



OPŠTINA TIVAT



URBI.PRO.d.o.o-Podgorica



Područje plana zauzima prostor površine 6,97ha. Čini ga brdoviti teren sa najvišom kotom od 145 mnm.

Zona obuhvaćena Planom je neizgrađena i nije opremljena infrastrukturom, i obrasla je makijom.

Cijeli obuhvat plana je namjenjen za smještaj objekata **proizvodno-komunalnih djelatnosti** potrebnih za turističku namjenu područja Krtola, projekat Luštica Development.

Područje obuhvaćeno Detaljnim urbanističkim planom čini dio planiranog turističko-stambenog kompleksa Luštica Development.

Obrađivač je izvršio usklađivanje namjene u skladu sa pravilnikom i planirao namjenu za industriju i proizvodnju, namjenu za obradu, sanaciju i skladištenje otpada i planirao dopunu namjenama planirane za sport i rekreaciju, kao i namjenom za pejzažno uređenje kako bi oplemenio predmetni prostor. Prostor koji zauzima predmetni planski dokument je neizgrađen i na istom je planirano 15 urbanističkih parcela.

br.objekta	površina UP	indeks zauzetosti IZ	površina prizemlje	indeks izgrađenosti II	BGP	spratnost	detaljna namjena
UP1	530	0,35	185	0,45	238	P+1	IOH - PPOV
UP1a	2.101	/	/	/	/	/	PUS
UP2	1.128	0,35	395	0,45	508	P+1	IOE
UP3	2.638	0,35	923	0,45	1.187	P+1	IOE
UP4	2.231	0,35	781	0,45	1.004	P+1	IP servisni objekti
UP5	11.563	0,35	4.047	0,45	5.203	P+1	TSO komunalni objekti - otpad
UP6	6.554	0,35	2.294	0,45	2.949	P+1	IP servisni objekti
UP7	5.058	0,35	1.770	0,45	2.276	P+1	IP servisni objekti
UP8	6.125	0,40	2.450	0,50	3.062	Po+P+1	IP garaža
UP9	11.915	0,35	4.170	0,45	5.362	P+1	SR rekreativni sadržaji
UP10	3.619	0,35	1.267	0,45	1.629	P+1	IOH rezervoar
UP11	3.451	0,35	1.208	0,45	1.553	P+1	IP servisni objekti
UP12	3.626	0,35	1.269	0,45	1.632	P+1	IP servisni objekti
UPTS1	39						IOE
UPTS2	39						IOE
ukupno	60.618		20.760		26.603		

Smjernice namjene površina za industriju i proizvodnju

Površine za industriju i proizvodnju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju privrede, koja nije dozvoljena u drugim područjima. Na površinama za industriju i proizvodnju mogu se planirati:

- privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri;
- servisne zone;
- slobodne zone i skladišta;
- objekti i mreže infrastrukture;
- komunalno-servisni objekti;

Izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni mogu se planirati:

- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Smjernice namjene površina za sport i rekreaciju

Na **UP9** predviđena je površina za rekreativne sadržaje, gdje se dozvoljava izgradnja objekata koji je u funkciji rekreacije, kao i otvorenih sportskih terena (teretana na otvorenom, teretana u zatvorenom, mini golf, mali fudbal, košarka, tenis, bazen, aktivnosti jahanja konja, mreža staza za rekreaciju i planinarenje kao i vožnju bicikla – “mountain bike”, ugostiteljskih objekata, restoran, suvenirnice, društveni centar za posjetioce, sajamske izložbe, info-punkt, punkt za prvu pomoć, punkt za osvježenje).

Na najvišoj koti planirati vidikovac sa pratećim rekvizitima (durbini, klupe).

Opšti uslovi za izgradnju – dio

- prilikom izrade projektne dokumentacije posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata, s obzirom na to da lokacija predstavlja značajan i prepoznatljiv prostor u odnosu na okruženje;
- projektantskim rješenjem obezbijediti minimum intervencija u prostoru, očuvanje karaktera predjela i jedinstvenih vizura;
- izgradnji objekata mora prethoditi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- arhitektonski volumen objekata pažljivo projektovati radi dobijanja homogene slike naselja;
- objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u biljnom i životinjskom svijetu koje bi moglo štetno uticati na sigurnost vazdušnog saobraćaja.
- gabariti objekata trebaju biti razdvojeni kako bi se obezbjedili neophodni

zeleni prodori;

- Bočne fasade (južne, jugoistočne i istočne) objekata maskirati / zakloniti elenilom čime se obezbjeđuje da frontalne / pristupne fasade budu utopljene u zelenilo (umanjuju se negativni efekti krupnih gabarita: sala / hala / hangara / i sl.)
- Teren na kojem je planirana izgradnja objekata je nagnut (visinska razlika sjever-jug je preko 15m) i projektnom dokumentacijom objekte treba uklopiti u teren.

Za potrebe DUP-a „Servisna zona Luštica“- Tivat, urađena je studija vizuelnog uticaja na kulturne i prirodne vrijednosti. Obradivač studije je MonteCEP dsd, Kotor.

Zaključak studije

- Sve prethodne analize, a formirane prema maksimalnom radnom volumenu modela za servisnu zonu, ukazuju na zaključak da je planirana izgradnja “Servisna zona Luštica” posmatrana sa većih distanci sa relativno malim uticajima. Vizuelni uticaj ove zone je značajan na neposredno okruženje, ali je povoljnost u tome što nije vrednovan kao drastičan. Stoga su ispitane mogućnosti kako se najugroženiji vizuelni uticaj može umanjiti.
- Na prvom mjestu treba imati u vidu da se “Servisna zona Luštica” formira za potrebe novih turističkih naselja, tj. da će se zona gradnje u okruženju proširiti i da će prirodnog / neizgrađenog pejzaža biti manje, te da se izgradnja predmetne zone u odnosu na neposredno okruženje neće isticati na način kako smo ga ovom studijom simulirali, sagledali i ocijenili.

U cilju umanjenja negativnog vizuelnog efekta u fazi projektovanja “Servisna zona Luštica”, a potom i izgradnje, **neophodno je sprovesti sljedeće mjere:**

- Očuvati siluete poluostrva Luštice;
- Očuvati konturnu liniju pejzaža;
- Makiju kao glavno obilježje ovog prostora treba u većoj mjeri sačuvati, kao prostornu matricu ovog područja
- U cilju maksimalnog očuvanja prirodnog zelenog okvira predvidjeti ozelenjevanje autohtonom vegetacijom duž svih saobraćajnih koridora;
- Obavezno planiranje zelenih prodora između objekata. Zelenim prodorima se povezuje cijeli zeleni sistem u jednu cjelinu, kao i vrši zaštita koridora Biodiverziteta.