.4 | 7 | 0 | | | 0 |
| UP 1-43 | SMG | 384.829 | 0.40 | 160 | P+1 | 300 | 0.8 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 1-44 | MN | 642.725 | 0.30 | 200 | P+1+Pk | 500 | 0.8 | 5 | 60 | | | 2 |
| UP 1-45 | MN | 749.096 | 0.30 | 230 | P+1+Pk | 580 | 0.8 | 6 | 70 | | | 2 |
| UP 1-46 | SMG | 1043.740 | 0.20 | 210 | P+2 | 620 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 1-47 | SMG | 825.711 | 0.25 | 210 | P+2 | 610 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 1-48 | SMG | 996.706 | 0.25 | 250 | P+2 | 740 | 0.7 | 7 | 0 | | | 0 |
| UP 1-49 | SMG | 707.157 | 0.30 | 220 | P+1+Pk | 550 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 1-50 | SMG | 774.540 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 600 | 0.8 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 1-51 | SMG | 530.904 | 0.35 | 190 | P+1 | 370 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UKUPNO ZA BLOK | | 37847.0 | 0.27 | 10390 | | 26270.0 | 0.7 | 247 | 1260 | 0 | 0 | 37 |
| BROJ STANOVNIKA: | | STALNIH: | 244 | SEZONSKIH | 489 | | | | | | | |

Detaljni urbanistički plan Djuraševići (2018)

BLOK 2

| BR. PARC. | NAMJENA | POVRSINA | ZAUZETOST | P OSNOVE | SPRATNOST | BGP | IZGRAĐENOST | BR. STANOVA | POVRSINA POSLOVANJA | BR. SMJEST. JEDINICA | BROJ GOSTIJU | BROJ ZAPOS. |
|------------------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|---------|-------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------|-------------|
| UP 2-1 | SMG | 930.800 | 0.25 | 240 | P+2 | 690 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 2-2 | SMG | 702.815 | 0.30 | 220 | P+1+Pk | 540 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 2-3 | SMG | 772.597 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 600 | 0.8 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 2-4 | MN | 938.212 | 0.25 | 240 | P+2 | 700 | 0.7 | 6 | 80 | | | 2 |
| UP 2-5 | SMG | 1208.298 | 0.20 | 250 | P+2 | 720 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 2-6 | MN | 819.730 | 0.25 | 210 | P+2 | 610 | 0.7 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 2-7 | SMG | 676.632 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 520 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 2-8 | SMG | 612.979 | 0.30 | 190 | P+1+Pk | 470 | 0.8 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 2-9 | SMG | 1114.216 | 0.20 | 230 | P+2 | 660 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 2-10 | MN | 1019.235 | 0.20 | 210 | P+2 | 610 | 0.6 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 2-12 | SMG | 883.476 | 0.25 | 230 | P+2 | 660 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 2-13 | SMG | 722.903 | 0.30 | 220 | P+1+Pk | 560 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 2-14 | SMG | 861.435 | 0.25 | 220 | P+2 | 640 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 2-15 | SMG | 669.731 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 520 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 2-16 | MN | 895.701 | 0.25 | 230 | P+2 | 670 | 0.7 | 6 | 70 | | | 2 |
| UP 2-17 | MN | 750.914 | 0.30 | 230 | P+1+Pk | 580 | 0.8 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 2-19 | SMG | 938.851 | 0.25 | 240 | P+2 | 700 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 2-20 | MN | 1254.654 | 0.20 | 260 | P+2 | 750 | 0.6 | 6 | 80 | | | 2 |
| UP 2-21 | SMG | 906.376 | 0.25 | 230 | P+2 | 670 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 2-22 | SMG | 554.919 | 0.35 | 200 | P+1 | 380 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 2-23 | SMG | 1083.962 | 0.20 | 220 | P+2 | 650 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 2-24 | MN | 1088.255 | 0.20 | 220 | P+2 | 650 | 0.6 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 2-26 | SMG | 514.596 | 0.35 | 190 | P+1 | 360 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 2-27 | SMG | 1087.074 | 0.20 | 220 | P+2 | 650 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 2-28 | SMG | 1018.799 | 0.20 | 210 | P+2 | 610 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 2-29 | MN | 1065.527 | 0.20 | 220 | P+2 | 630 | 0.6 | 5 | 70 | | | 2 |
| UKUPNO ZA BLOK | | 23798.0 | 0.24 | 5790 | | 15800.0 | 0.7 | 139 | 580 | 0 | 0 | 16 |
| BROJ STANOVNIKA: | | STALNIH: | 137 | SEZONSKIH | 275 | | | | | | | |

Detaljni urbanistički plan Djuraševići (2018)

BLOK 3

| BR. PARC. | NAMJENA | POVRSINA | ZAUZETOST | P OSNOVE | SPRATNOST | BGP | IZGRAĐENOST | BR. STANOVA | POVRSINA POSLOVANJA | BR. SMJEST. JEDINICA | BROJ GOSTIJU | BROJ ZAPOSŁ. |
|------------------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|--------|-------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------|--------------|
| UP 3-1 | SMG | 561.902 | 0.35 | 200 | P+1 | 390 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 3-2 | SMG | 482.770 | 0.35 | 170 | P+1 | 330 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 3-3 | T | 2412.549 | 0.25 | 610 | P+2 | 1800 | 0.7 | | 0 | 18 | 36 | 9 |
| UP 3-4 | SMG | 404.926 | 0.35 | 150 | P+1 | 280 | 0.7 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 3-5 | CD | 1064.251 | 0.20 | 220 | P+2 | 630 | 0.6 | 5 | 220 | | | 6 |
| UP 3-7 | CD | 2038.873 | 0.20 | 410 | P+1 | 810 | 0.4 | | 410 | | | 11 |
| UP 3-8 | SMG | 579.347 | 0.35 | 210 | P+1+Pk | 520 | 0.9 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 3-10 | SMG | 360.371 | 0.40 | 150 | P+1 | 280 | 0.8 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 3-11 | SMG | 277.528 | 0.40 | 120 | P+1 | 220 | 0.8 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 3-11 | SMG | 503.534 | 0.35 | 180 | P+1 | 350 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 3-12 | SMG | 557.767 | 0.35 | 200 | P+1 | 390 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 3-14 | SMG | 316.940 | 0.40 | 130 | P+1 | 250 | 0.8 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 3-15 | SMG | 407.811 | 0.35 | 150 | P+1 | 280 | 0.7 | 2 | 0 | | | 0 |
| UKUPNO ZA BLOK | | 10656.0 | 0.27 | 2900 | | 6530.0 | 0.6 | 32 | 630 | 18 | 36 | 26 |
| BROJ STANOVNIKA: | | STALNIH: | 31 | SEZONSKIH | 63 | | | | | | | |

Detaljni urbanistički plan Djuraševići (2018)

BLOK 4

| BR. PARC. | NAMJENA | POVRSINA | ZAUZETOST | P OSNOVE | SPRATNOST | BGP | IZGRAĐENOST | BR. STANOVA | POVRSINA POSLOVANJA | BR. SMJEST. JEDINICA | BROJ GOSTIJU | BROJ ZAPOSŁ. |
|------------------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|--------|-------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------|--------------|
| UP 4-1 | SMG | 520.360 | 0.35 | 190 | P+1 | 360 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 4-2 | MN | 578.287 | 0.35 | 210 | P+1 | 400 | 0.7 | 3 | 70 | | | 2 |
| UP 4-3 | T | 2621.234 | 0.25 | 660 | P+2 | 1960 | 0.7 | | 0 | 20 | 40 | 9 |
| UP 4-5 | CD | 975.518 | 0.25 | 250 | P+2 | 730 | 0.7 | 6 | 250 | | | 7 |
| UP 4-6 | T | 3238.315 | 0.25 | 810 | P+2 | 2420 | 0.7 | | 0 | 25 | 50 | 11 |
| UP 4-7 | SMG | 245.882 | 0.40 | 100 | P+1 | 190 | 0.8 | 1 | 0 | | | 0 |
| UP 4-8 | SMG | 361.166 | 0.40 | 150 | P+1 | 280 | 0.8 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 4-9 | MN | 411.658 | 0.40 | 170 | P+1 | 320 | 0.8 | 2 | 60 | | | 2 |
| UP 4-11 | SMG | 284.169 | 0.40 | 120 | P+1 | 220 | 0.8 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 4-12 | SMG | 431.245 | 0.35 | 160 | P+1 | 300 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 4-13 | MN | 395.944 | 0.40 | 160 | P+1 | 310 | 0.8 | 2 | 50 | | | 2 |
| UP 4-15 | MN | 329.359 | 0.40 | 140 | P+1 | 260 | 0.8 | 2 | 50 | | | 2 |
| UP 4-16 | SMG | 404.249 | 0.35 | 150 | P+1 | 280 | 0.7 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 4-17 | SMG | 520.483 | 0.35 | 190 | P+1 | 360 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 4-18 | SMG | 335.712 | 0.40 | 140 | P+1 | 260 | 0.8 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 4-19 | SMG | 321.980 | 0.40 | 130 | P+1 | 250 | 0.8 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 4-20 | MN | 267.463 | 0.40 | 110 | P+1 | 210 | 0.8 | 1 | 40 | | | 1 |
| UKUPNO ZA BLOK | | 13523.0 | 0.28 | 3840 | | 9110.0 | 0.7 | 36 | 520 | 45 | 90 | 36 |
| BROJ STANOVNIKA: | | STALNIH: | 35 | SEZONSKIH | 71 | | | | | | | |

Detaljni urbanistički plan Djuraševići (2018)

BLOK 5

| BR. PARC. | NAMJENA | POVRSINA | ZAUZETOST | P OSNOVE | SPRATNOST | BGP | IZGRAĐENOST | BR. STANOVA | POVRSINA POSLOVANJA | BR. SMJEST. JEDINICA | BROJ GOSTIJU | BROJ ZAPOS. |
|------------------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|--------|-------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------|-------------|
| UP 5-1 | SMG | 484.186 | 0.35 | 170 | P+1 | 330 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 5-2 | SMG | 619.701 | 0.30 | 190 | P+1+Pk | 480 | 0.8 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 5-3 | SMG | 590.535 | 0.35 | 210 | P+1 | 410 | 0.7 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 5-4 | MN | 518.717 | 0.35 | 190 | P+1 | 360 | 0.7 | 3 | 60 | | | 2 |
| UP 5-6 | SMG | 532.741 | 0.35 | 190 | P+1 | 370 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 5-8 | SMG | 724.234 | 0.30 | 220 | P+1+Pk | 560 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 5-9 | MN | 719.497 | 0.30 | 220 | P+1+Pk | 560 | 0.8 | 4 | 70 | | | 2 |
| UP 5-11 | SMG | 392.347 | 0.40 | 160 | P+1 | 310 | 0.8 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 5-12 | SMG | 408.483 | 0.35 | 150 | P+1 | 280 | 0.7 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 5-13 | MN | 454.189 | 0.35 | 160 | P+1 | 310 | 0.7 | 2 | 50 | | | 2 |
| UP 5-14 | MN | 789.496 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 610 | 0.8 | 5 | 80 | | | 2 |
| UP 5-15 | SMG | 777.199 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 600 | 0.8 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 5-16 | SMG | 295.739 | 0.40 | 120 | P+1 | 230 | 0.8 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 5-17 | MN | 954.088 | 0.25 | 240 | P+2 | 710 | 0.7 | 6 | 80 | | | 2 |
| UP 5-18 | SMG | 823.625 | 0.25 | 210 | P+1+Pk | 530 | 0.6 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 5-19 | MN | 668.097 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 520 | 0.8 | 4 | 70 | | | 2 |
| UP 5-20 | SMG | 790.542 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 610 | 0.8 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 5-21 | SMG | 1053.806 | 0.20 | 220 | P+2 | 630 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 5-22 | SMG | 801.457 | 0.25 | 210 | P+2 | 600 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 5-23 | MN | 734.425 | 0.30 | 230 | P+1+Pk | 570 | 0.8 | 5 | 70 | | | 2 |
| UKUPNO ZA BLOK | | 13489.0 | 0.30 | 4020 | | 9580.0 | 0.7 | 84 | 480 | 0 | 0 | 14 |
| BROJ STANOVNIKA: | | STALNIH: | 83 | SEZONSKIH | 166 | | | | | | | |

Detaljni urbanistički plan Djuraševići (2018)

BLOK 6

| BR. PARC. | NAMJENA | POVRSINA | ZAUZETOST | P OSNOVE | SPRATNOST | BGP | IZGRAĐENOST | BR. STANOVA | POVRSINA POSLOVA NJA | BR. SMJEST. JEDINICA | BROJ GOSTIJU | BROJ ZAPOSŁ. |
|--------------|---------|----------|-----------|----------|-----------|-----|-------------|----------------|----------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|
| UP 6-1 | SMG | 551.588 | 0.35 | 200 | P+1 | 380 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 6-2 | SMG | 784.308 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 610 | 0.8 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 6-3 | MN | 784.645 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 610 | 0.8 | 5 | 80 | | | 2 |
| UP 6-4 | SMG | 498.667 | 0.35 | 180 | P+1 | 340 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 6-5 | MN | 769.291 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 600 | 0.8 | 5 | 80 | | | 2 |
| UP 6-6 | SMG | 451.905 | 0.35 | 160 | P+1 | 310 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 6-7 | SMG | 579.352 | 0.35 | 210 | P+1 | 400 | 0.7 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 6-8 | SMG | 628.759 | 0.30 | 190 | P+1+Pk | 490 | 0.8 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 6-9 | MN | 542.645 | 0.35 | 190 | P+1 | 370 | 0.7 | 3 | 60 | | | 2 |
| UP 6-10 | SMG | 224.599 | 0.40 | 90 | P+1 | 170 | 0.8 | 1 | 0 | | | 0 |
| UP 6-11 | SMG | 223.727 | 0.40 | 90 | P+1 | 170 | 0.8 | 1 | 0 | | | 0 |
| UP 6-12 | SMG | 437.472 | 0.35 | 160 | P+1 | 300 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 6-14 | MN | 696.486 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 540 | 0.8 | 4 | 70 | | | 2 |
| UP 6-15 | SMG | 502.269 | 0.35 | 180 | P+1 | 350 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 6-16 | SMG | 621.236 | 0.30 | 190 | P+1+Pk | 480 | 0.8 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 6-17 | SMG | 577.243 | 0.35 | 210 | P+1 | 400 | 0.7 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 6-18 | SMG | 534.574 | 0.35 | 190 | P+1 | 370 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 6-19 | MN | 509.019 | 0.35 | 180 | P+1 | 350 | 0.7 | 2 | 60 | | | 2 |
| UP 6-21 | SMG | 284.111 | 0.40 | 120 | P+1 | 220 | 0.8 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 6-22 | SMG | 391.301 | 0.40 | 160 | P+1 | 310 | 0.8 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 6-23 | MN | 337.203 | 0.40 | 140 | P+1 | 260 | 0.8 | 2 | 50 | | | 2 |
| UP 6-24 | SMG | 323.388 | 0.40 | 130 | P+1 | 250 | 0.8 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 6-25 | SMG | 320.728 | 0.40 | 130 | P+1 | 250 | 0.8 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 6-26 | SMG | 766.969 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 590 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 6-27 | MN | 576.274 | 0.35 | 210 | P+1 | 400 | 0.7 | 3 | 70 | | | 2 |
| UP 6-28 | MN | 742.988 | 0.30 | 230 | P+1+Pk | 570 | 0.8 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 6-29 | SMG | 784.486 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 610 | 0.8 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 6-30 | MN | 646.122 | 0.30 | 200 | P+1+Pk | 500 | 0.8 | 4 | 60 | | | 2 |
| UP 6-31 | SMG | 1078.926 | 0.20 | 220 | P+2 | 640 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |

Detaljni urbanistički plan Djuraševići (2018)

| | | | | | | | | | | | | |
|------------------|-----|----------|------|-----------|--------|---------|-----|-----|-----|-----|-----|----|
| UP 6-32 | SMG | 678.782 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 520 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 6-33 | SMG | 575.196 | 0.35 | 210 | P+1 | 400 | 0.7 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 6-35 | SMG | 673.982 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 520 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 6-36 | MN | 522.926 | 0.35 | 190 | P+1 | 360 | 0.7 | 3 | 60 | | | 2 |
| UP 6-37 | T | 2350.858 | 0.25 | 590 | P+2 | 1760 | 0.7 | | 0 | 18 | 36 | 9 |
| UP 6-38 | MN | 457.513 | 0.35 | 170 | P+1 | 320 | 0.7 | 2 | 60 | | | 2 |
| UP 6-39 | SMG | 583.881 | 0.35 | 210 | P+1 | 400 | 0.7 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 6-40 | SMG | 654.567 | 0.30 | 200 | P+1+Pk | 510 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 6-41 | MN | 705.325 | 0.30 | 220 | P+1+Pk | 550 | 0.8 | 4 | 70 | | | 2 |
| UP 6-42 | MN | 528.831 | 0.35 | 190 | P+1 | 370 | 0.7 | 3 | 60 | | | 2 |
| UP 6-43 | SMG | 513.211 | 0.35 | 180 | P+1 | 350 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 6-44 | SMG | 377.317 | 0.40 | 160 | P+1 | 300 | 0.8 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 6-45 | MN | 516.773 | 0.35 | 190 | P+1 | 360 | 0.7 | 3 | 60 | | | 2 |
| UP 6-46 | MN | 674.027 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 520 | 0.8 | 4 | 70 | | | 2 |
| UP 6-47 | SMG | 146.343 | 0.40 | 60 | P+1 | 110 | 0.8 | 1 | 0 | | | 0 |
| UP 6-48 | SMG | 198.944 | 0.40 | 80 | P+1 | 150 | 0.8 | 1 | 0 | | | 0 |
| UP 6-49 | SMG | 393.364 | 0.40 | 160 | P+1 | 310 | 0.8 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 6-50 | T | 3886.337 | 0.25 | 980 | P+2 | 2910 | 0.7 | | 0 | 29 | 58 | 13 |
| UP 6-51 | T | 2834.311 | 0.25 | 710 | P+2 | 2120 | 0.7 | | 0 | 22 | 44 | 10 |
| UP 6-52 | SMG | 930.500 | 0.25 | 240 | P+2 | 690 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 6-53 | SMG | 293.958 | 0.40 | 120 | P+1 | 230 | 0.8 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 6-54 | SMG | 303.069 | 0.40 | 130 | P+1 | 240 | 0.8 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 6-55 | SMG | 737.218 | 0.30 | 230 | P+1+Pk | 570 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 6-56 | SMG | 1112.118 | 0.20 | 230 | P+2 | 660 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 6-57 | SMG | 194.336 | 0.40 | 80 | P+1 | 150 | 0.8 | 1 | 0 | | | 0 |
| UP 6-58 | SMG | 266.614 | 0.40 | 110 | P+1 | 210 | 0.8 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 6-60 | T | 4275.233 | 0.25 | 1070 | P+2 | 3200 | 0.7 | | 0 | 32 | 64 | 14 |
| UKUPNO ZA BLOK | | 42520.0 | 0.30 | 12710 | | 30630.0 | 0.7 | 178 | 980 | 101 | 202 | 76 |
| BROJ STANOVNIKA: | | STALNIH: | 176 | SEZONSKIH | 352 | | | | | | | |

Detaljni urbanistički plan Djuraševići (2018)

BLOK 7

| BR. PARC. | NAMJENA | POVRSINA | ZAUZETOST | P OSNOVE | SPRATNOST | BGP | IZGRAĐENOST | BR. STANOVA | POVRSINA POSLOVA NJA | BR. SMJEST. JEDINICA | BROJ GOSTIJU | BROJ ZAPOSŁ. |
|--------------|---------|----------|-----------|----------|-----------|------|-------------|----------------|----------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|
| UP 7-1 | MN | 703.535 | 0.30 | 220 | P+1+Pk | 540 | 0.8 | 4 | 70 | | | 2 |
| UP 7-2 | SMG | 760.444 | 0.30 | 230 | P+1+Pk | 590 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 7-3 | T | 2249.654 | 0.25 | 570 | P+2 | 1680 | 0.7 | | 0 | 17 | 34 | 8 |
| UP 7-3b | T | 78.014 | | | | | | | | | | |
| UP 7-4 | T | 5721.530 | 0.25 | 1440 | P+2 | 4290 | 0.7 | | 0 | 43 | 86 | 19 |
| UP 7-5 | MN | 697.921 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 540 | 0.8 | 4 | 70 | | | 2 |
| UP 7-6 | SMG | 682.266 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 530 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 7-7 | MN | 693.616 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 540 | 0.8 | 4 | 70 | | | 2 |
| UP 7-8 | SMG | 673.129 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 520 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 7-9 | MN | 676.296 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 520 | 0.8 | 4 | 70 | | | 2 |
| UP 7-10 | SMG | 661.874 | 0.30 | 200 | P+1+Pk | 510 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 7-11 | MN | 910.154 | 0.25 | 230 | P+2 | 680 | 0.7 | 6 | 70 | | | 2 |
| UP 7-12 | SMG | 928.232 | 0.25 | 240 | P+2 | 690 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 7-13 | MN | 916.204 | 0.25 | 230 | P+2 | 680 | 0.7 | 6 | 70 | | | 2 |
| UP 7-14 | SMG | 928.232 | 0.25 | 240 | P+2 | 690 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 7-15 | MN | 782.038 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 600 | 0.8 | 5 | 80 | | | 2 |
| UP 7-16 | SMG | 847.046 | 0.25 | 220 | P+2 | 630 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 7-17 | T | 6434.776 | 0.25 | 1610 | P+2 | 4820 | 0.7 | | 0 | 49 | 98 | 21 |
| UP 7-19 | MN | 856.633 | 0.25 | 220 | P+2 | 640 | 0.7 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 7-20 | SMG | 688.603 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 530 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 7-21 | SMG | 709.346 | 0.30 | 220 | P+1+Pk | 550 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 7-22 | MN | 673.094 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 520 | 0.8 | 4 | 70 | | | 2 |
| UP 7-23 | SMG | 575.869 | 0.35 | 210 | P+1 | 400 | 0.7 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 7-24 | MN | 584.532 | 0.35 | 210 | P+1 | 400 | 0.7 | 3 | 70 | | | 2 |
| UP 7-25 | SMG | 540.964 | 0.35 | 190 | P+1 | 370 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 7-26 | MN | 803.173 | 0.25 | 210 | P+2 | 600 | 0.7 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 7-27 | SMG | 787.564 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 610 | 0.8 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 7-28 | MN | 583.851 | 0.35 | 210 | P+1 | 400 | 0.7 | 3 | 70 | | | 2 |
| UP 7-29 | SMG | 714.518 | 0.30 | 220 | P+1+Pk | 550 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |

Detaljni urbanistički plan Djuraševići (2018)

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-----|----------|------|-----------|--------|---------|------|-----|------|-----|-----|-----|
| UP 7-30 | MN | 478.861 | 0.35 | 170 | P+1 | 330 | 0.7 | 2 | 60 | | | 2 |
| UP 7-31 | SMG | 523.838 | 0.35 | 190 | P+1 | 360 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 7-32 | MN | 749.665 | 0.30 | 230 | P+1+Pk | 580 | 0.8 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 7-33 | SMG | 843.588 | 0.25 | 220 | P+2 | 630 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 7-34 | MN | 667.075 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 520 | 0.8 | 4 | 70 | | | 2 |
| UP 7-35 | SMG | 667.456 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 520 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 7-36 | MN | 824.632 | 0.25 | 210 | P+2 | 610 | 0.7 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 7-37 | SMG | 943.205 | 0.25 | 240 | P+2 | 700 | 0.7 | 7 | 0 | | | 0 |
| UP 7-38 | MN | 785.930 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 610 | 0.8 | 5 | 80 | | | 2 |
| UP 7-39 | SMG | 828.925 | 0.25 | 210 | P+2 | 620 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 7-40 | MN | 652.702 | 0.30 | 200 | P+1+Pk | 500 | 0.8 | 4 | 60 | | | 2 |
| UP 7-41 | SMG | 830.967 | 0.25 | 210 | P+2 | 620 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 7-42 | T | 2791.934 | 0.25 | 700 | P+2 | 2090 | 0.7 | | 0 | 21 | 42 | 10 |
| UP 7-TS | IOE | 129.611 | 0.25 | 30 | P | 30 | 0.25 | 0 | 0 | | | 0 |
| UP 7-43 | T | 2762.017 | 0.25 | 700 | P+2 | 2070 | 0.7 | | 0 | 21 | 42 | 10 |
| UKUPNO ZA BLOK | | 47508.0 | 0.27 | 13010 | | 35380.0 | 0.7 | 177 | 1260 | 151 | 302 | 104 |
| BROJ STANOVIKA: | | STALNIH: | 175 | SEZONSKIH | 350 | | | | | | | |

Detaljni urbanistički plan Djuraševići (2018)

BLOK 8

| BR. PARC. | NAMJENA | POVRSINA | ZAUZETOST | P OSNOVE | SPRATNOST | BGP | IZGRAĐENOST | BR. STANOVA | POVRSINA POSLOVANJA | BR. SMJEST. JEDINICA | BROJ GOSTIJU | BROJ ZAPOS. |
|-----------|---------|----------|-----------|----------|-----------|-----|-------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------|-------------|
| UP 8-1 | PUS | 119.171 | | | | | | | | | | |
| UP 8-2 | MN | 681.786 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 530 | 0.8 | 4 | 70 | | | 2 |
| UP 8-3 | MN | 684.591 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 530 | 0.8 | 4 | 70 | | | 2 |
| UP 8-4 | SMG | 723.293 | 0.30 | 220 | P+1+Pk | 560 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 8-5 | MN | 892.101 | 0.25 | 230 | P+2 | 660 | 0.7 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 8-6 | SMG | 897.736 | 0.25 | 230 | P+2 | 670 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 8-7 | MN | 614.031 | 0.30 | 190 | P+1+Pk | 470 | 0.8 | 4 | 60 | | | 2 |
| UP 8-8 | SMG | 580.656 | 0.35 | 210 | P+1 | 400 | 0.7 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 8-9 | MN | 958.060 | 0.25 | 240 | P+2 | 710 | 0.7 | 6 | 80 | | | 2 |
| UP 8-10 | SMG | 892.314 | 0.25 | 230 | P+2 | 660 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 8-11 | MN | 1013.692 | 0.20 | 210 | P+2 | 600 | 0.6 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 8-12 | SMG | 810.611 | 0.25 | 210 | P+2 | 600 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 8-13 | MN | 1105.964 | 0.20 | 230 | P+2 | 660 | 0.6 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 8-14 | SMG | 1131.175 | 0.20 | 230 | P+2 | 670 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 8-15 | MN | 930.931 | 0.25 | 240 | P+2 | 690 | 0.7 | 6 | 80 | | | 2 |
| UP 8-16 | SMG | 855.803 | 0.25 | 220 | P+2 | 640 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 8-17 | MN | 898.326 | 0.25 | 230 | P+2 | 670 | 0.7 | 6 | 70 | | | 2 |
| UP 8-18 | SMG | 797.736 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 620 | 0.8 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 8-19 | MN | 777.072 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 600 | 0.8 | 5 | 80 | | | 2 |
| UP 8-20 | SMG | 708.216 | 0.30 | 220 | P+1+Pk | 550 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 8-22 | MN | 709.902 | 0.30 | 220 | P+1+Pk | 550 | 0.8 | 4 | 70 | | | 2 |
| UP 8-23 | SMG | 691.087 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 530 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 8-24 | MN | 589.491 | 0.35 | 210 | P+1 | 410 | 0.7 | 3 | 70 | | | 2 |
| UP 8-25 | SMG | 611.396 | 0.30 | 190 | P+1+Pk | 470 | 0.8 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 8-26 | MN | 592.688 | 0.35 | 210 | P+1 | 410 | 0.7 | 3 | 70 | | | 2 |
| UP 8-27 | SMG | 576.758 | 0.35 | 210 | P+1 | 400 | 0.7 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 8-28 | MN | 844.884 | 0.25 | 220 | P+2 | 630 | 0.7 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 8-29 | SMG | 871.533 | 0.25 | 220 | P+2 | 650 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 8-30 | MN | 875.720 | 0.25 | 220 | P+2 | 650 | 0.7 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 8-31 | SMG | 852.449 | 0.25 | 220 | P+2 | 630 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |

Detaljni urbanistički plan Djuraševići (2018)

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-----|----------|------|-----------|--------|---------|-----|-----|------|---|---|----|
| UP 8-32 | MN | 1081.699 | 0.20 | 220 | P+2 | 640 | 0.6 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 8-33 | SMG | 1081.925 | 0.20 | 220 | P+2 | 640 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 8-34 | MN | 1084.680 | 0.20 | 220 | P+2 | 650 | 0.6 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 8-35 | SMG | 1131.891 | 0.20 | 230 | P+2 | 670 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 8-36 | MN | 1031.442 | 0.20 | 210 | P+2 | 610 | 0.6 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 8-37 | SMG | 1049.583 | 0.20 | 210 | P+2 | 620 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 8-38 | MN | 946.636 | 0.25 | 240 | P+2 | 700 | 0.7 | 6 | 80 | | | 2 |
| UP 8-39 | SMG | 938.069 | 0.25 | 240 | P+2 | 700 | 0.7 | 7 | 0 | | | 0 |
| UP 8-40 | MN | 817.065 | 0.25 | 210 | P+2 | 610 | 0.7 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 8-41 | SMG | 753.526 | 0.30 | 230 | P+1+Pk | 580 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 8-42 | MN | 803.629 | 0.25 | 210 | P+2 | 600 | 0.7 | 5 | 70 | | | 2 |
| UP 8-43 | SMG | 804.095 | 0.25 | 210 | P+2 | 600 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 8-45 | SMG | 923.055 | 0.25 | 240 | P+2 | 690 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 8-46 | MN | 1005.304 | 0.20 | 210 | P+2 | 600 | 0.6 | 5 | 70 | | | 2 |
| UKUPNO ZA BLOK | | 37374.0 | 0.25 | 9470 | | 25730.0 | 0.7 | 223 | 1570 | 0 | 0 | 44 |
| BROJ STANOVIKA: | | STALNIH: | 220 | SEZONSKIH | 441 | | | | | | | |

Detaljni urbanistički plan Djuraševići (2018)

BLOK 9

| BR. PARC. | NAMJENA | POVRSINA | ZAUZETOST | P OSNOVE | SPRATNOST | BGP | IZGRAĐENOST | BR. STANOVA | POVRSINA POSLOVANJA | BR. SMJEST. JEDINICA | BROJ GOSTIJU | BROJ ZAPOS. |
|-----------|---------|----------|-----------|----------|-----------|------|-------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------|-------------|
| UP 9-1 | SMG | 615.386 | 0.30 | 190 | P+1+Pk | 480 | 0.8 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 9-2 | SMG | 830.343 | 0.25 | 210 | P+2 | 620 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 9-3 | SMG | 997.859 | 0.25 | 250 | P+2 | 740 | 0.7 | 7 | 0 | | | 0 |
| UP 9-4 | SMG | 912.059 | 0.25 | 230 | P+2 | 680 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 9-5 | SMG | 518.438 | 0.35 | 190 | P+1 | 360 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 9-6 | SMG | 585.905 | 0.35 | 210 | P+1 | 410 | 0.7 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 9-7 | SMG | 457.587 | 0.35 | 170 | P+1 | 320 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 9-8 | SMG | 484.175 | 0.35 | 170 | P+1 | 330 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 9-9 | SMG | 508.152 | 0.35 | 180 | P+1 | 350 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 9-10 | SMG | 474.974 | 0.35 | 170 | P+1 | 330 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 9-11 | SMG | 607.513 | 0.30 | 190 | P+1+Pk | 470 | 0.8 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 9-12 | SMG | 605.211 | 0.30 | 190 | P+1+Pk | 470 | 0.8 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 9-13 | SMG | 453.738 | 0.35 | 160 | P+1 | 310 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 9-14 | SMG | 453.913 | 0.35 | 160 | P+1 | 310 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 9-16 | SMG | 369.795 | 0.40 | 150 | P+1 | 290 | 0.8 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 9-17 | SMG | 414.390 | 0.35 | 150 | P+1 | 290 | 0.7 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 9-18 | SMG | 451.989 | 0.35 | 160 | P+1 | 310 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 9-19 | SMG | 426.313 | 0.35 | 150 | P+1 | 290 | 0.7 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 9-20 | SMG | 646.722 | 0.30 | 200 | P+1+Pk | 500 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 9-21 | SMG | 599.586 | 0.35 | 210 | P+1 | 410 | 0.7 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 9-23 | SR | 1391.779 | 0.20 | 280 | P | 270 | 0.2 | 0 | 270 | | | 7 |
| UP 9-24 | SMG | 653.648 | 0.30 | 200 | P+1+Pk | 500 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 9-25 | SMG | 621.004 | 0.30 | 190 | P+1+Pk | 480 | 0.8 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 9-26 | T | 4295.573 | 0.25 | 1080 | P+2 | 3220 | 0.7 | | 0 | 33 | 66 | 15 |
| UP 9-27 | SMG | 591.962 | 0.35 | 210 | P+1 | 410 | 0.7 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 9-28 | SMG | 581.205 | 0.35 | 210 | P+1 | 400 | 0.7 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 9-29 | SMG | 630.196 | 0.30 | 190 | P+1+Pk | 490 | 0.8 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 9-30 | SMG | 583.874 | 0.35 | 210 | P+1 | 400 | 0.7 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 9-31 | SMG | 688.506 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 530 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 9-32 | SMG | 773.386 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 600 | 0.8 | 6 | 0 | | | 0 |

Detaljni urbanistički plan Djuraševići (2018)

| | | | | | | | | | | | | |
|------------------|-----|----------|------|-----------|--------|---------|-----|-----|-----|----|----|----|
| UP 9-33 | SMG | 697.230 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 540 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 9-34 | SMG | 823.329 | 0.25 | 210 | P+2 | 610 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 9-35 | SMG | 913.025 | 0.25 | 230 | P+2 | 680 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 9-36 | MN | 913.910 | 0.25 | 230 | P+2 | 680 | 0.7 | 6 | 70 | | | 2 |
| UP 9-37 | SMG | 831.885 | 0.25 | 210 | P+2 | 620 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 9-38 | MN | 770.659 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 600 | 0.8 | 5 | 80 | | | 2 |
| UP 9-39 | MN | 601.416 | 0.30 | 190 | P+1+Pk | 460 | 0.8 | 4 | 60 | | | 2 |
| UP 9-40 | SMG | 631.136 | 0.30 | 190 | P+1+Pk | 490 | 0.8 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 9-41 | SMG | 744.799 | 0.30 | 230 | P+1+Pk | 580 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 9-42 | MN | 692.205 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 530 | 0.8 | 4 | 70 | | | 2 |
| UP 9-43 | MN | 540.313 | 0.35 | 190 | P+1 | 370 | 0.7 | 3 | 60 | | | 2 |
| UP 9-44 | SMG | 663.735 | 0.30 | 200 | P+1+Pk | 510 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 9-45 | SMG | 573.844 | 0.35 | 210 | P+1 | 400 | 0.7 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 9-46 | SMG | 512.020 | 0.35 | 180 | P+1 | 350 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 9-47 | MN | 512.498 | 0.35 | 180 | P+1 | 350 | 0.7 | 2 | 60 | | | 2 |
| UP 9-48 | MN | 585.180 | 0.35 | 210 | P+1 | 400 | 0.7 | 3 | 70 | | | 2 |
| UP 9-49 | SMG | 560.769 | 0.35 | 200 | P+1 | 390 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 9-50 | SMG | 419.889 | 0.35 | 150 | P+1 | 290 | 0.7 | 2 | 0 | | | 0 |
| UP 9-51 | MN | 494.861 | 0.35 | 180 | P+1 | 340 | 0.7 | 2 | 60 | | | 2 |
| UP 9-52 | SMG | 837.766 | 0.25 | 210 | P+2 | 620 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 9-53 | SMG | 527.283 | 0.35 | 190 | P+1 | 360 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UKUPNO ZA BLOK | | 36459.0 | 0.30 | 10960 | | 25740.0 | 0.7 | 197 | 800 | 33 | 66 | 38 |
| BROJ STANOVNIKA: | | STALNIH: | 195 | SEZONSKIH | 390 | | | | | | | |

Detaljni urbanistički plan Djuraševići (2018)

BLOK 10

| BR. PARC. | NAMJENA | POVRSINA | ZAUZETOST | P OSNOVE | SPRATNOST | BGP | IZGRAĐENOST | BR. STANOVA | P.POSLOV ANJA | BR. SMJEST. | BROJ GOSTIJU | BROJ ZAPOSŁ. |
|-----------|---------|----------|-----------|----------|-----------|------|-------------|-------------|---------------|-------------|--------------|--------------|
| UP 10-1 | PUS | 1353.800 | | | | | | | | | | |
| UP 10-2 | SMG | 700.103 | 0.30 | 220 | P+1+Pk | 540 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 10-3 | SMG | 741.446 | 0.30 | 230 | P+1+Pk | 570 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 10-4 | SMG | 1096.468 | 0.20 | 220 | P+2 | 650 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 10-5 | SMG | 485.710 | 0.35 | 170 | P+1 | 330 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 10-6 | SMG | 529.604 | 0.35 | 190 | P+1 | 370 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 10-8 | SMG | 576.248 | 0.35 | 210 | P+1 | 400 | 0.7 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 10-9 | SMG | 583.252 | 0.35 | 210 | P+1 | 400 | 0.7 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 10-10 | SMG | 1362.304 | 0.20 | 280 | P+2 | 810 | 0.6 | 8 | 0 | | | 0 |
| UP 10-11 | SMG | 765.515 | 0.30 | 230 | P+1+Pk | 590 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 10-12 | SMG | 1116.795 | 0.20 | 230 | P+2 | 670 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 10-14 | SMG | 804.407 | 0.25 | 210 | P+2 | 600 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 10-15 | SMG | 1198.244 | 0.20 | 240 | P+2 | 710 | 0.6 | 7 | 0 | | | 0 |
| UP 10-16 | PUS | 5777.890 | | | | | | | | | | |
| UP 10-17 | SMG | 898.681 | 0.25 | 230 | P+2 | 670 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 10-18 | T | 4044.176 | 0.25 | 1020 | P+2 | 3030 | 0.7 | | 0 | 31 | 62 | 14 |
| UP 10-19 | SMG | 1773.522 | 0.15 | 270 | P+2 | 790 | 0.4 | 7 | 0 | | | 0 |
| UP 10-20 | SMG | 1943.992 | 0.15 | 300 | P+2 | 870 | 0.4 | 8 | 0 | | | 0 |
| UP 10-21 | SMG | 1104.012 | 0.20 | 230 | P+2 | 660 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 10-22 | PUS | 975.786 | | | | | | | | | | |
| UP 10-23 | PUS | 1574.060 | | | | | | | | | | |
| UP 10-24 | SMG | 670.434 | 0.30 | 210 | P+1+Pk | 520 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 10-25 | SMG | 985.698 | 0.25 | 250 | P+2 | 730 | 0.7 | 7 | 0 | | | 0 |
| UP 10-26 | SMG | 818.184 | 0.25 | 210 | P+2 | 610 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 10-27 | SMG | 1104.076 | 0.20 | 230 | P+2 | 660 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 10-28 | SMG | 1459.570 | 0.20 | 300 | P+2 | 870 | 0.6 | 8 | 0 | | | 0 |
| UP 10-29 | SMG | 1170.686 | 0.20 | 240 | P+2 | 700 | 0.6 | 7 | 0 | | | 0 |
| UP 10-30 | PUS | 759.065 | | | | | | | | | | |
| UP 10-31 | SMG | 516.072 | 0.35 | 190 | P+1 | 360 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 10-32 | SMG | 830.864 | 0.25 | 210 | P+2 | 620 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 10-33 | SMG | 881.377 | 0.25 | 230 | P+2 | 660 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |

Detaljni urbanistički plan Djuraševići (2018)

| | | | | | | | | | | | | |
|----------|-----|----------|------|-----|--------|-----|-----|---|---|--|--|---|
| UP 10-34 | SMG | 539.336 | 0.35 | 190 | P+1 | 370 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 10-36 | SMG | 570.010 | 0.35 | 200 | P+1 | 390 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 10-37 | SMG | 734.654 | 0.30 | 230 | P+1+Pk | 570 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 10-38 | SMG | 775.790 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 600 | 0.8 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 10-39 | SMG | 1858.841 | 0.15 | 280 | P+2 | 830 | 0.4 | 8 | 0 | | | 0 |
| UP 10-40 | SMG | 1625.838 | 0.15 | 250 | P+2 | 730 | 0.4 | 7 | 0 | | | 0 |
| UP 10-41 | SMG | 1409.876 | 0.20 | 290 | P+2 | 840 | 0.6 | 8 | 0 | | | 0 |
| UP 10-42 | SMG | 2095.215 | 0.15 | 320 | P+2 | 940 | 0.4 | 9 | 0 | | | 0 |
| UP 10-43 | SMG | 1752.494 | 0.15 | 270 | P+2 | 780 | 0.4 | 7 | 0 | | | 0 |
| UP 10-44 | SMG | 1603.977 | 0.15 | 250 | P+2 | 720 | 0.4 | 7 | 0 | | | 0 |
| UP 10-45 | SMG | 1892.302 | 0.15 | 290 | P+2 | 850 | 0.4 | 8 | 0 | | | 0 |
| UP 10-46 | SMG | 957.232 | 0.25 | 240 | P+2 | 710 | 0.7 | 7 | 0 | | | 0 |
| UP 10-48 | SMG | 1182.102 | 0.20 | 240 | P+2 | 700 | 0.6 | 7 | 0 | | | 0 |
| UP 10-49 | SMG | 876.536 | 0.25 | 220 | P+2 | 650 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 10-50 | SMG | 963.722 | 0.25 | 250 | P+2 | 720 | 0.7 | 7 | 0 | | | 0 |
| UP 10-51 | SMG | 816.961 | 0.25 | 210 | P+2 | 610 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 10-52 | SMG | 987.846 | 0.25 | 250 | P+2 | 740 | 0.7 | 7 | 0 | | | 0 |
| UP 10-53 | PUS | 1825.264 | | | | | | | | | | |
| UP 10-54 | SMG | 836.122 | 0.25 | 210 | P+2 | 620 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 10-55 | SMG | 753.295 | 0.30 | 230 | P+1+Pk | 580 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 10-56 | SMG | 1392.970 | 0.20 | 280 | P+2 | 830 | 0.6 | 8 | 0 | | | 0 |
| UP 10-57 | SMG | 1110.708 | 0.20 | 230 | P+2 | 660 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 10-58 | SMG | 1123.606 | 0.20 | 230 | P+2 | 670 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 10-59 | SMG | 1128.297 | 0.20 | 230 | P+2 | 670 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 10-60 | SMG | 1426.953 | 0.20 | 290 | P+2 | 850 | 0.6 | 8 | 0 | | | 0 |
| UP 10-62 | SMG | 1098.810 | 0.20 | 220 | P+2 | 650 | 0.6 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 10-63 | SMG | 627.165 | 0.30 | 190 | P+1+Pk | 480 | 0.8 | 4 | 0 | | | 0 |
| UP 10-64 | SMG | 841.588 | 0.25 | 220 | P+2 | 630 | 0.7 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 10-65 | SMG | 546.453 | 0.35 | 200 | P+1 | 380 | 0.7 | 3 | 0 | | | 0 |
| UP 10-66 | PUS | 2172.580 | | | | | | | | | | |
| UP 10-67 | SMG | 754.097 | 0.30 | 230 | P+1+Pk | 580 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 10-68 | SMG | 751.415 | 0.30 | 230 | P+1+Pk | 580 | 0.8 | 5 | 0 | | | 0 |
| UP 10-69 | SMG | 792.522 | 0.30 | 240 | P+1+Pk | 610 | 0.8 | 6 | 0 | | | 0 |
| UP 10-70 | SMG | 1458.939 | 0.20 | 300 | P+2 | 870 | 0.6 | 8 | 0 | | | 0 |

Detaljni urbanistički plan Djuraševići (2018)

| | | | | | | | | | | | | |
|------------------|---|----------|------|-----------|-----|---------|-----|-----|---|----|-----|----|
| UP 10-71 | T | 6812.684 | 0.25 | 1710 | P+2 | 5100 | 0.7 | | 0 | 51 | 102 | 22 |
| UKUPNO ZA BLOK | | 85638.0 | 0.19 | 16220 | | 44900.0 | 0.5 | 342 | 0 | 82 | 164 | 36 |
| BROJ STANOVNIKA: | | STALNIH: | 338 | SEZONSKIH | 677 | | | | | | | |

| | POVRSINA BLOKOVA | P OSNOVE | ZAUZETOST | BGP | IZGRAĐENOST | BR. STANOVA | POVRSINA POSLOVANJA | BR. SMJEST. JEDINICA | BROJ GOSTIJU | BROJ ZAPOSŁ. |
|----------------|------------------|----------|-----------|--------|-------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------|--------------|
| | 348812 | 89310 | 0.26 | 229670 | 0.6 | 1655 | 8080 | 430 | 860 | 427 |
| UKUPNO ZA PLAN | SAOBRACAJNICE | | | | | | | | | |
| | 47788 | | | | | | | | | |

| | | | | |
|------------------|----------|------|-----------|------|
| BROJ STANOVNIKA: | STALNIH: | 1638 | SEZONSKIH | 3276 |
|------------------|----------|------|-----------|------|

| | | | | | |
|--------------------|--------|------|----------|-------|-------|
| GUSTINA STANOVANJA | STALNA | 41.3 | SEZONSKA | 123.9 | st/ha |
|--------------------|--------|------|----------|-------|-------|