



I UVODNI DIO

Pravni osnov i cilj izrade DUP-a

Pravni osnov za izradu DUP-a je Odluka o Izradi Detaljnog urbanističkog plana broj: 0101-350-109 od 10.03.2014. godine. Programski zahtjevi definisani su u Programskom zadatku, kao sastavnom dijelu Odluke za izradu DUP-a Krašići, kroz koji su iskazani interesi opštine Tivat.

Planski osnov za izradu DUP-a

Planski osnov i smjernice za izradu DUP-a Krašići daje Prostorno urbanistički plan opštine Tivat do 2020. godine, u skladu sa kojim su glavne namjene površina: stanovanje male gustine, turizam, mješovita namjena, gradsko zelenilo i infrastruktura. Krašići su prepoznati kao lokalni centar u funkciji razvoja turizma. U cilju planiranog razvoja Krašića, PUP planira gradnju u ovoj planskoj cjelini do maksimalnog indeksa zauzetosti zemljišta od 0,3 i indeksa izgrađenosti od 0,3 do 0,5. Planira se zaokruživanje već započetih urbanih zoni, pri čemu je prednost data objektima stalnog stanovanja. Velika koncentracija stanovnika ukazuje i na potrebu razvoja lokalnog centra u funkciji turizma: većeg broja pratećih trgovačkih i uslužnih, a u obalnom pojasu i ugostiteljsko turističkih sadržaja.

Opis granice i površina prostora koji se obrađuje planskim dokumentom

Površina DUP-a data Odlukom je cca 27,6 ha i dio je područja za koje je 1992.godine donešen DUP Krašići („Službeni list RCG“ – opštinski propisi broj 25/92-20.08.1992. i „Službeni list CG“ – opštinski propisi broj 14/95-03.07.1995.godine), površine 98,14 ha. Urađeno je nekoliko Izmjena i dopuna DUP-a Krašići.

NAMJENA I KAPACITETI

- postojeće stanje -

Namjena prostora

Dominantno zastupljena funkcija je sezonsko stanovanje. Uz glavnu saobraćajnicu - pristupni put prostoru Krašića koji dolazi iz smjera magistralnog pravca M-2 dionica Herceg Novi – Budva, javljaju se i centralne i uslužne djelatnosti, najčešće u prizemnim dijelovima stambenih objekata. Osnovno snabdijevanje u naselju omogućeno je kroz nekoliko manjih prodavnica u sklopu privatnih kuća, dok su za ostale sadržaje stanovnici upućeni na grad Tivat.U zahvatu plana nema javnih sadržaja.

Način korišćenja zemljišta

Izgrađene površine se odlikuju nižim standardom stanovanja, koje je posebno ugroženo nedostatkom saobraćajnica, parkirališta i zelenih površina. Da bi se završila započeta izgradnja blokova u okviru postojećih zona, planirana je nova izgradnja na neizgrađenom zemljištu u skladu sa mogućnostima prostora, uz mogućnost intervencija na postojećim objektima, u okviru dozvoljenih parametara. Saobraćaj i ostala infrastruktura ne zadovoljavaju u potpunosti potrebe stanovnika. U okviru prostora ima neizgrađenih površina za razvoj naselja i njegove urbane afirmacije, odnosno popunjavanja nedostajućim sadržajima.

Saobraćaj

Glavni pristupni put prostoru Krašića dolazi iz smjera magistralnog pravca M-2 dionica Herceg Novi – Budva, južnom stranom Solila i grana se na dva pravca prema Radovićima i prema Krašićima. Put prema Krašićima prolazi neposrednom blizinom obalne linije zaliva i cijelom dužinom tangira obuhvat DUP „Krašići“. Svi ostali prilazi stambenim i drugim objektima izvedeni su kao kolsko-pješački prilazi širine 2.5-4.0m, koji se potpuno slobodno odvajaju od obalnog puta i po pravilu upravno na obalu pružaju uz padinu prema višim kotama. Ovi prilazi ne zadovoljavaju ni minimalne tehničke uslove. Parkiranje je riješeno na parcelama i dijelom na zajedničkim parkiralištima.

Hidrotehnika

Od ljeta 2010 godine grad Tivat se snabdijeva vodom iz Regionalnog vodovodnog sistema preko priključka za Radoviće (kod kružne raskrsnice za Kotor) kao i područje Krašića. Područje Krašića se snabdijeva vodom iz Regionalnog vodovoda, iz rezervoara Radovići preko postojećeg cjevovoda. Područje Krašića je uglavnom naseljeno tokom ljeta, kada je najveći stepen restrikcije na području tivatske opštine.

Odvođenje otpadnih voda

Postojeće naselje Krašići ima kanalizacionu mrežu u kombinaciji sa septičkim jamama. Sakupljena otpadna voda se usmjerava u prečišćivač. Šire područje ovog dijela Luštice nema razvijen kanalizacioni sistem.

Odvođenje atmosferskih voda

Ne postoje posebni kolektori za odvođenje atmosferskih voda. Na predmetnom području nema prirodnih vodotoka, niti izraženih vododerina.

Elektroenergetika

Područje Tivta se napaja iz TS 110/35 kV Tivat i dalekovodima 110kV iz pravca Budve i Herceg Novog.Postojeći transformatori su opterećeni do punog opterećenja i u toku turističke sezone (u periodima kada su izuzetno visoke spoljašnje temperature) često rade i u preopterećenom režimu rada. Napojna tačka za područje zahvata DUP-a »Krašići« je TS 35/10 kV »Pržno«. U redovnom pogonu se TS »Pržno« napaja iz TS 110/35 kV »Tivat«, preko TS 35/10 kV »Tivat 2« (Račica) , dalekovodom 35 kV, presjeka provodnika AlČe 95/15 mm2. Područje Krašića (i veći dio naselja Radovići) električnom energijom napaja jedan kablovski vod 10kV, priključen na TS 35/10kV „Pržno“.

Telekomunikacije

Kompletno područje nalazi se u zoni pokrivanja elektronskog komunikacionog čvora RSS Krašići, u vlasništvu dominantnog operatora fiksne telefonije, Crnogorskog Telekom. Kroz kanalizaciju elektronske komunikacione infrastrukture uz lokalnu saobraćajnicu Tivat-Radovići-Luštica, provučeni su optički i bakarni kablovi Crnogorskog Telekom lokalnog značaja.

Stanovništvo

Područje obuhvaćeno planskim dokumentom, prema zvaničnim podacima popisa iz 2011.godine ima 130 stalnih stanovnika, 100 stanova sa stalnim stanovnicima, 51 domaćinstvo (sa 2,5 članova domaćinstva prosječno) i ukupno 1318 stanova.

Javne službe-mreža i objekti

U zahvatu Plana nema javnih službi niti objekata, u smislu zadovoljenja korisnika prostora javnim funkcijama, naselje Krašići gravitira ka Tivtu.

Kontaktna područja

Zahvat planskog dokumenta obuhvata četiri odvojene cjeline unutar ranijeg DUP-a Krašići. Cjeline su formirane već izvršenim izmjenama. Kontaktne zone prostora su: DUP Stari Krašići, DUP Maslinjak, UP Krašići I, UP Krašići II i UP Krašići III kao i DSL sektor 29 u zahvatu PPPNMD. Važeći planski dokument DUP Krašići kao i navedeni planski dokumenti uticali su na formiranje ovog planskog rješenja u pogledu preuzimanja stečenih obaveza i usklađivanja putne mreže, infrastrukture i planiranih sadržaja, kao i kapaciteta.

II PLANSKO RJEŠENJE

KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA

Kao pretežna namjena na čitavom prostoru plana, planirano je stanovanje male gustine. Najvažnije saobraćajnice su planirana saobraćajnica K1 u rangu gradske ulice i lokalni put Tivat-Luštica u rangu važnije pristupne ulice. Ostali dio mreže čine saobraćajnice nižeg karaktera, planirane i postojeće.

Stanovanje male gustine je individualno stanovanje, porodične kuće sa maksimalno 4 stambene jedinice, maksimalne BGP 500 m2, sa maksimalnim indeksom zauzetosti 0,3, maksimalnim indeksom izgrađenosti 0,5 i maksimalne planirane spratnosti tri nadzemne etaže.

Centralne djelatnosti, trgovina, usluge ugostiteljstvo i zanatstvo, kao prateći sadržaji stanovanja koji treba da služe za zadovoljenje osnovnih potreba, predviđene su u okviru mješovite namjene, kao i u sklopu prizemnih etaža stambenih objekata. U zoni mješovite namjene mogu biti stambeni objekti, stambeno-poslovni ili čisto poslovni. Maksimalni indeks zauzetosti za mješovitu namjenu je 0,3, maksimalni indeks izgrađenosti 0,6, a maksimalna spratnost tri nadzemne etaže.

Turizam je namjena planirana na neizgrađenim površinama na višim kotama naselja.

Maksimalni indeks zauzetosti je 0,3, maksimalni indeks izgrađenosti 0,6, a maksimalna spratnost tri nadzemne etaže.

Parkiranje se rješava na pripadajućim urbanističkim parcelama prema normativima:

stanovanje	1PM na 1 stambenu jedinicu
trgovina i poslovanje	1 PM na 80 m2 BGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice
hotel	1PM na 2 ležaja

Elektroenergetika

Planirana je izgradnja novih trafostanica 10/0,4kV 1x630kVA u zonama gdje je planirana izgradnja novih objekata i to 3 nove TS i njihovo uklopavanje u postojeći sistem napajanja.

Hidrotehnika

Planirane su dvije visinske zone snabdijevanja vodom. Zona do 60 mm se snabdijeva iz postojećeg rezervoara, a za zonu iznad 60 mm je planiran distributivni cjevovod koji se puni iz novog rezervoara, izvan zahvata ovog Plana. Otpadna voda će se sakupljati kanalizacionom mrežom, prateći položaj saobraćajnica i pad terena i dalje odvoditi u planirani obalni kanalizacioni kolektor i prema pumpnoj stanici Solila.

Elektronska komunikaciona infrastruktura

Planirana je nova kanalizacija elektronske komunikacione infrastrukture, koja bi se nadovezala na postojeću kanalizaciju i koristla za provlačenje kablova različitih operatera elektronskih komunikacija.

UKUPNI planirani kapaciteti na nivou Plana su:

Površina pod UP	199 155 m2
Površina pod objektima	64 012 m2
Bruto građevinska površina objekata	128 026 m2

Broj stalnih stanovnika se neće povećavati - 130 stalnih stanovnika,	4,7 st/ha
- 3 613 stalni i povremeni (turisti)	131 st/ha

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Broj stambenih objekata na parceli :

Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi samo jedan stambeni objekat.

Na urbanističkoj parceli mogu se graditi i pomoćni objekti (2 objekta – garaža i objekat u funkciji stanovanja – ostava, ljetna kuhinja, kotlarnica, uz uslov da njihov kapacitet zbirno ne premaši ukupan planirani kapacitet parcele.

Izuzeci u pogledu broja objekata na parceli:

Ukoliko se na urbanističkoj parceli nalazi 2 ili više postojećih stambenih objekata, Planom se ovi objekti zadržavaju skladu sa uslovima za postojeće objekte.

Vertikalni gabarit

Maksimalna spratnost objekata je tri nadzemne etaže (suteren, prizemlje, spratovi), a maksimalna visina objekata je 12m od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže -podruma .

Odlaganje dnevnog otpada

Lokacije za odlaganje dnevnog otpada iz objekata su definisane kao proširenja uz saobraćajnice, za objekte na višim kotama i rješavaju se u sklopu projekta saobraćajnice.Za donji dio naselja definisane su lokacije opštinskim Elaboratom, uz saobraćajnicu prema moru.

Građevinska dozvola za postojeće objekte može se izdati :

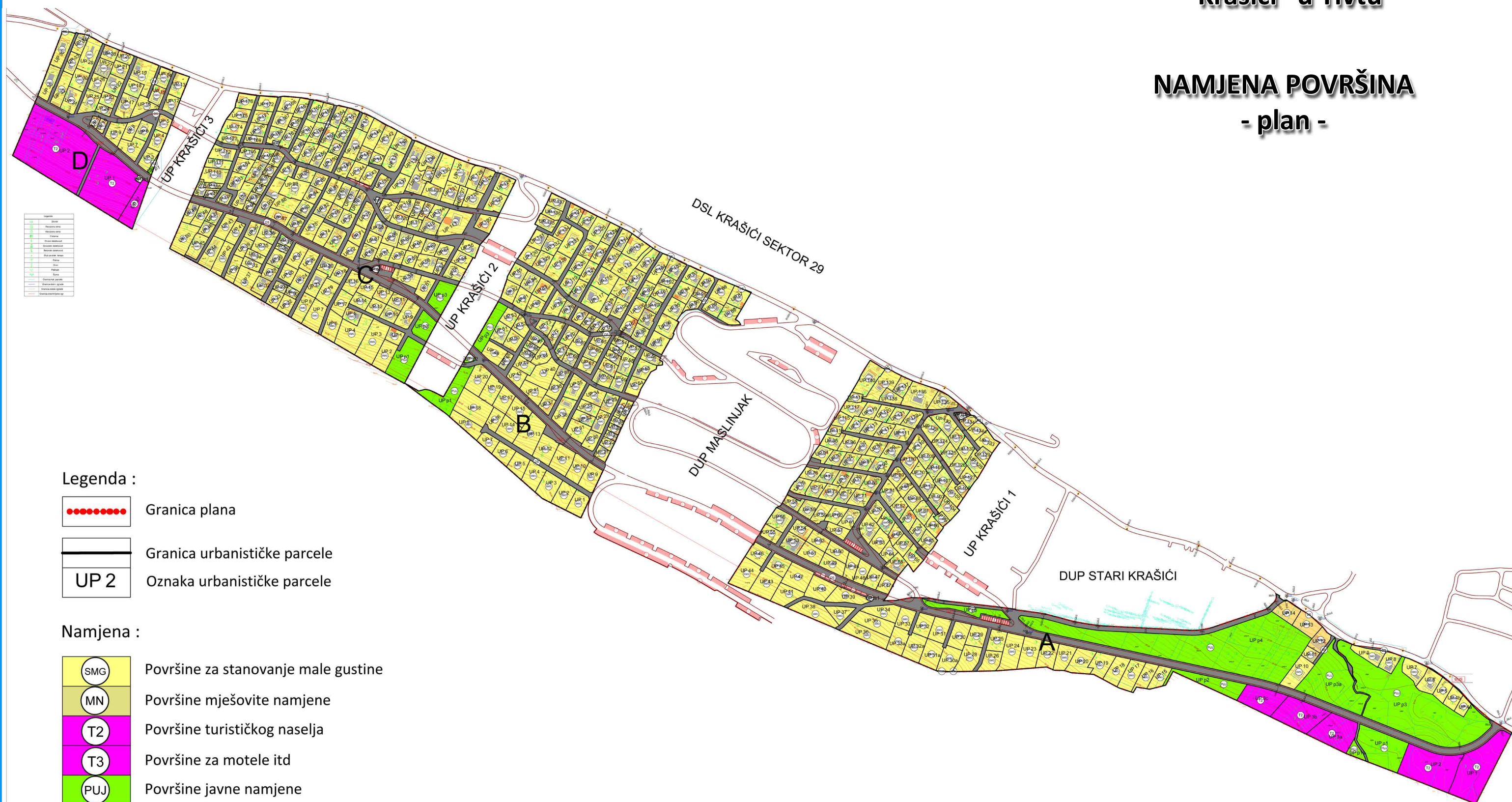
- za objekte koji ispunjavaju uslove za izgradnju planiranih (novih) objekata,
- u postojećem gabaritu za objekte koji su:
 - prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti za planirane objekte), ali do maksimalnog indeksa izgrađenosti ii=1,0;
 - prekoračili maksimalnu spratnost,
 - prekoračili definisanu građevinsku liniju,
 - prekoračili definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama,
 - za koje su ispunjeni uslovi parkiranja,
 - koji nisu prešli definisanu regulacionu liniju (prema saobraćajnici ili zelenilu ili nekoj drugoj namjeni).

Intervencije na postojećim objektima

- nadogradnja do maksimalnog indeksa izgrađenosti ili maksimalne spratnosti (visine objekta), ako nisu dostigli maksimalni indeks izgrađenosti ili maksimalnu spratnost (visinu objekta), uz prethodno ispunjene uslove parkiranja, ozelenjavanja, oblikovanja objekta, udaljenosti od susjeda (saglasnost) i ukoliko nisu prešli definisane regulacione linije.Ne može se vršiti nadogradnja pomoćnih objekata jer je njihova maksimalna dozvoljena spratnost-P (prizemlje).
- dogradnja do maksimalnog indeksa zauzetosti, ako nisu dostigli maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenosti, do definisane građevinske linije, uz prethodno ispunjene uslove parkiranja, ozelenjavanja, oblikovanja objekta, udaljenosti od susjeda(uz saglasnost) i ukoliko nisu prešli definisane regulacione linije.
- U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stanovanja u Poslovanje (uz ispunjenje svih uslova, posebno za parkiranje, ukoliko je planirani kolski pristup objektu propisan). Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje niti u poslovni prostor.

Detaljni urbanistički plan "Krašići" u Tivtu

NAMJENA POVRŠINA - plan -



Legenda :

- Granica plana
- Granica urbanističke parcele
- UP 2 Oznaka urbanističke parcele

Namjena :

- SMG Površine za stanovanje male gustine
- MN Površine mješovite namjene
- T2 Površine turističkog naselja
- T3 Površine za motele itd
- PUJ Površine javne namjene
- PUS Površine specijalne namjene
- DS Površine drumskog saobraćaja
- IOE Površine elektroenergetske infrastrukture
- P Parking
- BUS Autobusko stajalište