

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

Djuraševići 2007.



Naručilac plana:



OPŠTINA TIVAT

Obradivač plana:



CENTAR ZA PLANIRANJE URBANOG RAZVOJA

Detaljni urbanistički plan

Djuraševići

Naručilac plana: **OPŠTINA TIVAT**

Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana Djuraševići
Broj: **0304-195 od 01.10.2007.g.**

Predsjednik Skupštine: _____

Obradivač plana:

MonteCEP – Centar za planiranje urbanog razvoja

Odgovorni planer: _____

Finansijeri plana: **OPŠTINA TIVAT**

**Deutsche Gesellschaft fuer Technische Zusammenarbeit
GTZ - kancelarija Podgorica**

Radni tim MonteCEP-a:

ko-rukovodioci tima:

Saša Karajović, dipl. prostorni planer (odgovorni planer)
Djordjije Kalezić, dipl. inženjer arhitekture (urbanizam)

Milan Pavićević, dipl. inženjer saobraćaja (saobraćaj)
Branislav Manojlović, dipl. inženjer hidrotehnike (hidrotehnički sistemi)
Predrag Vukotić, dipl. inženjer elektrotehnike (elektro sistem)
Željko Maraš, dipl. inženjer elektrotehnike (tk sistem)
Jelena Franović, dipl. inženjer pejzažne arhitekture (zelenilo)
Katarina Pandurov, dipl. matematičar

Direktor:

Ljubina Stefanović-Tasić, dipl. inženjer arhitekture

Kotor – Tivat, 2007. godine

sadržaj tekstualnog dijela:

1.	OPŠTI DIO	1
1.1.	PRAVNI OSNOV	
1.2.	POVOD I CILJ IZRADE PLANA	
1.3.	OBUHVAT I GRANICE PLANA	
1.4.	PROGRAMSKI ZADATAK	
2.	POSTOJEĆE STANJE	2
2.1.	PRIRODNE KARAKTERISTIKE	
2.2.	KARAKTERISTIKE IZGRAĐENE SREDINE	
2.3.	NUMERIČKI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA	
3.	STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE	8
3.1.	IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA TIVTA	
3.2.	PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO	
3.3.	URBANISTIČKA DOKUMENTACIJA ZA PODRUČJE DJURAŠEVIĆA	
3.4.	ANKETA KORISNIKA PROSTORA	
4.	PLANSKO RJEŠENJE	13
4.1.	OSNOVNA KONCEPCIJA REŠENJA	
4.2.	PROSTORNA ORGANIZACIJA	
5.	USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA	15
5.1.	USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA	
5.2.	USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU	
5.3.	USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU	
5.4.	USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE ZADRŽAVANJE I DOGRADNJA POSTOJEĆIH OBJEKATA UKLANJANJE POSTOJEĆIH OBJEKATA	
5.5.	USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA INDIVIDUALNOG STANOVANJA I INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA DJELATNOSTIMA URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH OBJEKATA URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA CENTRALNIH SADRŽAJA I OBJEKATA VASPITANJA I OBRAZOVANJA URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU SPORTSKO-REKREATIVNIH OBJEKATA I POVRŠINA URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH I OSTALIH OBJEKATA	
5.6.	USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKTA NA SAOBRAĆAJNICE	
5.7.	USLOVI ZA OGRAĐIVANJE PARCELA	
5.8.	USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA	
5.9.	USLOVI ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I STVORENIH VRIJEDNOSTI	
5.10.	USLOVI ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE	
5.11.	USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE	
5.12.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA I USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU	
5.13.	USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVOĐENJA NAMJENI	
5.14.	USLOVI ZA ETAPNOST REALIZACIJE	
5.15.	USLOVI ZA DALJU RAZRADU PLANA	
5.16.	UPUTSTVO ZA KORIŠĆENJE I SPROVOĐENJE PLANA	
6.	URBANISTICKI POKAZATELJI NA NIVOU PLANA I PARCELA	25
7.	INFRASTRUKTURA	27
7.1.	SAOBRAĆAJ	
7.2.	HIDROTEHNIČKI SISTEMI	
7.3.	ELEKTROENERGETIKA	
7.4.	TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	
8.	ZELENILO	41

sadržaj grafičkog dijela:

- 01 Geodetska podloga sa granicom plana (1:1.000)***
- 02 Izvod iz Generalnog urbanističkog plana (1:5.000)***
- 03 Plan namjena površina (1:1.000)***
- 04 Plan parcelacije i regulacije (1:1.000)***
- 05 Plan saobraćaja i nivelacije (1:1.000)***
- 06 Plan hidrotehničkih instalacija (1:2.500)***
- 07 Plan elektrotehničkih instalacija (1:2.500)***
- 08 Plan telekomunikacione mreže (1:2.500)***
- 09 Plan ozelenjavanja (1:1.000)***

BLOK 1

BR. PARCELE	NAMJENA	POVRSINA	ZAUZETOST	P OSNOVE	SPRATNOST	BGP	INDEKS	BR. STANOVA	POVRSINA DJELATN.	BR. SMJEST. JEDINICA	BROJ GOSTIJU	BROJ ZAPOS.
1-1	ISD	281.181	0.40	120	P+1	220	0.8	2	40			1
1-2	ISD	484.478	0.35	170	P+1	330	0.7	2	60			2
1-3	IS	532.064	0.35	190	P+1	370	0.7	3	0			0
1-4	ISD	485.800	0.35	180	P+1	340	0.7	2	60			2
1-5	IS	521.329	0.35	190	P+1	360	0.7	3	0			0
1-6	ISD	643.627	0.30	200	P+1+Pk	500	0.8	4	60			2
1-7	IS	654.032	0.30	200	P+1+Pk	510	0.8	5	0			0
1-8	IS	587.985	0.35	210	P+1	410	0.7	4	0			0
1-9	ISD	780.927	0.30	240	P+1+Pk	600	0.8	5	80			2
1-10	IS	804.616	0.25	210	P+2	600	0.7	6	0			0
1-11	ISD	478.637	0.35	170	P+1	330	0.7	2	60			2
1-12	IS	841.224	0.25	220	P+2	630	0.7	6	0			0
1-13	ISD	844.815	0.25	220	P+1	420	0.5	3	70			2
1-14	IS	1058.957	0.20	220	P+2	630	0.6	6	0			0
1-15	ISD	894.202	0.25	230	P+2	670	0.7	6	70			2
1-16	JAV	274.295						0	0			0
1-17	IS	680.918	0.30	210	P+1+Pk	530	0.8	5	0			0
1-18	IS	740.110	0.30	230	P+1+Pk	570	0.8	5	0			0
1-19	ISD	739.683	0.30	230	P+1+Pk	570	0.8	6	70			2
1-20	IS	853.309	0.25	220	P+2	630	0.7	6	0			0
1-21	ISD	686.727	0.30	210	P+1+Pk	530	0.8	5	70			2
1-22	JAV	83.589						0	0			0
1-23	IS	819.150	0.25	210	P+2	610	0.7	6	0			0
1-24	ISD	689.644	0.30	210	P+1+Pk	530	0.8	4	70			2
1-25	IS	937.043	0.25	240	P+2	700	0.7	6	0			0
1-26	IS	935.545	0.25	240	P+2	700	0.7	6	0			0
1-27	IS	798.796	0.30	240	P+1+Pk	620	0.8	6	0			0
1-28	ISD	782.632	0.30	240	P+1+Pk	610	0.8	6	80			2
1-29	IS	717.498	0.30	220	P+1+Pk	550	0.8	5	0			0
1-30	ISD	1111.422	0.20	230	P+2	660	0.6	6	70			2
1-31	IS	739.509	0.30	230	P+1+Pk	570	0.8	5	0			0
1-32	IS	1005.141	0.20	210	P+2	600	0.6	6	0			0
1-33	ISD	881.594	0.25	230	P+2	660	0.7	6	70			2
1-34	ISD	682.105	0.30	210	P+1+Pk	530	0.8	5	70			2
1-35	IS	818.059	0.25	210	P+2	610	0.7	6	0			0
1-36	IS	1257.407	0.20	260	P+2	750	0.6	7	0			0
1-37	IS	1026.833	0.20	210	P+2	610	0.6	6	0			0
1-38	ISD	689.393	0.30	210	P+1+Pk	530	0.8	6	70			2

1-39	ISD	474.612	0.35	170	P+1	330	0.7	3	60			2
1-40	IS	607.958	0.30	190	P+1+Pk	470	0.8	4	0			0
1-41	IS	673.017	0.30	210	P+1+Pk	520	0.8	5	0			0
1-42	IS	1587.254	0.15	240	P+2	710	0.4	7	0			0
1-43	IS	384.829	0.40	160	P+1	300	0.8	3	0			0
1-44	ISD	642.725	0.30	200	P+1+Pk	500	0.8	5	60			2
1-45	ISD	749.096	0.30	230	P+1+Pk	580	0.8	6	70			2
1-46	IS	1043.740	0.20	210	P+2	620	0.6	6	0			0
1-47	IS	825.711	0.25	210	P+2	610	0.7	6	0			0
1-48	IS	996.706	0.25	250	P+2	740	0.7	7	0			0
1-49	IS	707.157	0.30	220	P+1+Pk	550	0.8	5	0			0
1-50	IS	774.540	0.30	240	P+1+Pk	600	0.8	6	0			0
1-51	IS	530.904	0.35	190	P+1	370	0.7	6	0			0
UKUPNO ZA BLOK		37842.5	0.27	10390		26270.0	0.7	247	1260	0	0	37
BROJ STANOVNIKA:		STALNIH:	244	SEZONSKIH	489							

BLOK 2

BR. PARCELE	NAMJENA	POVRSINA	ZAUZETOST	P OSNOVE	SPRATNOST	BGP	INDEKS	BR. STANOVA	POVRSINA DJELATN.	BR. SMJEST. JEDINICA	BROJ GOSTIJU	BROJ ZAPOS.
2-1	IS	930.800	0.25	240	P+2	690	0.7	6	0			0
2-2	IS	702.815	0.30	220	P+1+Pk	540	0.8	5	0			0
2-3	IS	772.597	0.30	240	P+1+Pk	600	0.8	6	0			0
2-4	ISD	938.212	0.25	240	P+2	700	0.7	6	80			2
2-5	IS	1208.298	0.20	250	P+2	720	0.6	6	0			0
2-6	ISD	819.730	0.25	210	P+2	610	0.7	5	70			2
2-7	IS	676.632	0.30	210	P+1+Pk	520	0.8	5	0			0
2-8	IS	612.979	0.30	190	P+1+Pk	470	0.8	4	0			0
2-9	IS	1114.216	0.20	230	P+2	660	0.6	6	0			0
2-10	ISD	1019.235	0.20	210	P+2	610	0.6	5	70			2
2-11	JAV	141.864							0			0
2-12	IS	883.476	0.25	230	P+2	660	0.7	6	0			0
2-13	IS	722.903	0.30	220	P+1+Pk	560	0.8	5	0			0
2-14	IS	861.435	0.25	220	P+2	640	0.7	6	0			0
2-15	IS	669.731	0.30	210	P+1+Pk	520	0.8	5	0			0
2-16	ISD	895.701	0.25	230	P+2	670	0.7	6	70			2
2-17	ISD	750.914	0.30	230	P+1+Pk	580	0.8	5	70			2
2-18	JAV	269.285							0			0
2-19	IS	938.851	0.25	240	P+2	700	0.7	6	0			0
2-20	ISD	1254.654	0.20	260	P+2	750	0.6	6	80			2
2-21	IS	906.376	0.25	230	P+2	670	0.7	6	0			0
2-22	IS	554.919	0.35	200	P+1	380	0.7	3	0			0
2-23	IS	1083.962	0.20	220	P+2	650	0.6	6	0			0

2-24	ISD	1088.255	0.20	220	P+2	650	0.6	5	70			2
2-25	JAV	334.839										0
2-26	IS	514.596	0.35	190	P+1	360	0.7	3	0			0
2-27	IS	1087.074	0.20	220	P+2	650	0.6	6	0			0
2-28	IS	1018.799	0.20	210	P+2	610	0.6	6	0			0
2-29	ISD	1065.527	0.20	220	P+2	630	0.6	5	70			2
UKUPNO ZA BLOK		23838.7	0.24	5790		15800.0	0.7	139	580	0	0	16
BROJ STANOVNIKA:		STALNIH:	137	SEZONSKIH	275							

BLOK 3

BR. PARCELE	NAMJENA	POVRSINA	ZAUZETOST	P OSNOVE	SPRATNOST	BGP	INDEKS	BR. STANOVA	POVRSINA DJELATN.	BR. SMJEST. JEDINICA	BROJ GOSTIJU	BROJ ZAPOS.
3-1	IS	561.902	0.35	200	P+1	390	0.7	3	0			0
3-2	IS	482.770	0.35	170	P+1	330	0.7	3	0			0
3-3	TU	2412.549	0.25	610	P+2	1800	0.7		0	18	36	9
3-4	IS	404.926	0.35	150	P+1	280	0.7	2	0			0
3-5	DJEL	1064.251	0.20	220	P+2	630	0.6	5	220			6
3-6	JAV	526.052							0			0
3-7	DJEL	2038.873	0.20	410	P+1	810	0.4		410			11
3-8	IS	579.347	0.35	210	P+1+Pk	520	0.9	5	0			0
3-9	JAV	161.215							0			0
3-10	IS	360.371	0.40	150	P+1	280	0.8	2	0			0
3-11	IS	277.528	0.40	120	P+1	220	0.8	2	0			0
3-11	IS	503.534	0.35	180	P+1	350	0.7	3	0			0
3-12	IS	557.767	0.35	200	P+1	390	0.7	3	0			0
3-14	IS	316.940	0.40	130	P+1	250	0.8	2	0			0
3-15	IS	407.811	0.35	150	P+1	280	0.7	2	0			0
UKUPNO ZA BLOK		10655.8	0.27	2900		6530.0	0.6	32	630	18	36	26
BROJ STANOVNIKA:		STALNIH:	31	SEZONSKIH	63							

BLOK 4

BR. PARCELE	NAMJENA	POVRSINA	ZAUZETOST	P OSNOVE	SPRATNOST	BGP	INDEKS	BR. STANOVA	POVRSINA DJELATN.	BR. SMJEST. JEDINICA	BROJ GOSTIJU	BROJ ZAPOS.
4-1	IS	520.360	0.35	190	P+1	360	0.7	3	0			0
4-2	ISD	578.287	0.35	210	P+1	400	0.7	3	70			2
4-3	TU	2621.234	0.25	660	P+2	1960	0.7		0	20	40	9
4-4	JAV	451.498							0			0
4-5	DJEL	975.518	0.25	250	P+2	730	0.7	6	250			7
4-6	TU	3238.315	0.25	810	P+2	2420	0.7		0	25	50	11
4-7	IS	245.882	0.40	100	P+1	190	0.8	1	0			0
4-8	IS	361.166	0.40	150	P+1	280	0.8	2	0			0

4-9	ISD	411.658	0.35	150	P+1	280	0.7	2	50			2
4-10	JAV	167.711										
4-11	IS	284.169	0.40	120	P+1	220	0.8	2	0			0
4-12	IS	431.245	0.35	160	P+1	300	0.7	3	0			0
4-13	ISD	395.944	0.40	160	P+1	310	0.8	2	50			2
4-14	JAV	77.863										
4-15	ISD	329.359	0.40	140	P+1	260	0.8	2	50			2
4-16	IS	404.249	0.35	150	P+1	280	0.7	2	0			0
4-17	IS	520.483	0.35	190	P+1	360	0.7	3	0			0
4-18	IS	335.712	0.40	140	P+1	260	0.8	2	0			0
4-19	IS	321.980	0.40	130	P+1	250	0.8	2	0			0
4-20	ISD	267.463	0.40	110	P+1	210	0.8	1	40			1
UKUPNO ZA BLOK		12940.1	0.30	3820		9070.0	0.7	36	510	45	90	36
BROJ STANOVNIKA:		STALNIH:	35	SEZONSKIH	71							

BLOK 5

BR. PARCELE	NAMJENA	POVRSINA	ZAUZETOST	P OSNOVE	SPRATNOST	BGP	INDEKS	BR. STANOVA	POVRSINA DJELATN.	BR. SMJEST. JEDINICA	BROJ GOSTIJU	BROJ ZAPOSLL.
5-1	IS	484.186	0.35	170	P+1	330	0.7	3	0			0
5-2	IS	619.701	0.30	190	P+1+Pk	480	0.8	4	0			0
5-3	IS	590.535	0.35	210	P+1	410	0.7	4	0			0
5-4	ISD	518.717	0.35	190	P+1	360	0.7	3	60			2
5-5	JAV	168.726										0
5-6	IS	532.741	0.35	190	P+1	370	0.7	3	0			0
5-7	JAV	102.592										0
5-8	IS	724.234	0.30	220	P+1+Pk	560	0.8	5	0			0
5-9	ISD	719.497	0.30	220	P+1+Pk	560	0.8	4	70			2
5-10	JAV	88.027										0
5-11	IS	392.347	0.40	160	P+1	310	0.8	3	0			0
5-12	IS	408.483	0.35	150	P+1	280	0.7	2	0			0
5-13	ISD	454.189	0.35	160	P+1	310	0.7	2	50			2
5-14	ISD	789.496	0.30	240	P+1+Pk	610	0.8	5	80			2
5-15	IS	777.199	0.30	240	P+1+Pk	600	0.8	6	0			0
5-16	IS	295.739	0.40	120	P+1	230	0.8	2	0			0
5-17	ISD	954.088	0.25	240	P+2	710	0.7	6	80			2
5-18	IS	823.625	0.25	210	P+1+Pk	530	0.6	5	0			0
5-19	ISD	668.097	0.30	210	P+1+Pk	520	0.8	4	70			2
5-20	IS	790.542	0.30	240	P+1+Pk	610	0.8	6	0			0
5-21	IS	1053.806	0.20	220	P+2	630	0.6	6	0			0
5-22	IS	801.457	0.25	210	P+2	600	0.7	6	0			0
5-23	ISD	734.425	0.30	230	P+1+Pk	570	0.8	5	70			2
UKUPNO ZA BLOK		13492.4	0.30	4020		9580.0	0.7	84	480	0	0	14
BROJ STANOVNIKA:		STALNIH:	83	SEZONSKIH	166							

BLOK 6

BR. PARCELE	NAMJENA	POVRSINA	ZAUZETOST	P OSNOVE	SPRATNOST	BGP	INDEKS	BR. STANOVA	POVRSINA DJELATN.	BR. SMJEST. JEDINICA	BROJ GOSTIJU	BROJ ZAPOS.
6-1	IS	551.588	0.35	200	P+1	380	0.7	3	0			0
6-2	IS	784.308	0.30	240	P+1+Pk	610	0.8	6	0			0
6-3	ISD	784.645	0.30	240	P+1+Pk	610	0.8	5	80			2
6-4	IS	498.667	0.35	180	P+1	340	0.7	3	0			0
6-5	ISD	769.291	0.30	240	P+1+Pk	600	0.8	5	80			2
6-6	IS	451.905	0.35	160	P+1	310	0.7	3	0			0
6-7	IS	579.352	0.35	210	P+1	400	0.7	4	0			0
6-8	IS	628.759	0.30	190	P+1+Pk	490	0.8	4	0			0
6-9	ISD	542.645	0.35	190	P+1	370	0.7	3	60			2
6-10	IS	224.599	0.40	90	P+1	170	0.8	1	0			0
6-11	IS	223.727	0.40	90	P+1	170	0.8	1	0			0
6-12	IS	437.472	0.35	160	P+1	300	0.7	3	0			0
6-13	JAV	196.081										0
6-14	ISD	696.486	0.30	210	P+1+Pk	540	0.8	4	70			2
6-15	IS	502.269	0.35	180	P+1	350	0.7	3	0			0
6-16	IS	621.236	0.30	190	P+1+Pk	480	0.8	4	0			0
6-17	IS	577.243	0.35	210	P+1	400	0.7	4	0			0
6-18	IS	534.574	0.35	190	P+1	370	0.7	3	0			0
6-19	ISD	509.019	0.35	180	P+1	350	0.7	2	60			2
6-20	JAV	398.186										0
6-21	IS	284.111	0.40	120	P+1	220	0.8	2	0			0
6-22	IS	391.301	0.40	160	P+1	310	0.8	3	0			0
6-23	ISD	337.203	0.40	140	P+1	260	0.8	2	50			2
6-24	IS	323.388	0.40	130	P+1	250	0.8	2	0			0
6-25	IS	320.728	0.40	130	P+1	250	0.8	2	0			0
6-26	IS	766.969	0.30	240	P+1+Pk	590	0.8	5	0			0
6-27	ISD	576.274	0.35	210	P+1	400	0.7	3	70			2
6-28	ISD	742.988	0.30	230	P+1+Pk	570	0.8	5	70			2
6-29	IS	784.486	0.30	240	P+1+Pk	610	0.8	6	0			0
6-30	ISD	646.122	0.30	200	P+1+Pk	500	0.8	4	60			2
6-31	IS	1078.926	0.20	220	P+2	640	0.6	6	0			0
6-32	IS	678.782	0.30	210	P+1+Pk	520	0.8	5	0			0
6-33	IS	575.196	0.35	210	P+1	400	0.7	4	0			0
6-34	JAV	169.944										0
6-35	IS	673.982	0.30	210	P+1+Pk	520	0.8	5	0			0
6-36	ISD	522.926	0.35	190	P+1	360	0.7	3	60			2
6-37	TU	2350.858	0.25	590	P+2	1760	0.7		0	18	36	9
6-38	ISD	457.513	0.35	170	P+1	320	0.7	2	60			2

6-39	IS	583.881	0.35	210	P+1	400	0.7	4	0			0
6-40	IS	654.567	0.30	200	P+1+Pk	510	0.8	5	0			0
6-41	ISD	705.325	0.30	220	P+1+Pk	550	0.8	4	70			2
6-42	ISD	528.831	0.35	190	P+1	370	0.7	3	60			2
6-43	IS	513.211	0.35	180	P+1	350	0.7	3	0			0
6-44	IS	377.317	0.40	160	P+1	300	0.8	3	0			0
6-45	ISD	516.773	0.35	190	P+1	360	0.7	3	60			2
6-46	ISD	674.027	0.30	210	P+1+Pk	520	0.8	4	70			2
6-47	IS	146.343	0.40	60	P+1	110	0.8	1	0			0
6-48	IS	198.944	0.40	80	P+1	150	0.8	1	0			0
6-49	IS	393.364	0.40	160	P+1	310	0.8	3	0			0
6-50	TU	3886.337	0.25	980	P+2	2910	0.7		0	29	58	13
6-51	TU	2834.311	0.25	710	P+2	2120	0.7		0	22	44	10
6-52	IS	930.500	0.25	240	P+2	690	0.7	6	0			0
6-53	IS	293.958	0.40	120	P+1	230	0.8	2	0			0
6-54	IS	303.069	0.40	130	P+1	240	0.8	2	0			0
6-55	IS	737.218	0.30	230	P+1+Pk	570	0.8	5	0			0
6-56	IS	1112.118	0.20	230	P+2	660	0.6	6	0			0
6-57	IS	194.336	0.40	80	P+1	150	0.8	1	0			0
6-58	IS	266.614	0.40	110	P+1	210	0.8	2	0			0
6-59	JAV	200.650										0
6-60	TU	4275.233	0.25	1070	P+2	3200	0.7		0	32	64	14
UKUPNO ZA BLOK		42520.7	0.30	12710		30630.0	0.7	178	980	101	202	76
BROJ STANOVNIKA:		STALNIH:	176	SEZONSKIH	352							

BLOK 7

BR. PARCELE	NAMJENA	POVRSINA	ZAUZETOST	P OSNOVE	SPRATNOST	BGP	INDEKS	BR. STANOVA	POVRSINA DJELATN.	BR. SMJEST. JEDINICA	BROJ GOSTIJU	BROJ ZAPOS.
7-1	ISD	703.535	0.30	220	P+1+Pk	540	0.8	4	70			2
7-2	IS	760.444	0.30	230	P+1+Pk	590	0.8	5	0			0
7-3	TU	2249.654	0.25	570	P+2	1680	0.7		0	17	34	8
7-3b	TU	78.014										
7-4	TU	5721.530	0.25	1440	P+2	4290	0.7		0	43	86	19
7-5	ISD	697.921	0.30	210	P+1+Pk	540	0.8	4	70			2
7-6	IS	682.266	0.30	210	P+1+Pk	530	0.8	5	0			0
7-7	ISD	693.616	0.30	210	P+1+Pk	540	0.8	4	70			2
7-8	IS	673.129	0.30	210	P+1+Pk	520	0.8	5	0			0
7-9	ISD	676.296	0.30	210	P+1+Pk	520	0.8	4	70			2
7-10	IS	661.874	0.30	200	P+1+Pk	510	0.8	5	0			0
7-11	ISD	910.154	0.25	230	P+2	680	0.7	6	70			2
7-12	IS	928.232	0.25	240	P+2	690	0.7	6	0			0
7-13	ISD	916.204	0.25	230	P+2	680	0.7	6	70			2

7-14	IS	928.232	0.25	240	P+2	690	0.7	6	0			0
7-15	ISD	782.038	0.30	240	P+1+Pk	600	0.8	5	80			2
7-16	IS	847.046	0.25	220	P+2	630	0.7	6	0			0
7-17	TU	6434.776	0.25	1610	P+2	4820	0.7		0	49	98	21
7-18	JAV	294.695										
7-19	ISD	856.633	0.25	220	P+2	640	0.7	5	70			2
7-20	IS	688.603	0.30	210	P+1+Pk	530	0.8	5	0			0
7-21	IS	709.346	0.30	220	P+1+Pk	550	0.8	5	0			0
7-22	ISD	673.094	0.30	210	P+1+Pk	520	0.8	4	70			2
7-23	IS	575.869	0.35	210	P+1	400	0.7	4	0			0
7-24	ISD	584.532	0.35	210	P+1	400	0.7	3	70			2
7-25	IS	540.964	0.35	190	P+1	370	0.7	3	0			0
7-26	ISD	803.173	0.25	210	P+2	600	0.7	5	70			2
7-27	IS	787.564	0.30	240	P+1+Pk	610	0.8	6	0			0
7-28	ISD	583.851	0.35	210	P+1	400	0.7	3	70			2
7-29	IS	714.518	0.30	220	P+1+Pk	550	0.8	5	0			0
7-30	ISD	478.861	0.35	170	P+1	330	0.7	2	60			2
7-31	IS	523.838	0.35	190	P+1	360	0.7	3	0			0
7-32	ISD	749.665	0.30	230	P+1+Pk	580	0.8	5	70			2
7-33	IS	843.588	0.25	220	P+2	630	0.7	6	0			0
7-34	ISD	667.075	0.30	210	P+1+Pk	520	0.8	4	70			2
7-35	IS	667.456	0.30	210	P+1+Pk	520	0.8	5	0			0
7-36	ISD	824.632	0.25	210	P+2	610	0.7	5	70			2
7-37	IS	943.205	0.25	240	P+2	700	0.7	7	0			0
7-38	ISD	785.930	0.30	240	P+1+Pk	610	0.8	5	80			2
7-39	IS	828.925	0.25	210	P+2	620	0.7	6	0			0
7-40	ISD	652.702	0.30	200	P+1+Pk	500	0.8	4	60			2
7-41	IS	830.967	0.25	210	P+2	620	0.7	6	0			0
7-42	TU	2791.934	0.25	700	P+2	2090	0.7		0	21	42	10
7-42b	TU	129.611										
7-43	TU	2762.017	0.25	700	P+2	2070	0.7		0	21	42	10
UKUPNO ZA BLOK		47638.2	0.27	13010		35380.0	0.7	177	1260	151	302	104
BROJ STANOVNIKA:		STALNIH:	175	SEZONSKIH	350							

BLOK 8

BR. PARCELE	NAMJENA	POVRSINA	ZAUZETOST	P OSNOVE	SPRATNOST	BGP	INDEKS	BR. STANOVA	POVRSINA DJELATN.	BR. SMJEST. JEDINICA	BROJ GOSTIJU	BROJ ZAPOSLL.
8-1	ZE	119.171										
8-2	ISD	681.786	0.30	210	P+1+Pk	530	0.8	4	70			2
8-3	ISD	684.591	0.30	210	P+1+Pk	530	0.8	4	70			2
8-4	IS	723.293	0.30	220	P+1+Pk	560	0.8	5	0			0
8-5	ISD	892.101	0.25	230	P+2	660	0.7	5	70			2
8-6	IS	897.736	0.25	230	P+2	670	0.7	6	0			0

8-7	ISD	614.031	0.30	190	P+1+Pk	470	0.8	4	60			2
8-8	IS	580.656	0.35	210	P+1	400	0.7	4	0			0
8-9	ISD	958.060	0.25	240	P+2	710	0.7	6	80			2
8-10	IS	892.314	0.25	230	P+2	660	0.7	6	0			0
8-11	ISD	1013.692	0.20	210	P+2	600	0.6	5	70			2
8-12	IS	810.611	0.25	210	P+2	600	0.7	6	0			0
8-13	ISD	1105.964	0.20	230	P+2	660	0.6	5	70			2
8-14	IS	1131.175	0.20	230	P+2	670	0.6	6	0			0
8-15	ISD	930.931	0.25	240	P+2	690	0.7	6	80			2
8-16	IS	855.803	0.25	220	P+2	640	0.7	6	0			0
8-17	ISD	898.326	0.25	230	P+2	670	0.7	6	70			2
8-18	IS	797.736	0.30	240	P+1+Pk	620	0.8	6	0			0
8-19	ISD	777.072	0.30	240	P+1+Pk	600	0.8	5	80			2
8-20	IS	708.216	0.30	220	P+1+Pk	550	0.8	5	0			0
8-21	JAV	373.632										
8-22	ISD	709.902	0.30	220	P+1+Pk	550	0.8	4	70			2
8-23	IS	691.087	0.30	210	P+1+Pk	530	0.8	5	0			0
8-24	ISD	589.491	0.35	210	P+1	410	0.7	3	70			2
8-25	IS	611.396	0.30	190	P+1+Pk	470	0.8	4	0			0
8-26	ISD	592.688	0.35	210	P+1	410	0.7	3	70			2
8-27	IS	576.758	0.35	210	P+1	400	0.7	4	0			0
8-28	ISD	844.884	0.25	220	P+2	630	0.7	5	70			2
8-29	IS	871.533	0.25	220	P+2	650	0.7	6	0			0
8-30	ISD	875.720	0.25	220	P+2	650	0.7	5	70			2
8-31	IS	852.449	0.25	220	P+2	630	0.7	6	0			0
8-32	ISD	1081.699	0.20	220	P+2	640	0.6	5	70			2
8-33	IS	1081.925	0.20	220	P+2	640	0.6	6	0			0
8-34	ISD	1084.680	0.20	220	P+2	650	0.6	5	70			2
8-35	IS	1131.891	0.20	230	P+2	670	0.6	6	0			0
8-36	ISD	1031.442	0.20	210	P+2	610	0.6	5	70			2
8-37	IS	1049.583	0.20	210	P+2	620	0.6	6	0			0
8-38	ISD	946.636	0.25	240	P+2	700	0.7	6	80			2
8-39	IS	938.069	0.25	240	P+2	700	0.7	7	0			0
8-40	ISD	817.065	0.25	210	P+2	610	0.7	5	70			2
8-41	IS	753.526	0.30	230	P+1+Pk	580	0.8	5	0			0
8-42	ISD	803.629	0.25	210	P+2	600	0.7	5	70			2
8-43	IS	804.095	0.25	210	P+2	600	0.7	6	0			0
8-44	JAV	258.452										
8-45	IS	923.055	0.25	240	P+2	690	0.7	6	0			0
8-46	ISD	1005.304	0.20	210	P+2	600	0.6	5	70			2
UKUPNO ZA BLOK		37373.9	0.25	9470		25730.0	0.7	223	1570	0	0	44
BROJ STANOVNIKA:		STALNIH:	220	SEZONSKIH	441							

BLOK 9

BR. PARCELE	NAMJENA	POVRSINA	ZAUZETOST	P OSNOVE	SPRATNOST	BGP	INDEKS	BR. STANOVA	POVRSINA DJELATN.	BR. SMJEST. JEDINICA	BROJ GOSTIJU	BROJ ZAPOS.
9-1	IS	615.386	0.30	190	P+1+Pk	480	0.8	4	0			0
9-2	IS	830.343	0.25	210	P+2	620	0.7	6	0			0
9-3	IS	997.859	0.25	250	P+2	740	0.7	7	0			0
9-4	IS	912.059	0.25	230	P+2	680	0.7	6	0			0
9-5	IS	518.438	0.35	190	P+1	360	0.7	3	0			0
9-6	IS	585.905	0.35	210	P+1	410	0.7	4	0			0
9-7	IS	457.587	0.35	170	P+1	320	0.7	3	0			0
9-8	IS	484.175	0.35	170	P+1	330	0.7	3	0			0
9-9	IS	508.152	0.35	180	P+1	350	0.7	3	0			0
9-10	IS	474.974	0.35	170	P+1	330	0.7	3	0			0
9-11	IS	607.513	0.30	190	P+1+Pk	470	0.8	4	0			0
9-12	IS	605.211	0.30	190	P+1+Pk	470	0.8	4	0			0
9-13	IS	453.738	0.35	160	P+1	310	0.7	3	0			0
9-14	IS	453.913	0.35	160	P+1	310	0.7	3	0			0
9-15	JAV	186.259										
9-16	IS	369.795	0.40	150	P+1	290	0.8	2	0			0
9-17	IS	414.390	0.35	150	P+1	290	0.7	2	0			0
9-18	IS	451.989	0.35	160	P+1	310	0.7	3	0			0
9-19	IS	426.313	0.35	150	P+1	290	0.7	2	0			0
9-20	IS	646.722	0.30	200	P+1+Pk	500	0.8	5	0			0
9-21	IS	599.586	0.35	210	P+1	410	0.7	4	0			0
9-22	JAV	210.430										
9-23	SPORT	1391.779	0.20	280	P	270	0.2	0	270			7
9-24	IS	653.648	0.30	200	P+1+Pk	500	0.8	5	0			0
9-25	IS	621.004	0.30	190	P+1+Pk	480	0.8	4	0			0
9-26	TU	4295.573	0.25	1080	P+2	3220	0.7		0	33	66	15
9-27	IS	591.962	0.35	210	P+1	410	0.7	4	0			0
9-28	IS	581.205	0.35	210	P+1	400	0.7	4	0			0
9-29	IS	630.196	0.30	190	P+1+Pk	490	0.8	4	0			0
9-30	IS	583.874	0.35	210	P+1	400	0.7	4	0			0
9-31	IS	688.506	0.30	210	P+1+Pk	530	0.8	5	0			0
9-32	IS	773.386	0.30	240	P+1+Pk	600	0.8	6	0			0
9-33	IS	697.230	0.30	210	P+1+Pk	540	0.8	5	0			0
9-34	IS	823.329	0.25	210	P+2	610	0.7	6	0			0
9-35	IS	913.025	0.25	230	P+2	680	0.7	6	0			0
9-36	ISD	913.910	0.25	230	P+2	680	0.7	6	70			2
9-37	IS	831.885	0.25	210	P+2	620	0.7	6	0			0
9-38	ISD	770.659	0.30	240	P+1+Pk	600	0.8	5	80			2

9-39	ISD	601.416	0.30	190	P+1+Pk	460	0.8	4	60			2
9-40	IS	631.136	0.30	190	P+1+Pk	490	0.8	4	0			0
9-41	IS	744.799	0.30	230	P+1+Pk	580	0.8	5	0			0
9-42	ISD	692.205	0.30	210	P+1+Pk	530	0.8	4	70			2
9-43	ISD	540.313	0.35	190	P+1	370	0.7	3	60			2
9-44	IS	663.735	0.30	200	P+1+Pk	510	0.8	5	0			0
9-45	IS	573.844	0.35	210	P+1	400	0.7	4	0			0
9-46	IS	512.020	0.35	180	P+1	350	0.7	3	0			0
9-47	ISD	512.498	0.35	180	P+1	350	0.7	2	60			2
9-48	ISD	585.180	0.35	210	P+1	400	0.7	3	70			2
9-49	IS	560.769	0.35	200	P+1	390	0.7	3	0			0
9-50	IS	419.889	0.35	150	P+1	290	0.7	2	0			0
9-51	ISD	494.861	0.35	180	P+1	340	0.7	2	60			2
9-52	IS	837.766	0.25	210	P+2	620	0.7	6	0			0
9-53	IS	527.283	0.35	190	P+1	360	0.7	3	0			0
UKUPNO ZA BLOK		36469.6	0.30	10960		25740.0	0.7	197	800	33	66	38
BROJ STANOVNIKA:		STALNIH:	195	SEZONSKIH	390							

BLOK 10

BR. PARCELE	NAMJENA	POVRSINA	ZAUZETOST	P OSNOVE	SPRATNOST	BGP	INDEKS	BR. STANOVA	POVRSINA DJELATN.	BR. SMJEST. JEDINICA	BROJ GOSTIJU	BROJ ZAPOS.
10-1	ZE	1353.800										
10-2	IS	700.103	0.30	220	P+1+Pk	540	0.8	5	0			0
10-3	IS	741.446	0.30	230	P+1+Pk	570	0.8	5	0			0
10-4	IS	1096.468	0.20	220	P+2	650	0.6	6	0			0
10-5	IS	485.710	0.35	170	P+1	330	0.7	3	0			0
10-6	IS	529.604	0.35	190	P+1	370	0.7	3	0			0
10-7	JAV	201.400										
10-8	IS	576.248	0.35	210	P+1	400	0.7	4	0			0
10-9	IS	583.252	0.35	210	P+1	400	0.7	4	0			0
10-10	IS	1362.304	0.20	280	P+2	810	0.6	8	0			0
10-11	IS	765.515	0.30	230	P+1+Pk	590	0.8	5	0			0
10-12	IS	1116.795	0.20	230	P+2	670	0.6	6	0			0
10-13	JAV	196.784										
10-14	IS	804.407	0.25	210	P+2	600	0.7	6	0			0
10-15	IS	1198.244	0.20	240	P+2	710	0.6	7	0			0
10-16	ZE	5777.890										
10-17	IS	898.681	0.25	230	P+2	670	0.7	6	0			0
10-18	TU	4044.176	0.25	1020	P+2	3030	0.7		0	31	62	14
10-19	IS	1773.522	0.15	270	P+2	790	0.4	7	0			0
10-20	IS	1943.992	0.15	300	P+2	870	0.4	8	0			0
10-21	IS	1104.012	0.20	230	P+2	660	0.6	6	0			0

10-22	ZE	975.786										
10-23	ZE	1574.060										
10-24	IS	670.434	0.30	210	P+1+Pk	520	0.8	5	0			0
10-25	IS	985.698	0.25	250	P+2	730	0.7	7	0			0
10-26	IS	818.184	0.25	210	P+2	610	0.7	6	0			0
10-27	IS	1104.076	0.20	230	P+2	660	0.6	6	0			0
10-28	IS	1459.570	0.20	300	P+2	870	0.6	8	0			0
10-29	IS	1170.686	0.20	240	P+2	700	0.6	7	0			0
10-30	ZE	759.065										
10-31	IS	516.072	0.35	190	P+1	360	0.7	3	0			0
10-32	IS	830.864	0.25	210	P+2	620	0.7	6	0			0
10-33	IS	881.377	0.25	230	P+2	660	0.7	6	0			0
10-34	IS	539.336	0.35	190	P+1	370	0.7	3	0			0
10-35	JAV	207.459										
10-36	IS	570.010	0.35	200	P+1	390	0.7	3	0			0
10-37	IS	734.654	0.30	230	P+1+Pk	570	0.8	5	0			0
10-38	IS	775.790	0.30	240	P+1+Pk	600	0.8	6	0			0
10-39	IS	1858.841	0.15	280	P+2	830	0.4	8	0			0
10-40	IS	1625.838	0.15	250	P+2	730	0.4	7	0			0
10-41	IS	1409.876	0.20	290	P+2	840	0.6	8	0			0
10-42	IS	2095.215	0.15	320	P+2	940	0.4	9	0			0
10-43	IS	1752.494	0.15	270	P+2	780	0.4	7	0			0
10-44	IS	1603.977	0.15	250	P+2	720	0.4	7	0			0
10-45	IS	1892.302	0.15	290	P+2	850	0.4	8	0			0
10-46	IS	957.232	0.25	240	P+2	710	0.7	7	0			0
10-47	JAV	142.609										
10-48	IS	1182.102	0.20	240	P+2	700	0.6	7	0			0
10-49	IS	876.536	0.25	220	P+2	650	0.7	6	0			0
10-50	IS	963.722	0.25	250	P+2	720	0.7	7	0			0
10-51	IS	816.961	0.25	210	P+2	610	0.7	6	0			0
10-52	IS	987.846	0.25	250	P+2	740	0.7	7	0			0
10-53	ZE	1825.264										
10-54	IS	836.122	0.25	210	P+2	620	0.7	6	0			0
10-55	IS	753.295	0.30	230	P+1+Pk	580	0.8	5	0			0
10-56	IS	1392.970	0.20	280	P+2	830	0.6	8	0			0
10-57	IS	1110.708	0.20	230	P+2	660	0.6	6	0			0
10-58	IS	1123.606	0.20	230	P+2	670	0.6	6	0			0
10-59	IS	1128.297	0.20	230	P+2	670	0.6	6	0			0
10-60	IS	1426.953	0.20	290	P+2	850	0.6	8	0			0
10-61	JAV	204.693										
10-62	IS	1098.810	0.20	220	P+2	650	0.6	6	0			0
10-63	IS	627.165	0.30	190	P+1+Pk	480	0.8	4	0			0

10-64	IS	841.588	0.25	220	P+2	630	0.7	6	0			0
10-65	IS	546.453	0.35	200	P+1	380	0.7	3	0			0
10-66	ZE	2172.580										
10-67	IS	754.097	0.30	230	P+1+Pk	580	0.8	5	0			0
10-68	IS	751.415	0.30	230	P+1+Pk	580	0.8	5	0			0
10-69	IS	792.522	0.30	240	P+1+Pk	610	0.8	6	0			0
10-70	IS	1458.939	0.20	300	P+2	870	0.6	8	0			0
10-71	TU	6812.684	0.25	1710	P+2	5100	0.7		0	51	102	22
UKUPNO ZA BLOK		85651.2	0.19	16220		44900.0	0.5	342	0	82	164	36
BROJ STANOVNIKA:		STALNIH:	338	SEZONSKIH	677							

	POVRSINA BLOKOVA	P OSNOVE	ZAUZETOST	BGP	INDEKS	BR. STANOVA	POVRSINA DJELATN.	BR. SMJEST. JEDINICA	BROJ GOSTIJU	BROJ ZAPOS.
	348423	89290	0.26	229630	0.6	1655	8070	430	860	427
UKUPNO ZA PLAN	SAOBRACAJNICE									
	48177									

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

GUSTINA STANOVANJA	STALNA	42.1	SEZONSKA	126.4	st/ha
--------------------	--------	------	----------	-------	-------

1. OPŠTI DIO

Plan je urađjen na osnovu primjedbi i zaključaka Komisije za stručnu ocjenu plana, a koji je zasnovan na pojedinačnim izvještajima članova Komisije i Izvještaju o sprovedenoj javnoj raspravi sa primjedbama gradjana te mišljenjima nadležnih institucija.

1.1. PRAVNI OSNOV

Ovaj plan je rađen na osnovu:

- ◆ Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana Djuraševići, donijete od strane predsjednika Opštine Tivat (27. mart 2006);
- ◆ Programskog zadatka za izradu Detaljnog urbanističkog plana Djuraševići, pripremljenog od strane Sekretarijata za urbanizam i stambeno komunalne poslove (mart 2006);
- ◆ Ugovora o izradi navedenog DUP-a potpisanog od strane Naručioca - Opština Tivat i Obrađivača - preduzeća MonteCEP iz Kotora (0707-15/6 od 12.06.2006. odnosno 6/20 od 12.06.2006.);
- ◆ Zakona o planiranju u uređenju prostora (Sl. list RCG br.28/05),
- ◆ Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Tivta za područje Djuraševića (2006.)

1.2. POVOD I CILJ IZRADE PLANA

Na osnovu Odluke o donošenju i sprovođenju Generalnog urbanističkog plana Tivat (Sl. list SRGG - opštinski propisi 21/87) predviđeno je donošenje detaljnih urbanističkih planova za period od 5 godina. DUP Djuraševića je donijet 1980. godine, a tokom 1986/87 radjene su izmjene i dopune plana koje nisu nikada usvojene.

Shodno potrebama korisnika prostora i činjenici da ovaj dio opštine nije pokriven adekvatnom urbanističkom dokumentacijom, Opština Tivat je pokrenula inicijativu i postupak za izradu novog DUP-a.

Iz obuhvata plana, iako predstavlja funkcionalnu cjelinu, izuzet je prostor Djuraševića koji je u zahvatu Morskog dobra, i koji će biti adekvatno detaljno razradjen na osnovu smjernica Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore.

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.

1.3. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Granica Plana je utvrđjena Programskim zadatkom i Odlukom o izradi DUP-a (mart 2006.). Površina Plana je iznosila 38,88 ha i zahvata dijelove katastarskih opština Djuraševići, Milovići i Bogišići iznad puta Tivat - Radovići.

Na osnovu činjenice da je zbog konfiguracije terena na ulazu u naselje (iz pravca Tivta) izgradnja obilaznice predviđjena djelimično izvan predloženog zahvata plana, obradivač je predložio, a Komisija za stručnu ocjenu prihvatila, da bi zbog lakše realizacije odnosno izgradnje planirane saobraćajnice, bilo uputno predvidjeti proširenje granice plana, kako bi se stekao i formalno-pravni osnov za izvođenje radova u toj zoni.

Na taj način je utvrđjena nova, korigovana granica i obuhvat plana u iznosu 39,66 ha.

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

1.4. PROGRAMSKI ZADATAK (priložena kopija)

2. POSTOJEĆE STANJE

2.1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

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 usloveli 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 Luštica je zastupljen **kraški reljef**, koji je formiran na lako rastvorljivim karbonatnim stijenkama trijasko, 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 - Parautohton, zona Budva i zona Visoki krš.

Geotektonska jedinica Parautohton 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 sedimenti 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 Paraautohton 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 mjesece 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, vazdazelene 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, oivičen 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 razučene 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 - vazdazelene 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: mandračići, 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.

2.2. KARAKTERISTIKE IZGRAĐENE SREDINE

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

Postojeći izgrađeni fond 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 nereguliranih lokalnih pristupa. Ulica ima promjenljiv profil, bez trotoara i reguliranih 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. NUMERIČKI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA

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

◆ 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. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

3.1. IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA TIVTA (2007.)

Generalni urbanistički plan Tivta kao revizija Generalnog urbanističkog plana Boke Kotorske iz 1969. godine obuhvatio je šire gradsko područje Tivta od Lepetana do Solila (površine 1.860 ha), a u toku rada na planu proširen je obuhvat na prostor **Krtola**, nazvan Tivat II (1.880 ha).

Planom je definisana granica građevinskog područja grada Tivta (veličine 1.060 ha) unutar koje su koncentrisane sve urbane aktivnosti u gradu. Prostor obuhvata izvan granica građevinskog područja predstavlja bioekološki okvir urbanog područja (veličine 2.680 ha).

Ukupan obuhvat GUP-a Tivta je 3.740 ha.

Osnovni ciljevi urbanog razvoja

- afirmacija kvaliteta urbaniteta graditeljske baštine ambijentalnih i ruralnih cijelina,
- dugoročna orijentacija na razvoj turizma,
- iskorišćavanje potencijala mora kao bitnog resursa u razvoju,
- uključenje prostora Tivta u širi prometni sistem,
- izgradnja i rekonstrukcija infrastrukturnih sistema za potrebe kvalitetnog komunalnog opremanja naselja,
- uređenje javnih zelenih i priobalnih površina.

Programske smjernice

Na području Tivat II planira se intenzivni razvoj autohtonih privrednih djelatnosti, u prvom redu aktiviranje zapuštena poljoprivrede, razvoj različitih vidova male privrede, te turistička djelatnost (vezano uz obalna područja i ambijentalne ruralne cjeline). Centar ovog područja je u Radovićima.

GUP-om Tivta rezervirane su znatne površine za razvoj pojedinih djelatnosti turističke privrede. Turistički sadržaji u **Krtolima** osim postojećeg kompleksa "Plavi horizonti" koji se predviđa za proširenje i novog kompleksa Bijelila- Kakrc pretežno su orijentisani na individualnu turističku djelatnost.

Potencijal za turističku djelatnost u ovom području prvenstveno se odnosi na revitalizaciju ruralnih ambijentalnih cjelina koje pružaju osnov za razvoj komplementarnih djelatnosti male privrede i poljoprivrede.

Dok u širem gradskom području prevladava stalno stanovanje, **područje Krtola** je dominantno sezonskog karaktera što rezultira nizom problema u funkcionisanju urbanog sistema.

U apsolutnim i relativnim iznosima (preko 65%) sezonsko stanovanje je naročito prisutno u Radovićima i Krašićima, što je posljedica organizovane izgradnje sezonskih stanova u velikim zonama.

Izmjene i dopune GUP-a iz 2007. za područje Djuraševića

Izmjenama i dopunama GUP-a predviđa se 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 obezbjedi.

Promjena namjene definisane GUP-om iz 1987. godine omogućila bi 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 bi poći od odnosa 1:2 za stalno u odnosu na povremeno stanovanje, odnosno stanovnike.

Predvidjeti i adekvatnu saobraćajnicu koja omogućava tranzit kroz naselje, kao i mrežu lokalnih i sabirnih ulica.

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

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

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

Detaljnijom razradom 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. Predlažu se 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.

Predvidjeti i faznu realizaciju planiranih sadržaja i kapaciteta paralelno sa adekvatnim infrastrukturnim opremanjem.

3.2. PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO

Prostorni plan za područje posebne namjene Morskog dobra (2007.) primjenjivaće se adekvatnom razradom na nižim nivoima ili direktnom primjenom odredbi ovog plana.

Za svaki od 68 sektora Morskog dobra je dat:

- pregled osnovnih namjena prostora sa smjernicama i napomenama,
- smjernice za tipove kupališta
- smjernice zaštite i smjernice za sprovođenje ovog plana.

Za sva kupališta su definisano je 5 tipova prema podjeli koja je utvrđena ovim Planom. Na pojedinim dionicama dolazi do kombinovanja tipova kupališta, a u skladu sa raznim namjenama koje su neposredno uz kupališni prostor ili bližem zaledju. U takvim slučajevima moguće je primjenjivati utvrđene uslove za razne tipove kupališta na cijelom prostoru ili na pojedinim dijelovima.

Prikazani su i vidovi sprovođenja ovog Plana – kroz direktnu primjenu utvrđenih UTU u ovom Planu (1), prema urađenim generalnim konceptima (2) i detaljnim razradama (3) u okviru ovog Plana, prema važećem DUP-u ili UP-u (4) ili prema naknadnoj razradi – studiji lokacije (5). Na pojedinim sektorima moguće je primjenjivati važeći urbanistički plan, za koji je utvrđeno da nije u suprotnosti sa ovim Planom, ili se može uraditi nova razrada, ukoliko se žele postići drugačija rješenja i kapacitete u odnosu na važeći plan, a da se pri tom uklapa u osnovni koncept i namjenu ovog Plana.

U zoni Morskog dobra prikazani su i zaštićeni prostori i pojedinačni objekti prirode i kulture i njihov status.

broj sektora: 28	Djuraševići – Kaludjerovina – Krickovina
osnovne namjene	naseljska struktura (stanovanje, turistički i uslužni sadržaji, slobodne i zelene površine) izgrađena obala sa pristaništima turistički kompleks Krickovina
<i>napomena</i>	omogućiti pristup moru na uzurpiranom dijelu obale – povlačenje privatnih ograda i izlaza na obalu – formiranje šetališta
smjernice za kupališta	javna - djelimično uređena kupališta (lungo mare) hotelsko - uređeno kupalište (Krickovina)
smjernice za zaštitu	pažljiv odnos prema postojećoj vegetaciji i njeno uklapanje u naseljsku strukturu ambijentalna cjelina Bjelila – Kakrc crkva Gospe od Otoka i podvodni arheološki lokalitet
smjernice za sprovođenje	studije lokacije za dijelove naselja Djuraševići, Kaludjerovina i novi turistički kompleks Krickovina uslovi PPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

Ukoliko je zona morskog dobra sastavni dio naseljske strukture ili funkcionalnog zaledja kupališta, za nju je potrebna dalja razrada (studija lokacije), s tim da bi ona trebalo da ima i provjeru namjena i infrastrukturnih sistema u odnosu na kontaktnu zonu. Time bi se postiglo integralno upravljanje priobalnim prostorom.

Na području Djuraševića u zoni morskog dobra su predviđene slijedeće namjene površina:

- **kupališta**

Kupališta su sva pogodna mjesta, bilo da su prirodna (šljunkovita, pjeskovita, kamenita, stjenovita) ili vještačka (izgrađeni prostori na i pored obale) na kojima se može rekreativno kupati i sunčati. Kupalište može imati više kupališnih jedinica, organizovanih u zavisnosti od namjene, a svaka je ponaosob opremljena kao cjelina.

Po namjeni kupališta se dijele na sljedeće kategorije: javna, hotelska i specijalna.

Javno kupalište je ono koje mogu koristiti svi pod jednakim uslovima. Može biti gradsko ili izletničko (van naselja) i potpuno ili djelimično uređeno.

Gradsko kupalište je frontalni dio naseljene zone i njegov kontakt sa morem. Pored kupališnog karaktera može da ima i funkciju zabave, sporta, rekreacije, javnih manifestacija itd.

Po stepenu uređenosti kupališta se dijele na: uređena, djelimično uređena i prirodna – zaštićena.

Uređena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizaciono-tehničke, infrastrukturne, higijenske, i bezbjedonosne uslove, shodno važećim propisima.

Djelimično uređena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizacione i higijenske uslove, a djelimično infrastrukturne i bezbjedonosne uslove.

- **urbano izgrađena obala**

Urbano izgrađeni vid obale predstavlja urbano uređenu i izgrađenu obalu, bez obzira na karakter i funkciju naselja, odnosno bez obzira da li je riječ o stalno nastanjenom naselju ili povremeno nastanjenom - turističkom.

Dio takve obale čine uređena gradska kupališta kao i šetalište uz more (lungo mare).

- **naseljska struktura**

Naseljska struktura podrazumijeva veće zahvate Morskog dobra na kopnu koji pored izgrađene obale pokrivaju i površine za stambene, turističke privredne i javne sadržaje, te razne oblike urbanog zelenila.

Kroz sprovođenje Plana potrebno je osigurati prostoru Morskog dobra status od posebnog interesa odnosno, status kompleksne i integralne zaštite .

U uskom pojasu neposredno uz more dozvoljeno je:

- graditi objekte pomorskog saobraćaja (mula, pristaništa mandrača, ponte) i slične objekte koji po logici svoga postojanja moraju postojati baš na "pjenu od mora".
- rekonstrukcija i sanacija postojećih objekata tradicionalne arhitekture i graditeljskog naslijeđa
- zaštita autentičnog pejzaža, obnova požarišta, očuvanje mediteranske makije
- zaštita podmorja
- planom definisana dogradnja postojećih turističkih objekata sa ciljem njihovog osavremenjivanja i obogaćivanja sadržaja kao i ograničena gradnja novih objekata koji su predviđeni ovim planom i planovima nižeg reda

U prostoru Morskog dobra, koji je vrlo uzak, postoje objekti različitih vrsta koji se po svojoj funkciji mogu smjestiti u morsko dobro: kupališta, saobraćajni objekti, nautički sadržaji, sezonski objekti, stari objekti tradicionalne arhitekture, stambeni i pomoćni objekti, grupacije novih objekata savremene arhitekture, hotelski i turistički kompleksi.

Ovim planom u zoni morskog dobra nije predviđena gradnja vikend objekata.

3.3. URBANISTIČKA DOKUMENTACIJA ZA PODRUČJE DJURAŠEVIĆA

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 njihovi 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.

3.4. ANKETA 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.

4. PLANSKO RJEŠENJE

4.1. OSNOVNA KONCEPCIJA REŠENJA

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 protivrječne, 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 Đuraševića 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.

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:

- ◆ centralni sadržaji
 - komercijalne djelatnosti - poslovanje, bankarstvo, trgovina
 - telekomunikacije – pošta
 - bezbjednost – policijski punkt
 - zdravstvena zaštita – ambulanta, apoteka
 - javne službe – mjesna zajednica
- ◆ vaspitanje i obrazovanje
 - dječji vrtić
- ◆ individualno stanovanje
 - individualno stanovanje sa poslovanjem u prizemlju
 - individualno stanovanje bez drugih sadržaja
- ◆ turizam
 - hotel
 - apart-hotel
 - turističko naselje
 - odmaralište
- ◆ sport i rekreacija
 - sportski tereni u okviru zone centralnih funkcija i vaspitno-obrazovnih objekata
 - sportski tereni u okviru turističkih kompleksa
- ◆ zelenilo
 - prirodno zelenilo
 - kultivisano zelenilo uz stambene, turističke i javne / centralne sadržaje
- ◆ saobraćajne površine
 - kolske saobraćajnice
 - kolsko-pješačke ulice
 - pješačke staze, stepeništa

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

5.2. 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.

5.3. USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU

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“.

5.4. 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 nadzidivanja 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 potkrovnog 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 eventualni 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 „Kaluderovina 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.

5.5. USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA INDIVIDUALNOG STANOVANJA I INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA DJELATNOSTIMA

- ◆ maksimalna spratnost za ovaj tip stambene izgradnje 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 namijenjene stanovanju i stanovanju sa djelatnostima
- ◆ visina nadzemne etaže je maksimalno 2.80m
- ◆ visina objekta do sljemena je maksimalno 13.5m
- ◆ visina suterenske etaže je maksimalno 2.10m (u tom slučaju ona 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
- ◆ u zoni stanovanja sa djelatnostima poslovanje je predviđeno u prizemlju, i to na 30 – 50% površine prizemne etaže
- ◆ 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 stambenih 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

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 Ministarstva turizma RCG).

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 (u tom slučaju ne ulazi u obračun BGP)
- ◆ suterenske etaže mogu se koristiti kao garaže, ostave, tehničke prostorije ili prostorije za sport i rekreaciju (zatvoreni bazeni, saune, fitness itd) - nije dozvoljeno koristiti suteran za smještaj gostiju ili za poslovanje
- ◆ ukupna bruto razvijena površina po smeštajnoj jedinici iznosi **50 m²**
- ◆ prosječan (obračunski) broj kreveta po smeštajnoj 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 ornamenta 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 SADRŽAJA I OBJEKATA VASPITANJA I OBRAZOVANJA

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

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

5.6. 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.

5.7. 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.

5.8. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim, centralnim i turističkim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba maks. 15%.

5.9. USLOVI ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I STVORENIH VRIJEDNOSTI

Na teritoriji Plana nema objekata zaštićenih Zakonom o zaštiti spomenika kulture, niti staništa zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta.

5.10. 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.

5.11. USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dve 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 komunalnu efikasnost objekata.

5.12. USLOVI I MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA I USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

Uslovi za odbranu zemlje podrazumevaju zaštitu ljudi i materijalnih dobara u slučaju rata i neposredne ratne opasnosti. Osnovna mjera zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa pravilnikom.

5.13. 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.

5.14. 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:** 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:** 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:** 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.

5.15. 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.

5.16. 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.

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:

IS	- individualno stanovanje
IS-DJEL	- individualno stanovanje sa djelatnostima
TU	- turizam
DJEL	- centralne djelatnosti
OBR	- vaspitanje i obrazovanje
ZE	- zelenilo – autohtono
JAV	- slobodni javni prostor

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

Broj parcele: Ovaj broj označava broj urbanističke parcele i obilježen je 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.

7. INFRASTRUKTURA

7.1. SAOBRAĆAJ

Postojeće stanje

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.

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

Planirano rješenje

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 ozirom 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;
- ◆ Ovičenje 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:

- ◆ Potrebno 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 višeetažne;
- ◆ 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“.

7.2. HIDROTEHNIČKI SISTEMI

Postojeće stanje

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 ugovora 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 rješeno 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.

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 procjenjeni 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 izvorištu i da one uključuju i gubitke u mreži, koji se procjenjuju da bi u normalnoj novoj mreži iznosili 15 % i da pored ovog umanjjenja u kanalizacioni sistem neće doći vode namjenjene 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

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 isprojektovati 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 kaga 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
<u>zaposleni</u>	<u>429 x 30 l/dan</u>	=	<u>12,87</u>
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 upotrebijene vode iz naselja Đuraševići, Radovići i Krašići će se upuštati u kanalizacioni kolektor na ulazu u tunel Banje na stacionaži km 7+925, kota 40 mnm.

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 upotrebijene vode u kanalizacioni kolektor sistema Kotor-Trašte na ulazu u tunel Banje.

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

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

UREĐENJE BUJICA I KANALISANJE ATMOSFERSKIH VODA

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

Posebnu potrebu 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“.

7.3. ELEKTROENERGETIKA

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

Postojeće stanje

VISOKI NAPON

Naselje se napaja električnou energijou preko tri transformatorske stanice TS 10/0,4kV i to: TS "Meštovića peč I" instalisane snage 400 kVA; TS "Meštovića peč II" 400 kVA i TS "Kaludjerovina II" 630 kVA.

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

Sve ove TS su novije gradnje; postrojenja su im smještena u montažno-betonskim kućistima. Povezane su 10 kV nadzemnim vodom na betonskim stubovima sa provodnicima u obliku samonosivog kablovskog snopa presjeka 3 x 50 Al + 50 Alče 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 "Kaludjerovina I", "Meštovića 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 Alče, 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: "Kaludžerovina 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 "Kaludžerovina 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.

Mogućnost i perspektiva razvoja**ANALIZA KONZUMA**

Zona	Broj stanova	Površina djelatnosti (m ²)	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 $f_p=0,4 -0,5$.

Faktori istovremenosti :

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

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

- $f_p = 0,55$
- $f_i = 0,45$
- $f_i = 0,85$

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 opterećenje stanovanja na nivou TS 10/0,4 kV
I kategorija $P_v = 662 \times 3\ 100 = 2052200\ W$
II kategorija $P_v = 992 \times 2\ 900 = 2876800\ W$
Ukupno: $P_v = 4929000\ W = 4929\ KW$ 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 :

$P_v = 860 \times 800\ W/lež. = 688.000\ W \times f_i (0,8) = 550.400\ W$
uzima se $P_v = 550\ KW$

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:

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

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

$P_v = 100\ KW$ uz primjenu normativa 1,5 W/m²

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 $\cos Y = 0,98$

- $f_i = 0,85$ faktor istovremenosti između pojedinih vrsta potrošača

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

$P = 5\ 380\ kVA$

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 "Meštovića peč I" i " Meštovića peč II" moguće je instalisanu snagu povećati na 1000 kVA

- od instalisane snage 630 kVA u TS "Kaludžerovina II" moguće je računati na polovinu te snage za potebe 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 kb.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 "Meštovića pec 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 postavljace se gdje je god to moguće na betonske stubove koji nose razvodne vodove NN i VN ukoliko prate saobraćajnice.

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

7.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Postojeće stanje

Na kompletnom području koje obuhvata DUP "Djuraševići" ne postoji izgrađena tk kanalizacija.

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.

Planirano stanje

Bilo kakva dodjela novih priključaka bez izgradnje nove tk mreže je praktično nemoguća.

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 Radovici – 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 ormaricima 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“.

8. ZELENILO

Postojeće stanje

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 uspejavaju na krečnjačkim zemljištima.

Planirano rješenje

Buduće zelene površine svrstavaju se u javne i površine ograničenog korišćenja.

- prirodno zelenilo
- zelenilo uz javne sadržaje (vrtić, pošta, ambulanta, banka....)
- zelenilo uz turističke sadržaje
- zelenilo uz stanovanje
- zaštitno zelenilo

Prirodno zelenilo

Prirodno zelenilo je autohtona, zatečena makija koja se nalazi na cijelom potezu Đuraševića. Ona daje karakterističan izgled tog predjela koji će biti promjenjen. Treba je zadržati gdje je moguće, jer predstavlja vezu sa zaleđem.

Zelenilo uz javne sadržaje

Ovaj tip zelenila treba rješavati parterno sa vrstama koje se izdvajaju po dekorativnosti. Otvoreni prostor vrtića mora da pruži uslove za bezbjedan boravak u njemu, da zadovolji zdravstveno-higijenske uslove i obezbjedi određenu opremu. Sprave treba da podstiču dječiju aktivnost i obogaćuju dječiju igru – npr. sprave za ljuljanje, penjenje i klizanje, za balansiranje. Otvoreni prostor jaslica treba da obezbjedi uslove za razvijanje navika kretanja, podsticanje i razvijanje jednostavnih oblika igre u prostoru, podsticanje i stvaranje međusobnog kontakta djece u igri. Prostor bi trebao da bude organizovan i kao čvrst i kao travnat. Pri izboru biljnih vrsta treba voditi računa da nisu otrovne i da nemaju bodlje.

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. One bi predstavljale ugodan prostor, koji bi na pojedinim mjestima gdje to teren omogućava preuzele funkciju vidikovaca.

Zelenilo uz stanovanje

Pri formiranju budućeg rješenja uz stanovanje osim funkcionalnosti, ne smije se zaboraviti ni na estetsku komponentu. Pošto vrt predstavlja dopunu kuće, treba obratiti pažnju na tu povezanost. 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.

Zaštitno zelenilo

Zaštitno zelenilo se formira uz saobraćajnice. Predstavlja tampon zonu između ulice i stanovanja. Funkcija zaštitnog zelenila je izolacija od ulice, poboljšanje mikroklimatskih uslova, zaštita od buke, poboljšanje vizuelno - estetskih karakteristika. Može se formirati kombinacijom stabala i žbunja, ili kao klasičan drvored. Ako se formira drvored, razmak među stablima treba da iznosi 6 - 12m, što zavisi od prečnika krošnje, visine krošnje, potreba za suncem, profila ulice. Ozelenjavanje se vrši i oko parking mjesta. Računa se da na dva parking mjesta ide po jedno stablo.

Vrste koje se preporučuju za ozelenjavanje:

Četinarska stabla:

- *Cupressus arizonica* »Fastigiata«
- *Cupressus sempervirens*
- *Pinus exelsa*
- *Pinus pinea*
- *Pinus maritima*
- *Pinus halepensis*
- *Juniperus horizontalis* »Glauca«
- *Juniferus sabina* »Tamaricifolia«
- *Juniperus chinensis* »Pfit.aurea«
- *Juniperus shinensis* »Glauca«
- *Juniperus communis* »Repanda«
- *Juniperus phoenicea*

Lišćarska stabla:

- *Cytisus laburnum*
- *Acer negundo* »Flamingo«
- *Carpinus betulus* »Piramidalis«
- *Paulownia tomentosa*
- *Albizzia 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 chamaecyparis*
- *Ferstuca glauca*
- *Arundo donax*
- *Canna indica*
- *Iris germanica*
- *Helichrysum bracteatum*
- *Rossmarinus officinalis*
- *Cineraria marittima*
- *Lavandula officinalis*
- *Verbena hybrida*
- *Mesebrianthemum edule*
- *Iberis sempervirens*
- *Armeria marittima*
- *Cerastium bilbersteanum*
- *Lippia citriodora*
- *Phlox paniculata*
- *Vinca minor*
- *Alyssum saxatile*
- *Lobelia erinus*
- *Portulaca grandiflora*
- *Hemerocallis flava*

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

PROGRAMSKI ZADATAK

Za izradu detaljnog urbanističkog plana Đuraševići

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu DUP Đuraševići sadržan je u članu 31 i 34 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. list RCG“ 28/05)

II POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

DUP Đuraševići prvi put je donesen 1980. godine, za period od 5 (pet) godina. Po isteku ovog perioda, ovaj plan je prestao da važi.

Na osnovu GUP-a Tivat donešenog 1987. godine, odmah su predložene *Izmjene i dopune DUP Đuraševići* (naručilac je bila Opština Tivat, a obrađivač CEP-Centar za planiranje urbanog razvoja, Beograd). *Izmjene i dopune DUP Đuraševići* bile su usklađene sa GUP, ali ih Mjesna zajednica nije usvojila. Od tada, područje Đuraševića razvija se mimo bilo kakvog plana.

III POTREBA IZRADE NOVOG PLANA

Na osnovu članu 31 i 34 Zakona o planiranju i uređenju prostora (Sl. list RCG, 28/05) kojim se Opština Tivat zakonski obavezuje da pristupi izradi novog plana, zbog izmjenjenih uslova tržišnog poslovanja, novih interesa, kao i potreba stanovnika, odlučeno je da istovremeno treba pristupiti izmjenama i dopunama GUP-a i donijeti Odluku o pristupanju izradi novog DUP Đuraševići za isto područje.

IV OBUHVAT PLANA

Izradom DUP-a Đuraševići obuhvaćeno je područje površine **38 ha 88a**.

Ovim planom neće se tretirati prostor obuhvaćen Prostornim planom područja posebne namjene Morskog dobra Republike Crne Gore. Međutim pošto u zoni morskog dobra ima objekata i dijelova naselja koji su sastavni dio cijelog naselja u procesu planiranja predmetnog DUP-a i njih treba uzeti u obzir.

V METODOLOGIJA

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

- pravne zasnovanosti i usaglašenosti sa planovima višeg reda
- kompatibilnosti sa DUP-ovima susjednih zona u smislu tretmana prostora, funkcija i infrastrukturnih mreža
- razmatranja potreba korisnika prostora izraženih kroz anketu ili javnu raspravu

VI PROSTORNI MODEL

Opšte polazne odredbe

U procesu izrade DUP-a treba se u svemu pridržavati odredbi projektnog zadatka.

Bez obzira na ažurnost geodetskih podloga, uvidom na terenu provjeriti postojanje novoizgrađenih objekata i parcele sa ovim objektima takođe treba tretirati kao urbanističke, ako ne postoje smetnje uslijed urbanističko-tehničkih, infrastrukturnih ili drugih uslova.

Ukoliko ne postoje smetnje uslijed urbanističko-tehničkih ili infrastrukturnih uslova, treba predvidjeti legalizaciju bespravno izgrađenih objekata, ako se ne nalaze na glavnim trasama infrastrukturnih objekata (putevi, vodovod itd.), kontaktirajući preduzeća Merkur i Elektrodistribuciju Tivat, a za sporne objekte predvidjeti alternativna rješenja koja će se sprovesti o trošku investitora.

Na parcelama na kojima se planira nova gradnja, UTU uslove definisati građevinskom i regulacionom linijom, koeficijentom izgrađenosti i zauzetosti parcele i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, a ne markicama koje predstavljaju planirani objekat.

Nove urbanističke parcele treba da imaju minimalnu površinu od 500m², a širina fronta urb. parcele prema putu je minimum 20m.

Planirati procenat zauzetosti parcele od 40% sa svim pratećim sadržajima na parceli (garaža, natkriveni parking, bazen i sl.), a koeficijent izgrađenosti max 0,80.

Objekat može imati ukupno tri etaže, odnosno max 11m od najniže kote trotoara oko objekta do sljemena krova.

Osnovni elementi za detaljnu razradu

Karakter naselja koje je obuhvaćeno ovim planom je stambeno-turistički. Pošto se istovremeno radi i izmjena GUP-a za ovo područje potrebno je usaglasiti namjene površina vodeći računa o infrastrukturnim mrežama i uslovima terena i u DUP-u razraditi generalne koncepte iz GUP-a.

Detaljni plan treba da bude usklađen sa osnovnim postavkama i urbanističko-tehničkim uslovima iz GUP-a.

Turističke sadržaje treba planirati na način da se naglase najatraktivniji prostori, cjeline i objekti. Pri tome treba voditi računa da se novim sadržajima ne ugrozi kvalitet života lokalnih stanovnika (parkiranje, buka i sl.)

Javne prostore treba planirati na način da budu što dostupniji korisnicima u smislu položaja u odnosu na ostale funkcije, pristupnih površina, parkiranja, oblikovne usklađenosti, dovoljnog broja zelenih i slobodnih površina, i sl.

Pored planiranja turističkih, poslovnih sadržaja, posebnu pažnju treba posvetiti kvalitetu života stanovnika. Ovo se naročito odnosi na uslove u periodu aktivne turističke sezone.

Infrastruktura

Planiranje infrastrukture treba vršiti na osnovu prethodne provjere kapaciteta postojećih mreža i uslova korišćenja u periodu najživlje turističke aktivnosti.

Planirati i propisno projektovati elektro, hidrotehničke i TT instalacije u skladu sa savremenim tehnološkim tokovima i u saradnji sa javnim preduzećima nadležnim za njih (Vodovod i kanalizacija, Elektrodistribucija, Telekom i dr.)

Planirati i propisno projektovati mrežu javne rasvjete, protivpožarne zaštite i hidrantsku mrežu.

Infrastrukturu rješavati u skladu sa planovima višeg reda, uslovima javnih preduzeća nadležnih za njihovo gazdovanje i vodeći računa o planskim rješenjima kontakt zona.

Planerski zaštititi trasu glavnog vodovoda.

Pored gradskog vodovoda, kao alternativno rješenje planirati i bistjerne za kišnicu.

Saobraćaj

Primarni saobraćaj treba rješavati u skladu sa planovima višeg reda uz maksimalno poštovanje potreba korisnika. Predvidjeti novu saobraćajnicu na visini 20-35m kako bi se rasteretila postojeća saobraćajnica Tivat-Radovići.

Jasno definisati kolske, biciklističke i pješačke saobraćajnice.

Projektovanje saobraćaja vršiti prema parametrima koji se odnose na period najintenzivnije turističke aktivnosti.

Parkiranje treba planirati na površinama za parkiranje, prilagođeno uslovima prostora i potrebama funkcija.

Predvidjeti načine i dinamiku snabdjevanja i odvoženja smeća u zonama u kojima je zabranjen kolski saobraćaj.

Obezbijediti pristupne saobraćajnice do novo-projektovanih objekata.

Naglasiti uslove potrebne za dogradnju postojećih objekata.

Hortikultura i poljoprivreda

Slobodne, zelene i poljoprivredne površine obogatiti hortikulturnim i poljoprivrednim vrstama karakterističnim za područja mediteranskih i lokalnih klimatskih uslova (masline, agrumi i sl.) a u skladu sa GUP-om.

Karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara projektovati u skladu sa tradicionalnim rješenjima.

Nivelacija i regulacija

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti sve elemente za efikasno korišćenje funkcionalnih cjelina, kao i njihove veze sa kontaktnim zonama.

Parcelacija

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na kopiji geodetskih podloga. Deformacije svesti na minimum. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti na svim grafičkim priložima, sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele i jasno prikazanom razlikom između postojećih i novoplaniranih urbanističkih parcela.

Likovni izraz

U oblikovnom smislu ovo naselje planirati u sklopu šire cjeline Krtola i u skladu sa karakterom zone. U materijalizaciji objekata pridržavati se tradicionalnih rješenja, oblika, nagiba krovova, materijala i boja.

VII FAZE REALIZACIJE

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

VIII SADRŽAJ PLANA

Obim, nivo obrade i sadržaj plana dati u skladu sa čl. 26 Zakona o planiranju i uređenju prostora (Sl. list RCG, 28/05).

*Obrađivač plana treba da nadležnom organu dostavi na uvid odnosno stručnu ocjenu, slijedeće faze plana:

- **Nacrt DUP-a**, u četiri primjerka u analognom obliku, a koji će biti dostavljeni na davanje mišljenja od strane nadležnih organa, institucija i javnih preduzeća, stručnu ocjenu od strane revizione komisije i javnu raspravu, a nakon toga
- **Predlog DUP-a**, u dva primjerka u analognom obliku, koji se dostavlja Ministarstvu radi davanja saglasnosti, a potom na usvajanje organu lokalne uprave. Predlog DUP-a obrađivač će izraditi i dostaviti Opštini Tivat, nakon sprovedenog postupka izrade i otklanjanja svih primjedbi datih kroz stručnu ocjenu i javnu raspravu.

Obrađivač je u obavezi da nakon predaje konačne verzije plana dostavi i matrice grafičkih priloga na transparentu.

Grafički prilog parcelacije dostaviti na foliji koja ne trpi deformacije.

Konačnu verziju DUP-a dostaviti u četiri primjerka u analognom i četiri primjerka u digitalnom obliku. Konačni DUP u digitalnom obliku se izrađuje u dva primjerka u zapisu koji obezbjeđuje da se sadržaj ne može naknadno mijenjati i dva primjerka u zapisu koji obezbjeđuje da se sadržaj može naknadno mijenjati.

**Sekretar Sekretarijata za urbanizam
i stambeno komunalne poslove
Zorica Gverović, dipl.prav., s.r.**

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