



VLADA CRNE GORE

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat

KONCEPT PLANA - korigovani

Podgorica

MAJ, 2019

RADNI TIM ZA IZRADU DUP-a „ĐURAŠEVIĆI“, OPŠTINA TIVAT:

Rukovodilac izrade Izmjena i dopuna DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat:

Mirka Đurović , dipl. inž. arh.

Stručni tim za izradu Izmjena i dopuna DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat:

Urbanizam: Mirka Đurović , dipl. inž. arh.

Sardanici : Nevenka Rajković Batinić, spec.sci.

Milisav Vukadinović, spec.sci.

Jovana Nikolić, spec.sci.

Saobraćaj: Dr Biljana Ivanović, dipl.inž.građ.

Hidrotehničke instalacije: Aleksandra Stanković, dipl. ing. građ.

Elektroenergetske instalacije: Budimir Vorotović, dipl. ing. el.

Telekomunikacione instalacije: Edin Čatović, dipl. ing. el.

Pejzažna arhitektura: Sanja Lješćević Mitrović, dipl.pejz.arh.

Ekonomija : Marina Šaranović, dipl.ekon.

Predstavnik Opštine Tivat: Milica Manojlović, dipl. Inž.arh.

Podgorica

MAJ, 2019

Sadržaj

Opšta dokumentacija

- Odluka o izradi Izmjena i dopuna DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat, sa Programskim zadatkom;
- Odluka o određivanju Rukovodioca izrade Izmjena i dopuna DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat.

Sadržaj Tekstualnog dijela plana

1.	Opšti dio	1
1.1	Pravni osnov	1
1.2	Planski osnov	1
1.3	Povod i cilj izrade Izmjena i dopuna DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat	2
1.4	Obuhvat i granice Izmjena i dopuna DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat	2
2.	Dokumentaciona osnova	5
2.2	Izvod iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Tivat, do 2020.godine („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 24/2010), Obradivač: Konzorcijum URBI Montenegro d.o.o. Podgorica, Urbanistički institut Republike Slovenije	6
2.3	Izvod iz DUP-a „Đuraševići“, „Službeni list RCG - opštinski propisi“, broj 21/18, Obradivač: „MonteCEP“ dsd Kotor	9
3.	Analiza postojećeg stanja	11
3.1	Prirodni uslovi	11
3.1.1	Položaj u prostoru	11
3.1.2	Reljef	11
3.1.3	Odlike terena (geomorfološke, geološke i geoseizmičke karakteristike)	11
3.1.4	Klima	12
3.1.5	Prirodne pejzažne karakteristike	14

3.2	Stvoreni uslovi	15
3.2.1	Izgrađenost i opremljenost prostora.....	15
3.2.2	Analiza kontaktnih zona.....	16
3.2.3	Kulturna baština.....	16
3.2.4	Anketa korisnika prostora	16
3.3	Ocjena stanja	16
3.4	Numerički podaci postojećeg stanja.....	18
3.5	Opšti i posebni ciljevi.....	28
4.	Plan.....	29
4.1	Prostorna organizacija.....	29
4.2	Namjena površina i organizacija sadržaja	31
4.3	Pregled ostvarenih kapaciteta	33
5.	Naredne aktivnosti	43

Sadržaj Grafičkog dijela plana

Postojeće stanje

1. Topografsko - katastarska podloga sa granicom zahvata	R 1: 2500
2. Izvod iz PPPN Obalno područje Crne Gore	R 1: 5000
3. Izvod iz PUP-a Opštine Tivat	R 1: 5000
4. Izvod iz važećeg plana DUP "Đuraševići" iz 2018.godine	R 1: 2500
5. Kontaktne zone	R 1: 2500
6. Postojeća namjena površina	R 1: 2500
7. Analiza postojećeg stanja – bonitet objekata i stanje fizičkih struktura	R 1: 2500

Planirano stanje

8. Planirana namjena površina	R 1: 2500
9. Planirana parcelacija	R 1: 2500

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE

Direktorat za planiranje prostora
IV proleterske brigade 19, 81000 Podgorica

PREDMET: Inicijativa za izmjene planskog dokumenta DUP Đuraševići, opština Tivat

Grna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primljeno:	07.09.2018		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
104-1273/4			

Poštovani,

ovim putem vam se obraćamo sa inicijativom za izmjene planskog dokumenta DUP Đuraševići. Razlog naše inicijative je što se u našem vlasništvu nalazi cca 80 000 m² zemljišta u okviru zahvata DUP Đuraševići ali na osnovu izdatih urbanističko tehničkih uslova do danas nama niti drugim korisnicima prostora nisu stvoreni planski preduslovi kako bi mogli da pristupe izgradnji objekata.

Naime, planom je predviđeno (u poglavlju 5.14. USLOVI ZA ETAPNOST REALIZACIJE) da se prostor koji čini zatečeno stanje, postepeno transformiše u cjelinu drugacijeg karaktera:

"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 hidrotehnicke 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.*

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."

S obzirom da saobraćajnice koje uslovljavaju dalju izgradnju nisu realizovane u toku vremenskog trajanja plana, te da opština Tivat nema u planu skoriju izgradnju predmetne saobraćajnice to podnosimo

INICIJATIVU

da se pristupi izmjenama i dopunama predmetnog planskog dokumenta, kako bi se zainteresovanim korisnicima prostora omogućila izgradnja objekata, bez uslovljenosti izgradnjom saobraćajnice. Na taj način bi se stvorili preduslovi da Opština kroz naplatu doprinosa za komunalno opremanje zemljišta ostvari prihode neophodne za izgradnju predmetne saobraćajnice / infrastrukture.

Tivat, 05.09.2018

Podnosioci inicijative:

Merlin doo

Brajić Ljiljana

Jabučanin Vladislav

Podgorica properties doo

Krtola 1 doo

Kontakt: 067 592 280 / info@goldengroup.me



52.

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od 27. decembra 2018. godine, donijela je

**ODLUKU
O IZRADI IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
„ĐURAŠEVIĆI“, OPŠTINA TIVAT**

Član 1

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“ u Tivtu („Službeni list CG – Opštinski propisi“, broj 21/18) (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DUP).

Izmjene i dopune DUP predstavljaju planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprijeđivanje područja iz stava 1 ovog člana.

Član 2

Obuhvat Izmjena i dopuna DUP je 39,66 ha.

Član 3

Za Izmjene i dopune DUP radiće se Strateška procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16).

Član 4

Sredstva potrebna za izradu Izmjena i dopuna DUP obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam (u daljem tekstu: Ministarstvo) u iznosu od 8.000 eura.

Član 5

Rok za izradu Izmjena i dopuna DUP je šest mjeseci, od dana potpisivanja ugovora sa rukovodiocem izrade planskog dokumenta.

Član 6

Poslove izrade i donošenja Izmjena i dopuna DUP vrši Ministarstvo.

Član 7

Izmjene i dopune DUP se izrađuje na osnovu Programskog zadatka, koji je sastavni dio ove odluke.

Član 8

Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 07-6263

Podgorica, 27. decembra 2018. godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK

ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „ĐURAŠEVIĆI“, OPŠTINA TIVAT

I UVODNE NAPOMENE

Cilj izrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“, opština Tivat (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DUP) je preispitivanje predloženih faznih rješenja realizacije saobraćajnice koji predstavljaju planski preduslov za izgradnju objekata u okviru važećeg Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“.

Grupa građana je podnijela inicijativu br.104-1237/4 od 07.09.2018.god. za izradu planskog dokumenta. Na osnovu podnesene inicijative Ministarstvo održivog razvoja i turizma je pokrenulo postupak za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“, opština Tivat.

Kroz izradu novog planskog rješenja potrebno je preispitati mogućnost planiranja izgradnje objekata bez uslovljenosti izgradnjom saobraćajnice.

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna DUP koji se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Tivat (u daljem tekstu: PUP Tivat) sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

Državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) mogu se, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

Državne planske dokumente donosi Skupština, a lokalne planske dokumente donosi Vlada.

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Obuhvat Izmjena i dopuna DUP dat je na slici broj 1 i iznosi 39,66 ha.



Slika br.1: Obuhvat Izmjena i dopuna DUP-a

III USLOVI I SMJERNICE PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA I RAZVOJNIH STRATEGIJA

U postupku izrade Izmjena i dopuna DUP-a treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PUP Tivat i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- ekonomsko demografskom analizom dati ocjenu tržišnih i demografskih trendova i posljedica na izgradnju, infrastrukturu, komunalne objekte, javne funkcije i slično;
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

IV PRINCIPI, VIZIJA I CILJEVI PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

Osnovni cilj je realizacija sadržaja u predmetnom obuhvatu u skladu sa smjernicama Prostorno urbanističkog plana Tivat. Izmjenama i dopunama DUP naročito je potrebno preispitati predloženo fazno rješenje uslovljenosti izgradnje objekata u gornjim zonama realizacijom planirane infrastrukture. Naime, važeći plan je podijeljen u tri planske cjeline i tri faze realizacije, sa određenim preduslovima koje je neophodno ispuniti u jednoj planskoj cjelini prije nego se pređe na razvoj sledeće. Na ovaj način plan se može primjenjivati samo na one urbanističke parcele koje imaju direktan pristup sa postojećih javnih saobraćajnica

V KONCEPTUALNI OKVIR PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA SA STRUKTUROM OSNOVNIH NAMJENA POVRŠINA I KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

Konceptualnim okvirom uređenja prostora potrebno je obuhvatiti i razraditi sljedeće:

Sadržaji u prostoru i mjere zaštite

Kroz izradu Izmjena i dopuna DUP potrebno je obezbijediti kvalitetna urbanistička rješenja, a u planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date PUP-om Tivat i one definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), kao i Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG", broj 36/18).

Saobraćajna i tehnička infrastruktura

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane Izmjenama i dopunama DUP, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog zahvata, u skladu sa propisima.

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem, te javnu rasvjetu.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propisu nadležni organi, institucije i preduzeća.

Potrebno je uraditi procjenu potrebnih ulaganja na opremanju građevinskog zemljišta ponaosob za svaku vrstu tehničke infrastrukture.

Uzimajući u obzir buduće namjene prostora potrebno je da infrastruktura zadovolji posebne standarde i ponudi savremena tehnološka rješenja.

Pejzažna arhitektura

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

Izradom Izmjena i dopuna DUP treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara u skladu sa tradicionalnim rješenjima;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode i životne sredine.

Nivelacija, regulacija i parcelacija

Za početak izrade Izmjena i dopuna DUP neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plan raditi u digitalnom obliku.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na ažurnoj geodetskoj podlozi. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na svim grafičkim prilogima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

Izmjene i dopune DUP, shodno zakonskim odredbama, moraju da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele...);
- indekse izgrađenosti i zauzetosti;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- građevinske i regulacione linije;

- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora i sl.

Imajući u vidu značaj prostora koji tretira ova Izmjena i dopuna DUP potrebno je posebnu pažnju posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unaprjeđenju identiteta pojedinih zona i prostora u cjelini, klimatskim promjenama, zelenoj gradnji, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja.

Potrebno je da se oko 30% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata.

Ekonomsko demografska analiza i ekonomsko tržišna projekcija i faze realizacije

Posebnu ekonomskom analizom treba:

- dati procjenu ekonomskih i tržišnih trendova koji su od posebnog značaja za odabir planiranog rješenja;
- dati obrazloženje odabira optimalnog (planom predviđenog) rješenja;
- obezbijediti planersko dokazivanje ekonomske i tržišne opravdanosti planskog rješenja;
- dati rezime ključnih ekonomskih i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje (uticaj na ekonomske pokazatelje – zaposlenost i direktne javne prihode uzrokovane ovom investicijom);
- utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socio-ekonomska pitanja i prilike koje se ukazuju, kao što je očuvanje i/ili unaprjeđenje zaštićenih lokacija;
- procijeniti investicionu vrijednost objekata, naročito vrijednost infrastrukturnih rješenja i opremanja građevinskog zemljišta, te ekonomsko-finansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana.

Izradom Izmjene i dopune DUP potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da se na osnovu tržišnih uslova cjeline mogu odvojeno realizovati, pa samim tim treba i da budu regulaciono definisane. Predložene faze realizacije obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

VI METODOLOGIJA

Prilikom izrade Izmjena i dopuna DUP pridržavati se metodologije definisane Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Sl. list CG", broj 88/17).

VII SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade Izmjena i dopuna DUP treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Paralelno sa izradom Izmjena i dopuna DUP predviđena je i izrada strateške procjene uticaja plana na životnu sredinu (u daljem tekstu: SPU) u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16), čije elemente treba ugraditi u plan.

Izmjene i dopune DUP se izrađuju na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko - katastarskim planovima razmjere 1:1.500 ili 1:1.000.

Izmjene i dopune DUP po utvrđenim fazama i za definisane segmente, treba da budu urađene i prezentovane u analognom i digitalnom formatu. Digitalni oblik – za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS fromatu.

Izmjene i dopune DUP se izrađuju na kartama, topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentira na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i isti moraju biti identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

VIII OBAVEZE RUKOVODIOCA I STRUČNOG TIMA ZA IZRADU PLANA

Rukovodilac izrade Izmjene i dopuna DUP će nadležnom Ministarstvu, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, faze: Koncept plana, Nacrt plana i Predlog plana, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list Crne Gore", broj 88/17).

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt Izmjene i dopune DUP Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura njegovog utvrđivanja.

Rukovodilac izrade je dužan da u Predlog Izmjene i dopune DUP, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve prijedloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog Izmjene i dopune DUP će rukovodilac izrade dostaviti Ministarstvu, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, rukovodilac izrade će Ministarstvu predati konačnu verziju Izmjene i dopune DUP u adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list Crne Gore", br. 76/17 i 73/18).

55.

Na osnovu člana 22 st. 2 i 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od 27. decembra 2018. godine, donijela je

ODLUKU

O ODREĐIVANJU RUKOVODIOCA IZRADE IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „ĐURAŠEVIĆI“, OPŠTINA TIVAT I VISINI NAKNADE ZA RUKOVODIOCA I STRUČNI TIM ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

1. Ovom odlukom određuje se rukovodilac izrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“, opština Tivat (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DUP) i visina naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana.

2. Za rukovodioca izrade Izmjene i dopuna DUP određuje se Mirka Đurović, dipl. ing.arh.

3. Rukovodiocu i stručnom timu iz tačke 1 ove odluke utvrđuje se naknada u ukupnom iznosu od 8.000 eura.

4. Iznos pojedinačnih naknada za rukovodioca izrade i članove stručnog tima, iz tačke 3 ove odluke, određuje se ugovorom koji Ministarstvo održivog razvoja i turizma zaključuje sa rukovodiocem izrade, odnosno članom stručnog tima.

5. Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 07-6263

Podgorica, 27. decembra 2018. godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

Broj 101-459/2

Podgorica, 07.02. 2018 god.

UGOVOR O IZRADI

IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „ĐURAŠEVIĆI“, OPŠTINE TIVAT

Zaključen u Podgorici, dana 07.02.2019, između ugovornih strana:

1. **Ministarstva održivog razvoja i turizma – Podgorica**, Ul. IV Proleterske brigade br. 19, koje zastupa ministar Pavle Radulović (u daljem tekstu **Naručilac**), s jedne strane, i
2. **Mirka Đurović, dipl. ing. arh., iz Podgorice**, ul. Serdara Jola Piletića br. 2/21, Podgorica, JMBG 0405964455066 rukovodioca radnog tima, u ime radnog tima (u daljem tekstu **Izvršilac**), s druge strane.

Predmet ugovora

Član 1

Predmet ugovora je izrada **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „ĐURAŠEVIĆI“, Opštine Tivat** (u daljem tekstu **Plan**), koji se odnosi na prostor koji obuhvata površinu od P=39,66 ha.

Član 2

Ukupna cijena za uslugu navedenu u članu 1 ovog Ugovora iznosi 8.000,00 € (i slovima: osamhiljada eura), sa pripadajućim porezima.

Naručilac se obavezuje da će plaćanje vršiti rukovodiocu i članovima tima, na žiro račune, na sljedeći način:

- **Mirka Đurović, dipl. ing. arh.** 4.400,00 €
Žiro račun Hipotekarna banka 520032000001449304
JMBG 0405964455066
- **Biljana Ivanović, dipl. ing. građ.** 800,00 €
Žiro račun NLB 530-0020100003300-52
JMB 0110968265040
- **Aleksandra Stanković, dipl. ing. građ.** 600,00 €
Žiro račun Podgorička banka 907-55001-17, broj racuna 550-0120100050710-79
JMBG 2704964715135
- **Budimir Vorotović, dipl. ing. el** 600,00 €
Žiro račun 540-3213337672-101
JMBG 2008953210078
- **Edin Čatović, dipl. ing. el** 400,00 €
Žiro račun CKB banka 510-2006982280031-23
JMBG 2006982280031
- **Sanja Lješković Mitrović, dipl. pejz. arh.** 600,00 €
Žiro račun NLB 907-53001-03, broj racuna 00-002-0002103.7
JMBG 2810966215029
- **Marina Šaranović, dipl. ekon.** 350,00 €
Žiro račun Societe Gentrale Banka MNE 550 – 0110100061759 - 59
JMBG 1205957215232
- **Milica Manojlović, dipl. Inž. arh.** 250,00 €
Žiro račun CKB 510-1003985265014
JMBG 1003985265014

i to:

- 50 % iznosa nakon predaje Nacrta Plana,
- 50 % iznosa nakon donošenja Predloga Plana.

Rok Član 3

Ugovor se zaključuje na rok od 6 mjeseci, s tim da je potrebno dostaviti Nacrt Plana u roku od 60 dana od dana zaključenja Ugovora, a Predlog Plana u roku od 20 dana nakon sprovedene javne rasprave.

Obaveze ugovornih strana Član 4

Izvršilac se obavezuje:

- Da usluge koje su predmet ovog Ugovora izvodi u skladu sa važećim zakonskim propisima, normativima i standardima za ovu vrstu posla;
- Da usluge pruža kvalifikovanom radnom snagom sa potrebnim iskustvo za ovu vrstu posla;
- Da rukovodi izvršenjem svih usluga;
- Da odmah, po zahtjevu Naručioca, pristupi otklanjanju uočenih nedostataka i propusta u obavljanju posla;
- Da nadoknadi svu štetu Naručiocu, koja bude prouzrokovana nesavjesnim ili nekvalitetnim radom ili krivicom Izvršioca;
- Izvršilac je dužan da besplatno izvrši sve ispravke grešaka, na koje mu ukaže Naručilac u toku realizacije Ugovora.

Član 5

Naručilac se obavezuje:

- Da po dogvorenom terminu i planu Izvršioca uvede u posao. Pod uvođenjem u posao podrazumijeva se obezbjeđenje svih raspoloživih uslova za nesmetano obavljanje posla.

Raskid Ugovora Član 6

Ugovorne strane su saglasne da do raskida ovog Ugovora može doći ako Izvršilac ne bude izvršavao svoje obaveze u rokovima i na način predviđen Ugovorom:

- U slučaju kada Naručilac ustanovi da kvalitet pruženih usluga ili način na koje se pružaju, odstupa od traženog, odnosno ponuđenog kvaliteta iz ponude Izvršioca,
- U slučaju da Izvršilac nesavjesno obavlja posao.

Ostale odredbe Član 7

Eventualne nesporazume koji mogu da se pojave u vezi ovog Ugovora ugovorne strane će pokušati da riješe sporazumno.

Sve sporove koji nastanu u vezi ovog Ugovora rješavaće Osnovni sud u Podgorici.

Primjerci Ugovora Član 8

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

**Rukovodilac izrade
Mirka Đurović, dipl. ing. arh.**



**Ministar
Pavle Radulović**



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 108-1273/17-2018
Podgorica, 25.01.2019 godine

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
Marina Izgarević, v.d. generalne direktorke

PREDMET: Dostavljanje raspoloživih podataka, predloga i smjernica za potrebe izrade izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“ u Tivtu.

U skladu sa odredbama člana 39 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13, 39/13 i 33/14) a u vezi člana 217 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18), Direktorat za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu za potrebe izrade Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“ u Tivtu dostavlja sledeće

MIŠLJENJE:

U skladu sa Master planom razvoja turizma Crne Gore do 2020. Godine, tivatsko područje prepoznato je kao najatraktivnija lokacija za razvoj svih vidova turizma u Crnoj Gori. Ovo područje je okarakterisano kao predio sa optimalnim uslovima za razvoj cjelogodišnjeg turizma, usmjerenog ljeti ka porodicama i sportistima, a u ostalim periodima godine ka gostima koji su zainteresovani za fitnes, zdravstvene, kulturne i zabavne programe. Naime, glavni oslonac produženja sezone su sportske aktivnosti i doživljavanje prirode kroz izgradnju divljih staza za bicikliste i planinare, kao i staza za pješake i bicikliste preko poluostrva Luštica.

S obzirom da je turizam definisan kao jedan od prioriteta crnogorske ekonomije, ističemo da razvoj visokokvalitetnih hotelskih smještajnih kapaciteta predstavlja osnovni cilj koji će omogućiti povećanje kvaliteta turističke ponude i pozicioniranje Crne Gore kao ozbiljnog konkurenta na svjetskom tržištu. Naime, pravac razvoja opštine Tivat treba da ide u pravcu vrhunskog hotelijerstva i podsticaja izgradnje malih porodičnih hotela, kategorije od 3 do 5 zvjezdica. S druge strane izgradnja stanova i apartmana je neprihvatljiva sa aspekta razvoja ove destinacije, koja zasigurno posjeduje najbolji potencijal za razvoj cjelogodišnjeg turizma. Takođe, od velike važnosti je i osmišljavanje komplementarnih sadržaja, kao što je atraktivno obalno šetalište i dr., kao i očuvanje izuzetno vrijednog fonda drveća i zelenila, koji će doprinijeti znatnom povećanju vrijednosti planiranih sadržaja i dati svojevrsan pečat kvalitetu destinacije.

U skladu sa Startegijom razvoja turizma, Tivat pripada klasteru 3, koji obuhvata Boko Kotorski zaliv. Glavni potencijal za razvoj bazira se na kulturnom i prirodnom potencijalu, uz razvoj plažnog, sportskog turizma, regata svih vrsta, nautičkog, kulturnog i zdravstvenog turizma.

Shodno navedenom, mišljenja smo da budući razvoj područja opštine Tivat i lokacije Đuraševića treba da teče u pravcu razvoja vrhunskog hotelijerstva i malih porodičnih hotela visoke kategorije, kao i očuvanja svih ambijentalnih vrijednosti uz poštovanje principa zaštite i održivosti prostora, ali uz valorizaciju istih kroz turizam.

Obradila, sam. savjetnik I

Jelena Mugoša

GENERALNA DIREKTORKA



Olivera Brajović



CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

Crna Gora
MINISTARSTVO OD RAZVOJA I TURIZMA
PRIMLJENO
30. 01. 2019
104 - 1273 / 19 - 2018

Primljeno	Org. jed	Broj	Prilog	Vrijednost

PREDSJEDNIK

Broj:0101-350-951/6-18
Tivat,29.01.2019.god.

**MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA**

n/r ministru, Pavlu Raduloviću

PODGORICA

PREDMET: Imenovanje predstavnika Opštine Tivat za stručni tim za izradu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „ Djuraševići“

Veza Vaš broj: 104-1273/16-18 od 23.01.2018.godine

Poštovani Ministre Raduloviću,

U skladu sa članom 22 stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore“, broj 64/17, 44/18, 63/18), za sastav stručnog tima za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Djuraševići“ imenujem Milicu Manojlović, dipl.ing.arh. zaposlena u Opštini Tivat pri Sekretarijatu za planiranje prostora i održivi razvoj.

S poštovanjem,

PREDSJEDNIK,
dr Siniša Kusovac

DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. Službi predsjednika opštine
3. Sekretarijatu za planiranje prostora i održivi razvoj
4. Arhivi

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primljeno:	31.01.2019		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
104	1273	20	2018



Regionalni vodovod Crnogorsko primorje

Adresa: Trg Sunca bb, 85310 Budva, Crna Gora

Website: www.regionalnivodovod.me

E-mail: headoffice@regionalnivodovod.me

direktor@regionalnivodovod.me

Tel. br: + 382 (0) 33 451 921; 451 460

Telefax: + 382 (0) 33 451 937

**Ministarstvo održivog razvoja i
turizma**

Adresa: **Gospodin Pavle Radulović
Ministar**

Telefax:

Broj: 19-161/2

Datum: 29.01.2019. godine

Predmet: **Podaci za izradu Izmjena i dopuna DUP „Đuraševići“ - Tivat**

Poštovan Ministre Radulović,

Shodno vašem zahtjevu br. 104-1273/1 od 23.01.2019. (n.br. 19-161/1 od 24.01.2019.) za dostavljanje raspoloživih podataka, kao i predloga i sugestija za potrebe izrade Izmjena i dopuna DUP-a „Đuraševići“ u Tivtu dostavljamo vam sljedeće podatke.

Trasa regionalnog vodovodnog sistema u okviru Opštine Tivat se nalazi van prostora obuhvata ovog planskog dokumenta pa nije potrebno poštovanje restrikcije aktivnosti u zoni zaštitnog pojasa regionalnog vodovodnog sistema.

Plansko područje se lokalnim vodovodnim sistemom Opštine Tivat snabdijevati vodom iz regionalnog vodovoda, putem distribucionog odvojka „Radovići“.

Stojimo vam na raspolaganju za sva potrebnu dodatnu razmjenu informacija i eventualni dodatni angažman Regionalnog vodovoda u toku izrade planske dokumentacije.

S poštovanjem,

Svjetlana Lalić



Tehnički direktor
Ivan Špadijer

Dostavljeno: Naslovu.
a/a



CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA

Crna Gora MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA PODGORICA			
Primljeno	01.02.2019.	Prilog	Vrijednost
Org. jed.	Broj		
104 - 1273/23			

Broj: 07-839/2
Podgorica, 30.01.2019. godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
- n/r ministra, g-dina Pavla Radulovića -

Poštovani gospodine Raduloviću,

Obratili ste se Ministarstvu finansija zahtjevom broj 104-1273/14-2018 od 24.01.2019. godine, kojim ste tražili dostavljanje raspoloživih podataka, predloga i smjernica za potrebe izrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići", opština Tivat, a u skladu sa članom 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18).

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata članom 23 stav 1, propisano je da u cilju izrade planskih dokumenata organi državne uprave, organ za tehničke uslove, organizacije i pravna lica, dužni su da, u digitalnoj formi, Ministarstvu ustupe kopije topografsko – katastarskog plana, katastar vodova, ortofoto snimke, geološke podloge, uključujući podloge za davanje koncesija za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina, kao i planove razvoja, u roku od deset dana od dana podnošenja zahtjeva.

Stavom 2 istog člana zakona, propisano je da je katastar dužan da na zahtjev Ministarstva dostavi sve podatke o nadzemnim i podzemnim vodovima sa pripadajućim uređajima i postrojenjima, u roku od deset dana od dana podnošenja zahtjeva, dok je stavom 3 propisano da pripadajućim uređajima vodova iz stava 2 ovog člana, smatraju se uređaji koji su građeni ili izgrađeni na vodovima, i koji omogućavaju funkcionisanje i cjelishodno korišćenje vodova.

Imajući u vidu navedeno, obavještavamo Vas da traženi podaci nijesu u posjedu i nadležnosti Ministarstva finansija.

S poštovanjem,



MINISTAR
Darko Radunović



Crna Gora

Ministarstvo poljoprivrede i
ruralnog razvoja

Tavara

Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primljeno:	34.01.2019		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
104	1273	22	2018

Adresa: Rimski trg 46,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 234 105
fax: +382 20 482 109
www.mpr.gov.me

Direktorat za šumarstvo, lovstvo i drvnu industriju

Broj: 351-2/19-2

28. januar 2019. godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Veza: Vaš akt br. 104-1273/14-2018 od 23.01.2019. godine

Poštovani,

U vezi sa vašim predmetnim aktom kojim tražite dostavljanje raspoloživih podataka, predloga i smjernica od značaja za izradu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“, opština Tivat, obavještavamo Vas sljedeće:

Kada je riječ o poljoprivredi prilikom izrade studije lokacije treba imati u vidu dokument – Strategija razvoja poljoprivrede i ruralnog područja 2015-2020 – Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja, Podgorica, jun 2015 i Akcioni plan za usaglašavanje sa pravnim tekovinama EU Poglavlje 11 – Poljoprivreda i ruralni razvoj. Sledeći dokument koji možete uzeti u obzir a tiče se ribarstva je Strategija ribarstva Crne Gore 2015-2020 sa Akcionim planom za prenošenje, implementaciju i sprovođenja pravne tekovine EU. Dokumenti se nalaze na sajtu ovog ministarstva.

Vezano za šumarstvo i lovstvo ističemo da treba imati u vidu smjernice revidovane Strategije razvoja šuma i šumarstva Crne Gore (2014 - 2023), koja Vam je dostavljana po ranijim zahtjevima. U oblasti lovstva treba imati u vidu Program razvoja lovstva u Crnoj Gori (2015-2024), dokument se nalaze na sajtu ovog ministarstva.

U oblasti vodoprivrede neophodno je imati u vidu Vodoprivrednu osnovu Crne Gore i Strategiju upravljanja vodama (koje su Vam je dostavljane po ranijim zahtjevima).

U slučaju potrebe za dodatnim informacijama možete kontaktirati g-dina Ranka Kankaraša, kontakt tel: 020/482-272, mail adresa: ranko.kankaras@mpr.gov.me.

S poštovanjem,

Kontakt osoba:
Ranko Kankaraš
načelnik
tel: 020 482 277 272
email: ranko.kankaras@mpr.gov.me



mr Milutin Simović
Ministar



CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj

Broj:0901-350-768/5-18

Tivat, 31.01.2019.godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I
TURIZMA

Primijeno:	04.02.2019		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijeme
104	1273	14	2018

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

PODGORICA
IV Proleterske brigade 19

Veza: Vaš akt broj 104-1273/14-2018 od 23.01.2019.godine

Poštovani,

U skladu sa članom 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG broj 64/17, 44/18 i 63/18), za potrebe izrade izmjena i dopuna DUP-a „ĐURAŠEVIĆI“ dostavljeni su vam planovi i programi razvoja opštine Tivat, a ovom prilikom dajemo svoje mišljenje i sugestije.

-Uvidom u Registar iskazanih potreba korisnika prostora od 2009.godine do 2019.godine utvrđeno je da nije bilo zahtjeva za izmjene i dopune DUP-a Đuraševići.

- Radi uvida u kompletnu sliku razvoja opštine Tivat dajemo neke elemente iz **Analize stanovanja** sa osvrtom na sve veći problem povećanja broja stanova.

Prema podacima MONSTATa na osnovu rezultata iz popisa 2011.godine Tivat ima 14.031 stanovnika.

U urbanom gradskom naselju živi 73% stanovništva.

Broj domaćinstava je 4.862, dok je broj stanova duplo veći 9.675 .

Gustina stanovanja je najveća u Crnoj Gori i iznosi 305 stanovnika po km².

Na osnovu analize stanovanja rađene prema podacima MONSTAT-a zapaža se veliko povećanje ukupnog broja stanova 2011. godine u odnosu na 2003. što se vidi iz tabelarnog prikaza.

Popis stanovništva, domaćinstva i stanova 2011. godine

Tivat				
	2003.	2011.	Razlika	%
Ukupan broj stanova – 2011.	7.167	9.626	2.459	34%
Nastanjeni stanovi	4.269	4.700	431	10%
Prazni stanovi	997	2.379	1.382	139%
Privremeno nenastanjeni	981	2.326	1.345	137%
Napušteni	16	53	37	231%
Stanovi - sezonsko korišćenje	1.867	2.376	509	27%
Ostalo	34	171	137	403%

Izvor: Monstat

Shodno prethodnim podacima **Tivat se u buduće treba više fokusirati na izgradnju turističkih kapaciteta, a na uštrb planiranja nove stambene gradnje.**

Ovo je **zaključak iz Strateškog plana razvoja Opštine Tivat** za period od 2019-2022. godine- Odluka o donošenju Strateškog plana razvoja Opštine Tivat za period od 2019-2022. godine ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 044/18).

- Planski dokument bi trebao da omogući prostorni razvoj naselja definisanjem urbane matrice, stvaranjem planskih preduslova za bolju infrastrukturnu opremljenost, naročito saobraćajne mreže. Izgradnja objekata ne treba da optereti prostor i postojeću infrastrukturu, nego da omogući visok kvalitet stambenog i turističkog smještaja.

Potrebno je sagledati realne mogućnosti da se taj prostor na zadovoljavajući način infrastrukturno obezbijedi, kao i da se obezbijede sve funkcionalne potrebe naselja u kojem se planira povećanje kako stalnih stanovnika tako i povremenih korisnika prostora.

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.

Smatramo da je neophodno planirati faznu realizaciju planiranih sadržaja i kapaciteta paralelno sa adekvatnim infrastrukturnim opremanjem, koji zavisi od finansijskih mogućnosti Opštine i godišnjih Programa uređenja opštine, jer je to jedini mogući način za kontrolisani razvoj ovog prostora.

- Shodno važećem DUP-u Đuraševići, Opština Tivat, Direkcija za investicije, je pokrenula postupak izrade projektne dokumentacije, kao i izradu elaborata parcelacije i eksproprijacije za izgradnju šest saobraćajnica i to saobraćajnica koje su obilježene kao: 2-2; 4-4; 5-5; 6-6; 7-7; i 8-8, kao preduslov za polaganje infrastrukturnih vodova (struja, voda, kanalizacija, optika) i otvaranje druge faze izgradnje objekata, odnosno druge faze realizacije Plana. Stoga bi u budućem planiranju ovog prostora trebalo voditi računa da ne dođe do promjene trasa ovih saobraćajnica, jer u suprotnom Opština bi bila izložena dodatnim troškovima i produžavanju vremena početka realizacije predmetnih projekata.

- Trenutno je kod ovog Sekretarijata u postupku rješavanje po zahtjevima za legalizaciju nelegalno izgrađenih objekata (izgradnja, dogradnja, nadgradnja i sl.) i u zahvatu DUP-a Đuraševići evidentirano je osamnaest (18) zahtjeva.

S poštovanjem

**Samostalna savjetnica I
za prostorno planiranje i monitoring
Vesna Nikolić, dipl.ing.arh.**



Sekretarka

Tamara Furtula, dipl.pravnik

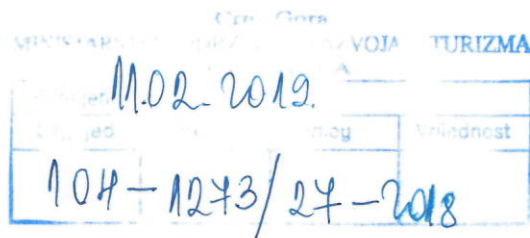


Dostaviti

- Ministarstvu
- Arhivi



CRNA GORA



AGENCIJA ZA ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE I POŠTANSKU DJELATNOST

TEL: +382 (0)20 406-700

FAX: +382 (0)20 406-702

E-MAIL: ekip@ekip.me

www.ekip.me

Broj: 0404 – 471/2

Podgorica, 06. 02. 2019. godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
– n/r ministra Pavla Radulovića –

PODGORICA
ul. IV Proleterske brigade br. 19

Predmet: Podaci i preporuke za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana »Đuraševići«, u opštini Tivat

Dopisom broj 104-1273/14-2018 od 23.01.2019. godine, koji je kod ove Agencije zaveden pod brojem 0102-471/1 dana 25.01.2019. godine, obavijestili ste ovu Agenciju da je u toku postupak izrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana »Đuraševići«, u opštini Tivat, i od ove Agencije tražili da dostavi raspoložive podatke i preporuke za dalju razradu predmetnog planskog dokumenta.

Prema članu 40 Zakona o elektronskim komunikacijama ("Službeni list Crne Gore" broj 40/13, 56/13 i 02/17), Agencija i operatori su dužni da, na zahtjev nosioca pripremnih poslova na izradi i donošenju planskog dokumenta, dostave podatke o postojećim i planiranim elektronskim komunikacionim mrežama, elektronskoj komunikacionoj infrastrukturi i povezanoj opremi u zoni zahvata planskog dokumenta.

Prilikom izrade navedenog planskog dokumenata potrebno je uzeti u obzir kako postojeće stanje u pogledu elektronske komunikacione infrastrukture i usluga, tako i planiranje razvoja usluga u skladu sa trendovima u razvijenim društvima.

S tim u vezi, prilikom prezentovanja postojećeg stanja potrebno uzeti u obzir sledeće:

1. Operatore i usluge koje oni pružaju u granicama predmetnog planskog dokumenta. S obzirom da Agencija nema mogućnost geografskog lociranja kapaciteta elektronske komunikacione infrastrukture u odnosu na granice predmetnog planskog dokumenta, u Prilogu vam dostavljamo spisak svih operatora njihove infrastrukture i usluga koje pružaju na teritoriji opštine Tivat. Detaljne informacije koje se odnose na elektronsku komunikacionu

infrastrukturu u granicama predmetnog planskog dokumenta potrebno je pribaviti od operatora navedenih u Prilogu.

2. Podatke o broju instaliranih i aktivnih priključaka, broju korisnika pojedinih servisa, broju stanovnika u pojedinim djelovima u poređenju sa prosjekom za CG i EU, kako bi planiranje budućeg stanja bilo zasnovano na realnim osnovama (broju i strukturi stanovništva, pokrivenosti teritorije i populacije, strategijama razvoja i sl.).

S tim u vezi, na osnovu podataka dobijenih od operatora 31.12.2017. godine, dajemo pregled trenutnog stanja elektronskih komunikacija na teritoriji opštine Tivat, koje treba uvrstiti u predmetni planski dokument.

Usluge fiksne telefonije na teritoriji opštine Tivat pruža 5 operatora i to:

- a) Crnogorski Telekom na teritoriji opštine Tivat ima u funkciji 5161 aktivna fiksna telefonska priključka (4575 za fizička i 586 za pravna lica);
- b) M:tel na teritoriji opštine Tivat ima u funkciji 584 aktivna fiksna telefonska priključka (550 za fizička i 34 za pravna lica);
- c) Telenor na teritoriji opštine Tivat ima u funkciji 330 aktivnih fiksnih telefonskih priključaka (pravna lica);
- d) Telemach na teritoriji opštine Tivat ima u funkciji 301 aktivni fiksni telefonski priključak (294 za fizička i 7 za pravna lica);
- e) Pošta Crne Gore u svojim poslovnicama pruža uslugu javnih telefonskih govornica na sledećim lokacijama:

Pošta-lokacija	Broj telefonskih govornica
Tivat	3
Radovići	4
Ukupno	7

Usluge fiksnog širokopojasnog pristupa Internetu (putem kabla) na teritoriji opštine Tivat pružaju 4 operatora, i to:

- a) Crnogorski Telekom na teritoriji opštine Tivat ima u funkciji sledeće aktivne priključke:

Vrsta priključka	Fizička lica	Pravna lica	Ukupno
xDSL (Digital Subscriber Line)	2274	244	2518
FTTH (Fiber To The Home)	416	156	572
Ukupno	2690	400	3090

- b) M:tel na teritoriji opštine Tivat ima u funkciji sledeće aktivne priključke:

Vrsta priključka	Fizička lica	Pravna lica	Ukupno
KDS (Kablovski Distributivni Sistem)	840	36	876
HFC (Hybrid Fiber/Coaxial)			
FTTH (Fiber To The Home)	167	8	175
FTTH (Fiber To The Building)			
Ukupno	1007	44	1051

- c) Telemach na teritoriji opštine Tivat ima u funkciji 935 aktivnih priključaka (922 za fizička i 13 za pravna lica) putem KDS (Kablovski Distributivni Sistem) tehnologije;
- d) Telenor na teritoriji opštine Tivat ima u funkciji ima u funkciji jednu iznajmljenu liniju.

Usluge fiksnog-bežičnog širokopojasnog pristupa Internetu na teritoriji opštine Tivat pruža 6 operatora, i to:

- a) WiMAX Montenegro na teritoriji opštine Tivat ima u funkciji sledeće aktivne priključke:

Vrsta priključka	Fizička lica	Pravna lica	Ukupno
WiMAX	11	0	11
WiFi (Wireless-Fidelity)	89	2	91
Ukupno	100	2	102

- b) M:tel na teritoriji opštine Tivat ima u funkciji 16 aktivnih priključaka (15 za fizička i 1 za pravna lica) putem WiMAX tehnologije;
- c) SBS Net Montenegro na teritoriji opštine Tivat ima u funkciji 4 aktivna priključka (3 za fizička i 1 za pravna lica) putem postojeće satelitske opreme;
- d) Orion Telekom na teritoriji opštine Tivat ima u funkciji 7 aktivnih priključaka (fizička lica) putem WiFi (Wireless-Fidelity) tehnologije;
- e) TeleEye na teritoriji opštine Tivat ima u funkciji 5 aktivnih priključaka (fizička lica) putem WiFi (Wireless-Fidelity) tehnologije;
- f) Crnogorski Telekom ovu vrstu usluge pruža na teritoriji opštine Tivat preko WiFi (Wireless-Fidelity) tehnologije.

Usluge mobilnih elektronskih komunikacija na teritoriji opštine Tivat pružaju 3 operatora, i to:

- a) Telenor na teritoriji opštine Tivat ima 10407 aktivnih SIM kartica.
- b) M:tel na teritoriji opštine Tivat ima 5226 aktivnih SIM kartica.
- c) Crnogorski Telekom na teritoriji opštine Tivat ima 7102 aktivne SIM kartice.

Usluge distribucije AVM sadržaja na teritoriji opštine Tivat pruža 6 operatora, i to:

- a) Crnogorski Telekom ovu uslugu pruža za 2359 korisnika posredstvom IPTV (Internet Protocol Television) tehnologije;
- b) Orion Telekom ovu uslugu pruža za 2 korisnika posredstvom IPTV (Internet Protocol Television) tehnologije;
- c) Telemach ovu uslugu pruža preko sledećih aktivnih priključaka:

Vrsta priključka	Ukupno
KDS (Kablovski Distributivni Sistem)	1616
DTH (Direct To Home)	1875
Ukupno	3491

- d) M:tel ovu uslugu pruža za 1068 korisnika posredstvom HFC (Hybrid Fiber/Coaxial) tehnologije;
- e) Radio difuzni centar ovu uslugu pruža za 176 korisnika posredstvom DVB-T2 (Digital Video Broadcasting – Second Generation Terrestrial) tehnologije.

Prema podacima iz Monstata od poslednjeg popisa (2011. godina), opština Tivat broji 14031 stanovnika i 4862 domaćinstava.

Shodno prethodno navedenim podacima od operatora i Monstata, primjenom uobičajne metodologije (koja je zasnovana na ukupnom broju stanovnika i ukupnom broju priključaka) dolazi se do sledećih rezultata:

- penetracija fiksne telefonije u opštini Tivat iznosi 38,62%, što je iznad prosjeka u Crnoj Gori;
- penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa u opštini Tivat iznosi 37,14%, što je iznad prosjeka u Crnoj Gori;

- penetracija mobilne telefonije u opštini Tivat iznosi 162,03%, što je neznatno iznad prosjeka u Crnoj Gori.

Penetracija fiksne telefonije u CG	Penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa u CG	Penetracija mobilne telefonije u CG
21,17%	22,15%	156,73%

*Tabela 1 : Penetracija fiksne telefonije, fiksnog širokopojasnog pristupa i mobilne telefonije za Crnu Goru u odnosu na broja stanovnika.
Izvor: Podaci prikupljeni od operatora 31.12.2017.*

Međutim, ako se uzme u obzir da prosječno domaćinstvo u Tivtu broji 3 člana (što je iznad prosjeka EU), a da su usluge fiksne telefonije, fiksnog širokopojasnog pristupa i distribucije AVM sadržaja zastupljene na nivou domaćinstva, značajan podatak je i penetracija ovih usluga izračunata po metodologiji koja uzima u obzir broj domaćinstava i broj priključaka za fizička lica. Prema ovoj metodologiji:

- penetracija fiksne telefonije u opštini Tivat iznosi 111,46%, što je znatno iznad prosjeka u Crnoj Gori;
- penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa u opštini Tivat iznosi 107,18%, što je iznad prosjeka u Crnoj Gori;
- penetracija broja priključaka usluga distribucije AVM sadržaja u opštini Tivat iznosi 145,95%, što je iznad prosjeka u Crnoj Gori.

Penetracija Fiksne telefonije u CG na nivou domaćinstava	Penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa u CG na nivou domaćinstava	Penetracija distribucije AVM sadržaja u CG na nivou domaćinstava
67,40%	70,50%	105,73%

*Tabela 2 : Penetracija fiksne telefonije, fiksnog širokopojasnog pristupa i distribucije AVM sadržaja za Crnu Goru u odnosu na broj domaćinstva.
Izvor: Podaci prikupljeni od operatora 31.12.2017.*

S tim u vezi, na isti način bi bilo korisno uraditi procjenu za prostor određen granicama predmetnog planskog dokumenta, a polazeći od karakteristika tog prostora.

3. Lokacije radio baznih stanica (RBS) mobilne telefonije koje se nalaze na teritoriji opštine Tivat, a koje svojim signalom pokrivaju teritoriju koja je zahvaćena predmetnim planskim dokumentom, u Prilogu vam dostavljamo spisak baznih stanica na teritoriji opštine Tivat.

Nadalje, u dijelu predmetnog planskog dokumenta koji se odnosi na planirano stanje, potrebno je predvidjeti dalji razvoj elektronske komunikacione infrastrukture, pri čemu shodno Zakonu o elektronskim komunikacijama treba voditi računa da se planiranje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme vrši na način kojim se ne ugrožava život i zdravlje ljudi, prostor i životna sredina.

S tim u vezi, prilikom obrade planiranog stanja, potrebno je uzeti u obzir sledeće:

1. Trebalo bi naglasiti da implementacija novih tehnika i tehnologija, liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija treba da doprinesu bržem razvoju

elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa, njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti, boljoj i većoj informisanosti kao i bržem razvoju privrede i opštine u cjelini;

2. Trebalo bi istaći da je jedan od ciljeva izrade predmetnog planskog dokumenta planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će omogućiti zajedničko korišćenje iste. Na ovaj način stižu se uslovi za poslovanje više operatora elektronskih komunikacija i razvoj konkurencije na tržištu telekomunikacija, što će doprinijeti efikasnom korišćenju savremenih elektronskih komunikacionih usluga, kao i razvoju poslovanja organa lokalne samouprave;
3. Trebalo bi naglasiti da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima;
4. Elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema trebalo bi da se grade na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unaprjeđenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora;
5. Trebalo bi prilikom planiranja budućih saobraćajnica predvidjeti i kapacitete za elektronsku komunikacionu mrežu, elektronsku komunikacionu infrastrukturu i povezanu opremu;
6. Trebalo bi dati prednost korišćenju optičkih kablova u pristupnoj mreži, koji bi omogućavali korišćenje naprednijih servisa čije se pružanje tek planira;
7. Trebalo bi u kablovskoj telekomunikacionoj kanalizaciji i instalacijama u objektima predvidjeti kapacitete koji bi omogućavali dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža (FTTX tehnologije) bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova;
8. Plan elektronske komunikacione mreže trebalo bi da je zasnovan na realizaciji planova operatora. S tim u vezi potrebno je da se za planove proširenja elektronske komunikacione infrastrukture u predstojećem periodu obratite operatorima koji svoje usluge pružaju na teritoriji opštine Tivat (u Prilogu dostavljamo spisak operatora za opštinu Tivat);
9. Predmetni planski dokumenti bi trebalo da, shodno Strategiji razvoja informacionog društva do 2020. godine, u narednom periodu promoviše prioritet razvoja širokopojasnih pristupnih mreža (žičnih i bežičnih);
10. Trebalo bi da predmetni planski dokumenti promoviše zajedničko korišćenje kapaciteta (objekti, kanalizacija i antenski stubovi) od strane više operatora.

Takođe, pri izradi planskog dokumenta potrebno je navesti i pridržavati se sledećih priopisa, koji su doneseni na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama:

- Pravilnika o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 33/14),
- Pravilnika o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“ broj 52/14),
- Pravilnika o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“ broj 41/15) i
- Pravilnika o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“ broj 59/15 i 39/16).

Napominjemo da je Agencija na svom sajtu objavila preporuke za izradu planskih dokumenta sa podzakonskim aktima koji su donešeni na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama (<http://www.ekip.me/ek/pplan.php>), kao i podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture i usluga (<http://www.ekip.me/ek/pplandoc.php>). Navedene preporuke, podzakonski akti i podaci, trebalo bi da budu oduhvaćeni planskim dokumentima u dijelu koji se odnosi na elektronske komunikacije.

Takođe, ovom prilikom obavještavamo Vas da sve zainteresovane strane u postupku izrade planskih dokumenata mogu da zatraže od ove Agencije otvaranje korisničkog naloga kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture preko web portala (<http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>). Uputstvo za registraciju korisnika je dato na prethodnom linku.

Prilog – Podaci i preporuke za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana »Đuraševići«, u opštini Tivat (CD)

S poštovanjem,

Izvršni direktor

Darko Grgurović



Dostaviti:

- Naslovu preporučeno
- a/a

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Podgorica

Broj: 10-10- 5628
Od: 12.02. 2019.g.

n/r Ministar Pavle Radulović

**Predmet: Dostava raspoloživih podataka, predloga i smjernica za potrebe izrade
Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Djuraševići“ u Tivtu**

Poštovani,

U vezi sa Vašim zahtjevom br. 104-1273/14-2018 od 23.01.2019.god. (zavodni broj u CEDIS d.o.o. Podgorica 10-10-2677 od 24.01.2019.g.), na osnovu raspoloživih podataka u prilogu Vam dostavljamo situaciju elektroenergetske mreže 10kV u zahvatu i u neposrednoj blizini DUP-a „Djuraševići“ u Tivtu. Uz priloženu situaciju elektroenergetske mreže dostavljamo predloge koje treba ugraditi u predmetni Planski dokument:

U zahvatu DUP-a su postojeći podzemni i nadzemni KB 10kV i više TS 10/0,4kV prema situaciji u prilogu.

Svi el. energetske objekti su u funkciji i pod naponom. CEDIS nema u planu izmještanje ili demontiranje postojećih el. energetskih objekata.

Potrebno je planirati novi podzemni KB 10kV MBTS 10/0,4kV „M. Peć II“ – MBTS 10/0,4kV „M. Peć I“ - DTS 10/0,4kV „Sea Trade“ - DTS 10/0,4kV „Kaludjerovina“ - MBTS 10/0,4kV „Rogač“. Tip kabela je 3x(XHE 49/A 1x240mm²), 12/20kV. Predlog trase je u zahvatu DUP-a i dat je na skici u prilogu.

Kompletnu el. energetsku mrežu je, gdje god je to moguće potrebno planirati u trotoaru ili trupu saobraćajnice u svakom slučaju u vlasništvu Opštine ili Države.

Za svaku planiranu TS je potrebno opredijeliti zasebnu urbanističku parcelu koja će obezbijediti nesmetan kolski pristup TS tokom izgradnje i održavanja. Min. dimenzije parcele su 7,02mx5,6m.

Napominjemo da je u DUP-u potrebno razraditi 0,4kV mrežu do nivoa PMO. U skladu sa TP-2, PMO se ugrađuje na ivici vlasništva.

U tekstualnom dijelu DUP-a je potrebno unijeti konstataciju prema kojoj je moguće mijenjati trase 10kV i 0,4kV kablovskih vodova i lokacije TS 10/0,4kV uz saglasnost CEDIS-a i rješavanje imovinsko pravnih pitanja.

U tekstualnom dijelu DUP-a je potrebno unijeti konstataciju prema kojoj se je u slučaju potrebe izmještanja postojećih el. energetskih objekata, potrebno pridržavati odredbi člana 220. Zakona o energetici.



Crna Gora

Ministarstvo odbrane

Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primljeno:	11.02.2019.		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
104-	1243	/29	-2019

Adresa: Jovana Tomaševića 29,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 483 -297
www.mod.gov.me

Direktorat za materijalne resurse

Br: 80702-494 / 19-2

05.februar 2019.godine

Za: Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Direktorat za planiranje prostora
Ul. IV Proleterske brigade br.19, Podgorica

Veza: Zahtjev broj 104-1273 / 14-2018 od 23.01.2019.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev

Poštovani,

Zahtjevom broj 104-1273 / 14-2018 od 23.01.2019.godine, obratili ste se Ministarstvu odbrane da u cilju izrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu, dostavi raspoložive podatke, predloge i mišljenja.

Postupajući po navedenom, i na osnovu uvida u dostavljenu dokumentaciju, nemamo posebnih predloga i smjernica za izradu predmetnog planskog dokumenta.

S poštovanjem,

Alma Ljuljanaj-Jovičević
Generalni direktor



Dostavljeno:

- Direktoratu za materijalne resurse
- a/a

Kontakt osoba: Stanka Raičević
Pozicija: Samostalni referent
tel: 020/483-477
email: stanka.raicevic@mod.gov.me



Crna Gora

Ministarstvo zdravlja

Crna Gora MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA PODGORICA			
Priloga:	Org. jed.	Broj	Vrijednost
		104-1273/30-2018	12.02.2019

Br.404-217/2018-3

Podgorica, 11.02.2019.god.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

-n/r ministra g-dina Pavla Radulovića-

PODGORICA

Poštovani,

Povodom Vašeg dopisa br. 104-1273/14 - 2018 od 23.01.2019. godine koji se odnosi na davanje mišljenja na Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići” u Tivtu, u prilogu Vam dostavljam mišljenje Doma zdravlja Tivat, u vezi sa istim.

S poštovanjem,

MINISTAR,

dr Kenan Hrapović



Prilog:

- Dopis Doma zdravlja Tivat br. 02 - 85 od 04.02.2019.godine (naš br.404-16/2019-3 od 07.02.2019.godine)

JZU DOM ZDRAVLJA TIVAT

Broj: 02-85

Tivat, 04.02.2019.godine

04.02.2019.	
404-16/2019-3	Ври

MINISTARSTVO ZDRAVLJA CRNE GORE

Direktorat za ekonomiku i projekte u zdravstvu

PODGORICA

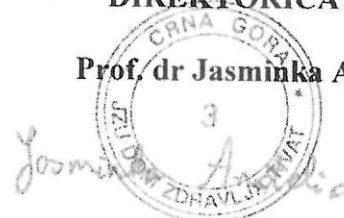
Poštovani,

U vezi Vašeg zahtjeva br. 404-16/2019-2 od 30.01.2019. godine, koji je dostavljen ovoj ustanovi 04.02.2019. godine, a kojim ste zatražili da Vam dostavimo mišljenje na **Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“ u Tivtu**, obavještavamo Vas da sa našeg stanovišta nismo kompetentni da na navedene izmjene i dopune DUP-a dajemo mišljenje. Smatramo da JZU Dom zdravlja Tivat, kao zdravstvena ustanova na primarnom nivou, nema među svojim zaposlenim radnicima lica koja bi mogla da se takvom temom pozabave čak i u dijelu davanja mišljenja.

S poštovanjem,

DIREKTORICA

Prof. dr Jasminka Anđelić





Crna Gora

Ministarstvo ekonomije

Direktorat za rudarstvo i geološka istraživanja

Adresa: Rimski trg 46
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 482 163
+382 20 234 027
www.mek.gov.me

Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Priljeno: 19.02.2019			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
104	1273	33-2018	

1. februar 2019.

Broj: 350-5/2019-2

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Pavle Radulović, ministar

Veza: Vaš dopis broj 104-1273/14-2018 od 23.1.2019.

Predmet: Podaci neophodni za izradu Izmjena i dopuna DUP-a Đuraševići, u Tivtu

Poštovani,

U vezi sa Vašim dopisom broj 104-1273/14-2018 od 23.1.2019. godine, kojim tražite dostavljanje raspoloživih podataka neophodnih za izradu **Izmjena i dopuna DUP-a Đuraševići, u Tivtu**, a imajući u vidu da ste predmetni dokument uputili Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu, Crnogorskom elektroprenosnom sistemu kao i Agenciji za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, obavještavamo Vas sledeće:

U skladu sa članom 40 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i „Sl. list CG“, br. 28/11), određeno je da Javna ustanova Zavod za geološka istraživanja – Podgorica, obavlja poslove, između ostalog, izrade geoloških podloga posebne namjene. Neophodno je da se Ministarstvo održivog razvoja i turizma obrati JU Zavod za geološka istraživanja za izradu geoloških podloga za potrebe izrade svih planskih dokumenata, tako i za davanje mišljenja na iste.

S poštovanjem,

Dragica Sekulić

MINISTARKA

Odobrila:

Biljana Jestrović
Generalna direktorka

Obradiio:

Momčilo Vujović
Samostalni savjetnik I
tel: 020 482 203
email: momcilo.vujovic@mek.gov.me



ŽELJEZNIČKA
INFRASTRUKTURA
CRNE GORE
AD-PODGORICA

Broj: 1272

Podgorica, 12.02.2019.godine

KABINET IZVRŠNOG DIREKTORA
Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primljeno: 18-02-2019			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
104-	1278/	22-	2018

VLADA CRNE GORE

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I
TURIZMA

n/p Ministra, g-dina **Pavla Radulovića**

IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica

Na osnovu Zahtjeva br.104-1273/14-2018 od 23.01.2019.godine (ŽICG br.610 od 25.01.2019.godine), i prilogom dostavljene Odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“ u Tivtu sa Programskim zadatkom i granicom obuhvata planskog dokumenta, ističemo da ŽICG AD-Podgorica

NE POSJEDUJE PODATKE

od značaja u postupku izrade ovog planskog dokumenta, s razloga što:

- U zoni zahvata Nacrta Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići, u Tivtu, ŽICG AD-Podgorica ne posjeduje pravo svojine na nepokretnoj imovini,
- U zoni zahvata Nacrta Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići, u Tivtu, ne postoje tačke ukrštanja pruge i drumskih puteva obzirom da nema kontaktnih zona.

S poštovanjem,

Rukovodilac službe za imovinsko-pravne i
geodetske poslove


Semir Alomerović

Direktor Sektora za pravne i opšte poslove
Sfavića Dožić, dipl.pravnik

Dostavljeno:

- Naslovu
- Sektor za pravne i opšte poslove
- Sektoru za održavanje građ.infrastrukture
- a/a



IZVRŠNI DIREKTOR

Ljubiša Ćurčić

ŽELJEZNIČKA INFRASTRUKTURA CRNE GORE AD – PODGORICA
Trg. Golotočkih žrtava broj 13, 81000 Podgorica



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj:112-1273/~~26~~²⁵-2018
Podgorica, 05.02.2019. godine

Direktorat za planiranje prostora

Dopisom broj 104-1273/14-2018 obratili ste se Direktoratu za životnu sredinu sa zahtjevom za dostavljanje raspoloživih podataka, predloga i smjernica za potrebe izrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“ u Tivtu. U vezi sa navedenim ukazujemo Vam na sljedeće:

Prilikom izrade Izmjena i Dopuna DUPa "Đuraševići" uzeti u obzir Rješenje o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji opštine Tivat, koje je donešeno na osnovu Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl list CG", br. 28/11, 1/14, 2/18) i Pravilnika o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("Sl list CG", br. 60/11).

U poglavljima energetske infrastrukture potrebno je obuhvatiti Zakon o zaštiti od nejonizujućih zračenja („Službeni list Crne Gore“, br. 35/13) i prateća podzakonska akta, koji su dostupni na dolje pomenutom linku.

Takođe, predlažemo da se dostavljeni programski zadatak koriguje ili dopuni na način što će se u okviru istog dodati posebno poglavlje Zaštita životne sredine, koje treba da obuhvati presjek stanja po segmentima životne sredine, predlog potencijalnih uticaja planiranja prostora i izgradnje objekata na životnu sredinu i predlog mjera za zaštitu životne sredine. Takođe, potrebno je obuhvatiti propise iz oblasti zaštite životne sredine, uključujući potvrđene međunarodno-pravne instrumente. Lista propisa i međunarodno-pravnih instrumenata dostupna je na sajtu

<http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa>.

Obrazloženje: Nije dovoljno da se u okviru dijela Pejzažna arhitektura obrade smjernice i uslovi od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode i životne sredine, već je potrebno napisati posebno poglavlje.

Predlažemo da dodatne smjernice iz oblasti zaštite životne sredine pribave od Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.

**GENERALNA DIREKTORICA
ZA ŽIVOTNU SREDINU
mr Ivana Vojinović**



CRNA GORA
UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ
Broj, 03-872/2
Podgorica, 04.02.2019.god.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA PODGORICA			
Primljeno: 11.02.2019.			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
104-	1273	/28	-2018

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
Direktorat za planiranje prostorom

PREDMET: Dostava podataka za izradu DUP-a „Đuraševići“, opština Tivat

Veza: Vaš dopis br.104-1273/14-2018 od 23.01.2019. godine

Izradu DUP-a „Đuraševići“, opština Tivat, treba raditi u skladu sa Prostornim Planom Crne Gore i Prostornom Planom posebne namjene obalnog područja.

Neophodno je voditi računa o koridorima saobraćajne infrastrukture definisane navedenim Planovima.

Shodno zakonskoj regulativi neophodno je planski dokument u **fazi Nacrta** dostaviti organu državne uprave (Upravi za saobraćaj) za pribavljanje mišljenja po pitanju saobraćajne infrastrukture.

OBRADILI,
Radojica Poleksić, dipl.ing.građ

R. Poleksić
Marko Spahić, građ.tehničar
M. Spahić

DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- Ministarstvo saobraćaja i pomorstva
- U spise predmeta
- Arhivi





Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

Broj :02-D-111/2

Podgorica, 18.02.2019 god.

Crna Gora

MINISTARSTVO ODŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primljeno: 22-02-2019			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
104-4541	6		

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Direktorat za planiranje prostora

Predmet: Zahtjev za dostavu mišljenja na Predlog Odluke o izradi strateške procjene uticaja na životnu sredinu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“, Opština Tivat

Poštovani,

Shodno Vašem zahtjevu br. 104 -4541 od 07.02.2019. god. za davanje mišljenja na Odluku o izradi strateške procjene uticaja na životnu sredinu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“, Opština Tivat, a na osnovu Zakona o strateškoj procjeni uticaja (član 11), dužni smo kao nadležni organ za zaštitu životne sredine dostaviti vam mišljenje na isti.

Shodno Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, postupak strateške procjene se sprovodi za sve planove i programe čija realizacija može izazvati posljedice na životnu sredinu, daju okvir za budući razvoj, te s obzirom na područje u kome se realizuju, mogu uticati na zaštićena područja, prirodna staništa i očuvanje divlje flore i faune.

Uzimajući u obzire prethodno navedeno, a na osnovu Zakona o strateškoj procjeni uticaja (član 5), izrada strateške procjene uticaja na životnu sredinu obavezna je za planove ili programe iz oblasti: poljoprivrede, šumarstva, ribarstva, lovstva, energetike, industrije, uključujući rudarstvo, saobraćaja, telekomunikacija, turizma, regionalnog razvoja, urbanističkog i prostornog planiranja ili koršpcenja zemljišta, upravljanja morskim dobrom, upravljanja vodama, upravljanja otpadom, a koji daju okvir za budući razvoj projekata koji podliježu izradi procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim aktom, kao i za one planove koji s obzirom na područje u kome se realizuju, mogu uticati na zaštićena područja, prirodna staništa i očuvanje flore i faune. Takođe, izrada se može zahtijevati za planove kojima je predviđena manja izmjena planova.

Međutim, imajući u vidu da se u predmetnom slučaju radi o izmjenama planskog dokumenta, te da se dostavljenom dokumentacijom ne navodi da li je za prvobitni planski dokument sproveden postupak strateške procjene uticaja na životnu sredinu, smatramo da bi se predlog Odluke trebalo preispitati. Naime, ukoliko je za prvobitni planski dokument (UP) rađena strateška procjena, a planirane izmjene i dopune ne odstupaju u velikoj mjeri od planskog rješenja važećeg DUP-a, ostaje mogućnost donošenja Odluke o nepreduzimanju izrade strateške procjene. S tim u vezi, smatramo da bi dostavljeni prijedlog odluke trebao sadržati detaljnji opis planiranih aktivnosti, kao i konkretniji prikaz zakonom propisanih kriterijuma, koji su uzeti u obzir prilikom pripreme predmetnog predloga Odluke, a sve u cilju dobijanja svih neophodnih podataka i donošenja adekvatne Odluke.



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Proljetarske 15 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 446 000
Fax: +382 20 615 250 • epamontnegro@gmail.com • www.epa.org.me

U skladu sa navedenim, smatramo da bi se predmetni prijedlog Odluke treba prispitati ili dopuniti potrebnim podacima, kako bi se stekla jasnija slika planiranih aktivnosti, te shodno tome donijela adekvatna Odluka.

Obradile:

Tamara Brajović, dipl. biolog

Pomoćnik direktora:

Ilija Radović, dipl.ing. tehnolog



DIREKTOR
Nikola Medenica



Crna Gora
Vlada Crne Gore
AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE
Broj : 02-UPI-126/3
Podgorica, 22.02.2019. godine

Crna Gora MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA PODGORICA			
Primljeno: 25. 02. 2019			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
104	1243	34	2018

Agencija za zaštitu prirode i životne sredine, na osnovu člana 18 Zakona o zaštiti prirode („Sl. list Crne Gore”, br. 54/16), člana 21a Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni List Crne Gore”, br. 5/12, 25/12, 61/12, 20/13, 17/14, 6/15, 80/15, 35/16, 41/16, 73/16, 3/17 i 19/17), člana 18 i člana 46 Zakona o upravnom postupku („Službeni List Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), a odlučujući po zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma - Direktorata za planiranje prostora (broj: UPI-101/2- 02-126/1 od 25.01.2019 godine), donosi

RJEŠENJE

I UTVRĐUJU SE sljedeći uslovi i smjernice zaštite prirode za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“ u Tivtu:

1. Podaci o prirodnim vrijednostima lokacije, vrstama biljaka, životinja i gljiva, objekata geonasljeđa i predjela u okviru granica Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“ u Tivtu

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 Zalivu i ostrvu sv. Marko.

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

2. Podaci o zaštićenim područjima sa prostornim rasporedom, uključujući područja planirana za zaštitu ili su u postupku stavljanja pod zaštitu, kao i podaci o (budućim) područjima ekološke mreže i sa njima povezanim značajnim tipovima staništa u okviru granica Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“ u Tivtu

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

3. Podaci o ustanovljenim režimima, zonama i mjerama zaštite i korišćenja prirodnih resursa i dobara u okviru granica Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“ u Tivtu



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Proleterske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 446 500-
Fax: +382 20 618 250 epamontenegro@gmail.com • www.epa.org.me

Na predmetnom području nisu ustanovljeni režimi, zone i mjere zaštite i korišćenja prirodnih resursa i dobara.

4. Uslovi, zabrane i ograničenja pod kojima se radnje, aktivnosti i djelatnosti mogu realizovati u zoni zahvata plana

Pored opštih uslova propisanih zakonskom regulativom treba ispoštovati sljedeće posebne uslove, zabrane i ograničenja zaštite prirode za planiranje građevinskih objekata (za stanovanje i pratećih / centralnih djelatnosti) i infrastrukture u zoni zahvata, a odnose se na:

- Izbor lokacija za nove građevinske objekte: 1. U odnosu na zone sa prisutnim prirodnim habitatima, planska rješenja u predmetnim planovima ograničiti (kao što je to i predviđeno PUP-om) na izgrađene zone, uz njihovo ograničeno širenje i međusobno povezivanje. 2. Vodeći računa o kapacitetu životne sredine i mikrolokacijskim karakteristikama pojedinih lokacija, obezbijediti: a) izbalansiran raspored građevinskih objekata (i aktivnosti) u okviru planiranih turističkih i/ili stambenih zona i b) uspostavljanje zona zaštite (zelenila).

- Zaokruženo infrastrukturno opremanje prostora: - Pri planiranju građevinskih objekata (za stanovanje, turizam i dr) potrebno je predvidjeti da se predmetni prostor opremi svom potrebnom infrastrukturom kako bi se izbjegla (naknadna) oštećenja i zagađenje osnovnih komponenti životne sredine.

- Tretman otpadnih voda - Podzemne i površinske vode u zoni zahvata predmetnog plana i njihovoj neposrednoj okolini štite se od zagađenja predtretmanom komunalnih otpadnih voda iz postojećih i planiranih objekata, proširenjem kanalizacione mreže i tretmanom ovih voda u postrojenju za prečišćavanje voda. Otpadne vode, bez obzira na stepen prečišćavanja, ne mogu se direktno ispuštati u rijeku, a septičke jame mogu biti samo kratkoročno, vremenski ograničeno rješenje, do potpune izgradnje kanalizacionog sistema, t.j. potpunog – zaokruženog infrastrukturnog opremanja zone zahvata predmetnog plana.

5. Mjere zaštite prirode koje treba predvidjeti za primjenu u okviru granica Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije „Mihinja“, opština Podgorica

Shodno članu 10 Zakona o zaštiti prirode ("Sl. list CG" br 54/16), mjere zaštite prirode podrazumijevaju prije svega sprovođenje dokumenata zaštite prirode, a to su: strategija biodiverziteta, planovi upravljanja zaštićenim prirodnim dobrima i godišnji programi upravljanja zaštićenim prirodnim dobrima, kao i lokalni akcioni planovi za biodiverzitet. Osim sprovođenja mjera na ovaj način, a shodno članu 14 Zakona o zaštiti prirode ("Sl. list CG" br 54/16), mjere zaštite prirode u praksi se sprovode konkretno kroz: zaštitu prirodnih dobara, održivo korišćenje prirodnih resursa, prirodnih dobara i kontrole njihovog korišćenja, zatim kroz očuvanje područja ekološke mreže, ublažavanje štetnih posljedica izazvanih aktivnostima u prirodi i korišćenjem prirodnih dobara, sprovođenjem podsticajnih mjera za zaštitu i očuvanje prirodnih dobara.

II Ukoliko se ne donesu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“ u Tivtu, akt o smjernicama i uslovima zaštite prirode prestaje da važi u roku od dvije godine od dana dostavljanja akta.

Obrazloženje

Ministarstva održivog razvoja i turizma - Direktorat za planiranje prostora je 25.01.2019. godine je Agenciji za zaštitu prirode i životne sredine podnijelo zahtjev (broj: UPI-101/2-02-126/1) za



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Proletarske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 445 500-

Fax: +382 20 618 250 epamontenegro@gmail.com • www.epa.org.me

izdavanje akta o uslovima i smjernicama zaštite prirode u cilju izrade Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“ u Tivtu.

Nakon razmatranja predmetnog zahtjeva ovaj organ je utvrdio da je Ministarstvo održivog razvoja i turizma - Direktorat za planiranje prostora dostavilo podatke u skladu sa odredbama člana 18 Zakona o zaštiti prirode („Sl. list Crne Gore“, br. 54/16).

U postupku rješavanja predmetne upravne stvari unutar Agencije za zaštitu prirode i životne sredine pribavljeno je stručno mišljenje (broj: 01-UPI-126/2) od strane Sektora za zaštitu prirode, monitoring, analizu i izvještavanje koje je dostavljeno 05.02.2019. godine.

Dalje, nakon razmatranja predmetnog zahtjeva i stručnog mišljenja o uslovima i smjernicama zaštite prirode ovaj organ je našao u dispozitivu navedene podatke, uslove i smjernice zaštite prirode koje treba ispoštovati prilikom izrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“ u Tivtu, sa ciljem zaštite prirodnih vrijednosti datog područja. Takođe, na predmetnom području nema bližih podataka o posebnim prirodnim vrijednostima, uključujući vrste biljaka, životinja i gljiva, objekata geonasljeđa i predjela koje treba štititi u okviru vrsta ili kategorija zaštićenih prirodnih dobara propisanih Zakonom o zaštiti prirode.

Član 18 stav 8 Zakona o zaštiti prirode („Sl.list CG“, br. 54/16) propisuje da ukoliko se, *dokument iz stava 1 ovog člana ne donese, akt o smjernicama i uslovima zaštite prirode prestaje da važi u roku od dvije godine od dana dostavljanja akta.*

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Uputstvo o pravnoj zaštiti: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja, preko ovog organa.

Ovlašćeno službeno lice
Jelena Leković, sam. savjetnica I
Jelena Leković



Dostavljeno:

- Ministarstva održivog razvoja i turizma - Direktorat za planiranje prostora
- Uprava za inspekcijske poslove, Ekološka inspekcija
- a/a
- 02



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Proleterske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 446 500•
Fax: +382 20 618 250 epamontenegro@gmail.com • www.epa.org.me

1. Opšti dio

1.1 Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje Odluke za izradu Izmjena i dopuna DUP koji se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Tivat (u daljem tekstu: PUP Tivat) sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

Državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) mogu se, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

Državne planske dokumente donosi Skupština, a lokalne planske dokumente donosi Vlada.

Dokumentacija Detaljnog urbanističkog plana je rađena na osnovu:

- Odluke o izradi Izmjena i dopuna DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat broj 07-6263 od 27.12.2018.godine, koju je donio Predsjednik Vlade Crne Gore;
- Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat;
- Ugovora br.101-454/2 od 7.02.2019.god. o izradi Izmjena i dopuna DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat, zaključenog između:
 - Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, koju zastupa ministar Pavle Radulović, kao Naručioca, i
 - Mirke Đurović, dipl.inž.arh., rukovodioca izrade Izmjena i dopuna DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat, kao Izvršioca.

A u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18),
- Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list CG“, br. 56/18),
- Prostorno-urbanističkim planom Opštine Tivat, do 2020.godine („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 24/2010).
- Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Službeni list Crne Gore, br. 24/10 i 33/14).

1.2 Planski osnov

Osnovne smjernice za izradu Plana sadržane su u Prostorno urbanističkom planu Opštine Tivat, do 2020.godine („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 24/2010), kojim su planirane namjene za ovaj prostor: „**stanovanje**“, „**centralne i mješovite djelatnosti**“, „**turizam**“, „**zelene i rekreijske površine**“ i „**infrastuktura i proizvodno servisne djelatnosti**“.

1.3 Povod i cilj izrade Izmjena i dopuna DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat

Cilj izrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“, Opština Tivat (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DUP) je preispitivanje predloženih faznih rješenja realizacije saobraćajnice koji predstavljaju planski preduslov za izgradnju objekata u okviru važećeg Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“. Grupa građana je podnijela inicijativu br.104-1237/4 od 07.09.2018.god. za izradu planskog dokumenta. Na osnovu podnesene inicijative Ministarstvo održivog razvoja i turizma je pokrenulo postupak za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“, opština Tivat.

Kroz izradu novog planskog rješenja potrebno je preispitati mogućnost planiranja izgradnje objekata bez uslovljenosti izgradnjom saobraćajnice.

Osnovni cilj je realizacija sadržaja u predmetnom obuhvatu u skladu sa smjernicama Prostorno urbanističkog plana Tivat. Izmjenama i dopunama DUP naročito je potrebno preispitati predloženo fazno rješenje uslovljenosti izgradnje objekata u gornjim zonama realizacijom planirane infrastrukture. Naime, važeći plan je podijeljen u tri planske cjeline i tri faze realizacije, sa određenim preduslovima koje je neophodno ispuniti u jednoj planskoj cjelini prije nego se pređe na razvoj sledeće. Na ovaj način, plan se može primjenjivati samo na one urbanističke parcele koje imaju direktan pristup sa postojećih javnih saobraćajnica.

U postupku izrade Izmjena i dopuna DUP-a sagledane su smjernice Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, Sl.list CG, 56/18, jer zahvat ovog plana pripada pojasu od 100 m do 1000 m koji je rezervisan isključivo za razvoj turizma, uz poštovanje režima zaštite prostora (očuvanje vrijednih predjela, ambijentalnih cjelina, zaštićenih područja, vrijednih poljoprivrednih površina).

Prilikom izrade Izmjena i dopuna DUP pridržavati se metodologije definisane Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Sl. list CG", broj 88/17).

1.4 Obuhvat i granice Izmjena i dopuna DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat

Prema Odluci o izradi, izmjenama i dopunama DUP-a „Đuraševići“, obuhvaćeno je područje površine cca 39.66 ha, i zahvata dijelove katastarskih opština Djuraševići, Milovići i Bogišići iznad puta Tivat - Radovići. Granica zahvata je definisana grafičkim prilogom Odluke – skicom i identična je granici prethodnog DUP-a (Sl.list - opštinski propisi br.21/18).

Zahvat plana se nalazi u mjesnoj zajednici Krtole i pripada prostornoj cjelini Krtole. Zahvat plana obuhvata dijelove tri planske cjeline: (6) Djuraševići, (7) Bogišići i (8) Milovići. Planske cjeline su sastavljene iz planskih zona, koje se po potrebi dijele na planske jedinice odnosno podjedinice.

Područje predviđeno za izradu DUP-a ograničeno je sa sjeverne strane izgrađenom zonom ispod puta Tivat – Radovići i Jadranskim morem, a sa južne strane šumom.

U nastavku slijede koordinate tačaka granice Plana.

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

Red. br.	X koord.	Y koord.
1	6558023.049	4694777.91
2	6557966.027	4694876.505
3	6557956.872	4694899.559
4	6557954.767	4694913.751
5	6557954.083	4694924.616
6	6557949.159	4694960.679
7	6557948.732	4694962.697
8	6557929.387	4695007.015
9	6557764.315	4695240.919
10	6557726.951	4695275.249
11	6557705.931	4695287.563
12	6557681.84	4695307.293
13	6557653.925	4695338.587
14	6557604.386	4695381.272
15	6557526.774	4695432.124
16	6557453.85	4695488.35
17	6557362.91	4695570.331
18	6557320.255	4695599.744
19	6557223.425	4695649.387
20	6557161.522	4695663.671
21	6557148.722	4695663.413
22	6557125.137	4695666.469
23	6557051.279	4695687.542
24	6557026.85	4695691.845
25	6556984.906	4695694.817
26	6556971.095	4695697.794
27	6556954.37	4695703.973
28	6556943.094	4695708.669
29	6556935.28	4695712.302
30	6556919.948	4695718.673
31	6556903.789	4695724.612
32	6556870.815	4695732.64
33	6556845.84	4695735.789
34	6556804.892	4695733.89
35	6556778.591	4695728.062
36	6556748.594	4695726.041
37	6556727.952	4695727.77
38	6556674.64	4695727.479
39	6556570.37	4695717.601
40	6556525.211	4695711.234
41	6556485.849	4695703.839

42	6556409.007	4695692.473
43	6556242.904	4695674.462
44	6556232.763	4695673.881
45	6556186.908	4695673.585
46	6556167.819	4695670.801
47	6556138.787	4695662.353
48	6556007.366	4695611.161
49	6555993.359	4695604.226
50	6555937.589	4695570.709
51	6555934.518	4695568.504
52	6555948.793	4695563.914
53	6555973.265	4695561.338
54	6555976.285	4695564.578
55	6556002.889	4695561.706
56	6556025.128	4695564.675
57	6556033.733	4695563.946
58	6556051.746	4695569.287
59	6556069.35	4695566.474
60	6556085.28	4695563.934
61	6556093.34	4695562.654
62	6556098.667	4695561.803
63	6556116.504	4695554.62
64	6556135.304	4695547.04
65	6556140.875	4695544.8
66	6556147.128	4695542.159
67	6556152.18	4695539.358
68	6556157.681	4695536.642
69	6556175.008	4695533.443
70	6556180.185	4695531.36
71	6556196.426	4695524.135
72	6556212.44	4695509.534
73	6556208.845	4695487.867
74	6556228.284	4695485.672
75	6556232.921	4695479.743
76	6556237.995	4695477.495
77	6556263.427	4695476.407
78	6556266.836	4695494.32
79	6556267.866	4695503.161
80	6556272.626	4695525.173
81	6556276.466	4695545.883
82	6556280.817	4695566.175
83	6556366.444	4695566.445

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

84	6556379.898	4695564.735
85	6556393.353	4695563.014
86	6556401.367	4695560.843
87	6556409.477	4695558.653
88	6556415.035	4695557.154
89	6556435.472	4695553.284
90	6556467.247	4695547.264
91	6556484.049	4695595.338
92	6556499.176	4695591.303
93	6556514.267	4695587.865
94	6556522.845	4695587.905
95	6556532.819	4695586.185
96	6556540.831	4695585.314
97	6556554.493	4695582.296
98	6556589.22	4695586.628
99	6556578.708	4695559.368
100	6556592.661	4695556.474
101	6556603.872	4695554.894
102	6556622.187	4695550.415
103	6556631.467	4695550.785
104	6556645.165	4695551.305
105	6556654.723	4695549.314
106	6556673.247	4695545.673
107	6556699.389	4695536.312
108	6556712.378	4695533.147
109	6556721.859	4695561.192
110	6556743.548	4695554.252
111	6556748.627	4695569.837
112	6556751.165	4695581.198
113	6556952.897	4695473.99
114	6556970.666	4695467.406
115	6556983.932	4695454.35
116	6556996.362	4695445.547
117	6557007.083	4695441.031
118	6557018.759	4695436.912
119	6557029.014	4695434.191
120	6557042.682	4695426.662
121	6557057.388	4695424.125
122	6557069.246	4695423.165
123	6557076.787	4695422.334
124	6557081.458	4695420.329
125	6557359.036	4695270.364

126	6557478.407	4695172.52
127	6557482.069	4695173.306
128	6557498.877	4695170.043
129	6557504.277	4695168.133
130	6557512.643	4695166.534
131	6557524.568	4695164.045
132	6557538.469	4695163.565
133	6557549.514	4695157.096
134	6557565.676	4695146.914
135	6557576.965	4695139.105
136	6557589.636	4695131.574
137	6557604.553	4695120.789
138	6557632.415	4695091.167
139	6557641.501	4695083.341
140	6557659.491	4695069.66
141	6557686.175	4695046.007
142	6557691.376	4695040.776
143	6557698.487	4695033.755
144	6557701.183	4695025.326
145	6557702.303	4695019.748
146	6557706.578	4695008.81
147	6557713.094	4694998.812
148	6557773.455	4694971.78
149	6557864.984	4694935.883
150	6557870.533	4694933.877
151	6557931.089	4694838.136
152	6557977.802	4694794.706
153	6558030.506	4694766.5
154	6558032.007	4694771.511

2. Dokumentaciona osnova

2.1 Izvod iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, Sl.list CG, 56/18, Obradivač: RZUP – Horwath I Horwath Consulting – MonteCEP

Prostor zahvata plana pripada **Razvojnoj zoni Boka Kotorska, podzoni Tivat**. Gradovi u zalivu Boke Kotorske treba da uspostave čvršću vezu u razvojnog smislu i da imaju obavezu da zajednički rješavaju ključna infrastrukturna pitanja i probleme zaštite životne sredine. Tivat treba da bude eksponiran u razvoju vazdušnog saobraćaja, nautičkog turizma i turizma u cjelini. Opštine Herceg Novi i Tivat treba da na adekvatan način iskoriste poluostrvo Lušticu kao poseban razvojni turistički potencijal.

Bitan element za sprječavanje linearne izgradnje u obalnom pojasu je uvođenje **linije odmaka od 100 m**, radi očuvanja prirodnih vrijednosti obale, izbjegavanje rizika uslijed erozije, prirodnih katastrofa i klimatskih promjena i radi obezbjeđivanja slobodnog pristupa moru. Formiranje zelenih prodora u obalnom pojasu treba da obezbijedi kvalitetne uslove boravka, očuvanje prirodnog ambijenta, integraciju obale i zaleđa, što doprinosi višem nivou turističke ponude.

Tip odmaka u zahvatu plana je **2. MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA**. Područja za koja su izrađene državne i lokalne studije lokacije, detaljni urbanistički planovi i urbanistički projekti, kao i investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji. **Adaptacija odmaka se omogućava, jer se radi o započetim investicijama i planovima detaljnog stepena razrade čije bi trajno stavljanje van snage ugrozilo pravnu sigurnost i negiralo konkretna stečena prava vlasnika zemljišta ili investitora**. Pravo adaptacije odmaka se odnosi isključivo na konkretna planska rješenja iz navedenih planskih dokumenata, prema stanju tih dokumenata, a linija odmaka se adaptira samo za objekte koji u navedenim planskim rješenjima ulaze u zonu odmaka.

Pojas od 100 m do 1000 m od obale u područjima van postojećih naselja je **rezervisan isključivo za razvoj turizma**, uz poštovanje režima zaštite prostora (očuvanje vrijednih predjela, ambijentalnih cjelina, zaštićenih područja, vrijednih poljoprivrednih površina).

U pojasu između 100 i 1000 m od obalne linije se zabranjuje stanogradnja na područjima izvan naselja, prostor se rezerviše za turistički razvoj, a planiranje i uređenje prostora se temelji na očuvanju prirodne, kulturne istorijske i tradicionalne vrijednosti, uz zaštitu obalnih predjela i primjenu mjera zaštite na kopnu i u moru.

U obalnom pojasu:

- U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja (prema indikatorima datim u turizmu), ne može se planirati stanovanje (ni stalno, ni povremeno);
- U građevinskim područjima naselja moguća je izgradnja objekata za stalno stanovanje. Područja naselja prikazana su na odgovarajućem grafičkom prilogu.

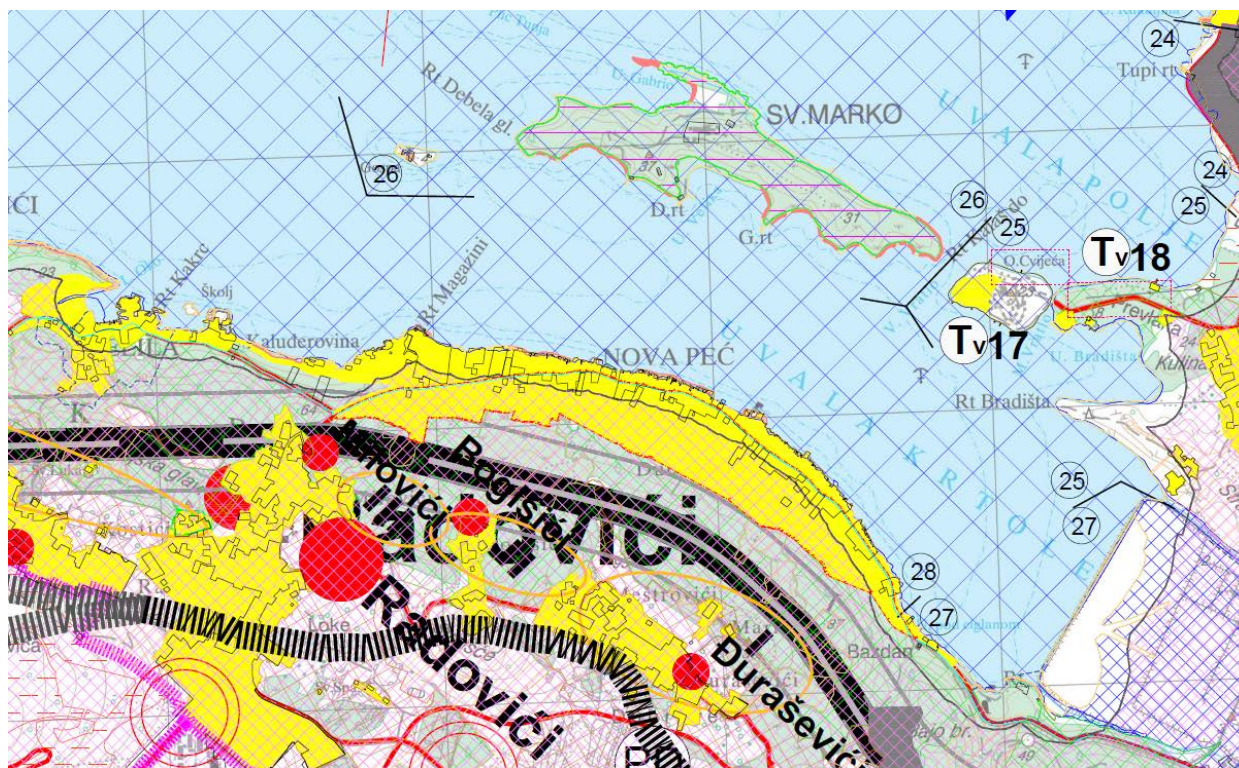
Zahvat plana pripada Široj zoni Kotorsko – risanskog zaliva - UNESCO - svjetska prirodna i kulturna baština.

Zaštićena okolina Prirodnog i kulturno - istorijskog područja Kotora obuhvata dio akvatorijuma Bokokotorskog zaliva sa Tivatskim zalivom, Kumborskim tjesnacem i Hercegnovskim zalivom uključujući i ulaz u Bokokotorski zaliv sa ostrvom Mamula, Žanjicama, rtom Arza i poluotrvom Ponta Oštra, Poluotrvu Luštica, Tivat i naselja duž obale Tivatskog zaliva, Tivatski arhipelag (poluotrvu Prevlaka, ostrvo Sv. Marka, ostrvo Gospe od Milosti), zapadnu stranu poluotrvu Vrmac, Herceg Novi i naselja duž obale Hercegnovskog zaliva, padine Orjena sa selima (Ratiševina, Trebesin, Kameno, Podi, Sušćepan, Sutorina, Malta, Lučići), Kruševica, Ubli, Donji i Gornji Grbalj, zaleđe Risna (Ledenice i Crkvice), Gornji Orahovac i Zalaze. U okviru zaštićene okoline nalazi se veliki broj kulturnih dobara, kao i pojedinačnih objekata, graditeljskih cjelina i specifičnih kulturnih predjela, koji posjeduju kulturne vrijednosti.

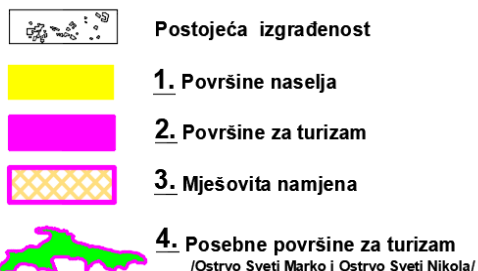
Prostor zahvata plana je po PPPN za obalno područje namijenjen **površinama naselja, ali pripada i pojasu od 100 do 1000m od obale koji je rezervisan isključivo za razvoj turizma.**

Površine naselja predstavljaju urbana i ruralna naselja. To su izgrađeni prostori ili zone u kojima je planirana ili već započeta izgradnja. Obuhvataju građevinsko područje (izgrađeni i neizgrađeni dio). Pri detaljnom planiranju naselja obavezno je pridržavati se načela planiranja koja su definisana Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata..., a to su prije svega: načelo racionalnosti i ekonomičnosti, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, obezbjeđenje društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

Površine naselja su definisane kroz izdvajanje tipova građevinskih područja. (urbana, ruralna, izdvojeni djelovi GP naselja).



NAMJENA POVRŠINA



Izvod iz PPPN za Obalno područje Crne Gore, namjena površina

2.2 Izvod iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Tivat, do 2020.godine („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 24/2010), Obradivač: Konzorcijum URBI Montenegro d.o.o. Podgorica, Urbanistički institut Republike Slovenije

Tivat, će se razvijati i dalje kao opštinski centar, a njegovo šire gradsko područje u centar regionalnog značaja. Demografski rast, vezan na planirani razvoj turizma, predviđa veći rast stanovništva na području Krtola i posledično Radovići, zajedno sa novo predviđenim naseljem Donji Radovići, preuzimaju funkciju značajnog opštinskog centra.

Kao lokalni centri u funkciji turizma razvijaju se naselja Krašići, Bjelila-Kakrc, Đuraševići-Bogišići obala, a naselja Lepetani i Gradišnica kao lokalni centri urbanog značaja. U tim naseljima se razvijaju uslužne djelatnosti, područna škola, vrtić, trgovina, ustanove za kulturu i sl.

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

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

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

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

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

Izvod iz tabelarnog pregleda u PUP-u:

planska zona	Planska jedinica	planska podjedinica	indeks zauzetosti zemljišta (z)	indeks izgrađenosti zemljišta (i)	površina ha	oblik intervencije*
6.3 DUP Đuraševići - dio			0,25	0,58	12,77	NP

7.3 DUP Bogišići - dio			0,25	0,58	20,67	NP
8.3 DUP Milovići-dio			0,25	0,58	6,03	NP

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

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

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

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

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

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

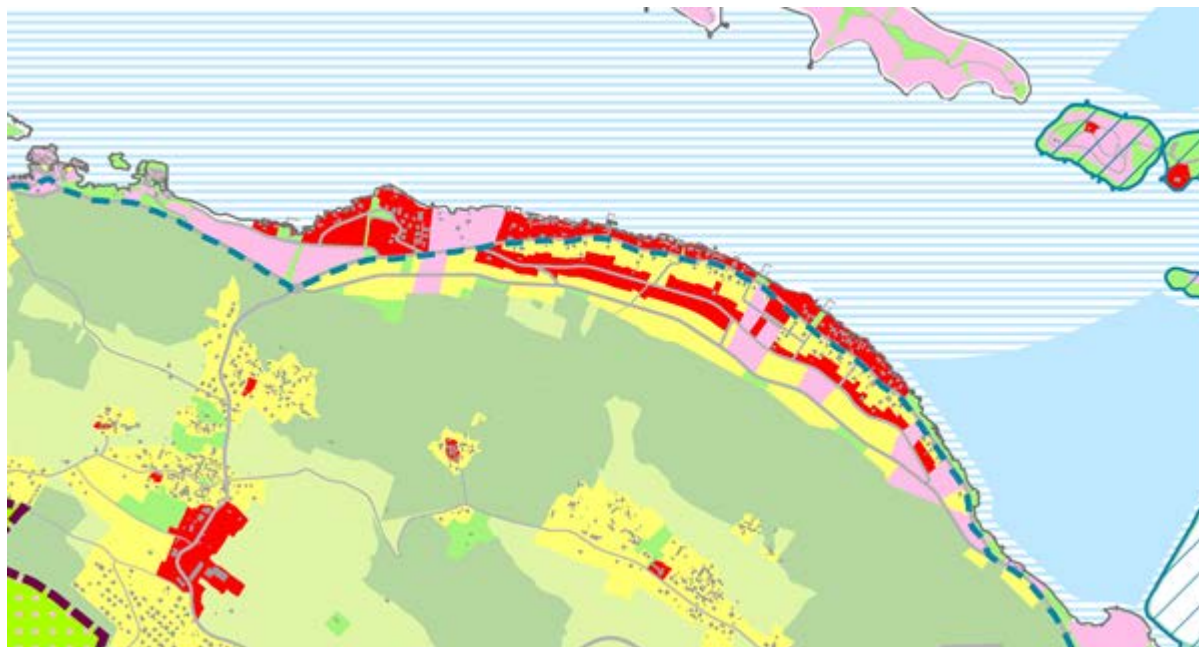
Površine **mješovite namjene** su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene. Dozvoljeni su: stambeni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti i objekti za smještaj turista. Izuzetno se mogu dozvoliti: ostali privredni objekti, trgovački centri, benzinske pumpe uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.

Površine za **stanovanje** su definisane u dvije kategorije: površine manje i srednje gustine stanovanja. Manja gustina stanovanja je gustina od 80 – 150 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja. Srednja gustina stanovanja je gustina od 150 – 250 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja, a na pojedinim lokacijama značaja lokalnog čvorišta/repera dozvoljavaju se veće gustine stanovanja. U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i: prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Na površinama **stanovanja manjih gustina u agrikulturnom pejzažu** pored stambenih dozvoljeni su i sledeći objekti: pripadajuće obradive površine uz stambeni objekat i pomoćni poljoprivredni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koji ne predstavljaju smetnju za područje, a koji služe za opsluživanje područja. Manja preduzeća za obradu i preradu i prikupljanje poljoprivrednih i šumskih proizvoda, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, objekti za smještaj (sezonski turizam). Ta kategorija zastupljena je pretežno na području parka prirode Vrmac, planske cjeline: Gornja Lastva, Bogdašići i u Krtolima, u planskim cjelinama: Đuraševići, Bogišići, Radovići i Gošići.

Površine za **turizam** su površine koje su namijenjene prvenstveno za objekte za pružanje usluga smještaja i za objekte za pružanje usluge hrane i pića. Dopusćeni su objekti za pružanje usluge smještaja: hoteli, pansioni, gostionice, vile i apartmani za iznajmljivanje, kampovi, omladinski hosteli kao i objekti za pružanje usluga hrane i pića, čija je klasifikacija definisana posebnim propisom. Dozvoljeni su i objekti za zdravstvo, kulturu, zabavu, sport i rekreaciju.

Površine za **sport i rekreaciju** su površine koje su namijenjene prvenstveno razvoju sadržaja koji se odnose na sport i rekreaciju. Dozvoljeni su objekti otvorenog ili zatvorenog tipa, kao što su stadioni, sportske dvorane, sportski tereni, bazeni, akva parkovi, golf igrališta.



Šire kategorije namjene površina:

 stanovanja	 agrikulturni pejzaž
 centralne i mješovite djelatnosti	 travnjaci
 turizam	 šume
 zelene i rekreacijske površine	 ostale vodne površine
 zemljište ispod objekata van područja građevinskog zemljišta (stanje)	 ostale prirodne površine
 golf sa vilama	 zaštićena prirodna dobra
 infrastruktura i proizvodno servisne djelatnosti	 more - marikultura
 obradivo zemljište	

Izvod iz PUP-a Opštine Tivat, namjena površina

2.3 Izvod iz DUP-a “Đuraševići”, “Službeni list RCG - opštinski propisi”, broj 21/18, Obrađivač: „MonteCEP“ dsd Kotor

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.

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.

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 individualnog 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.

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	4.910

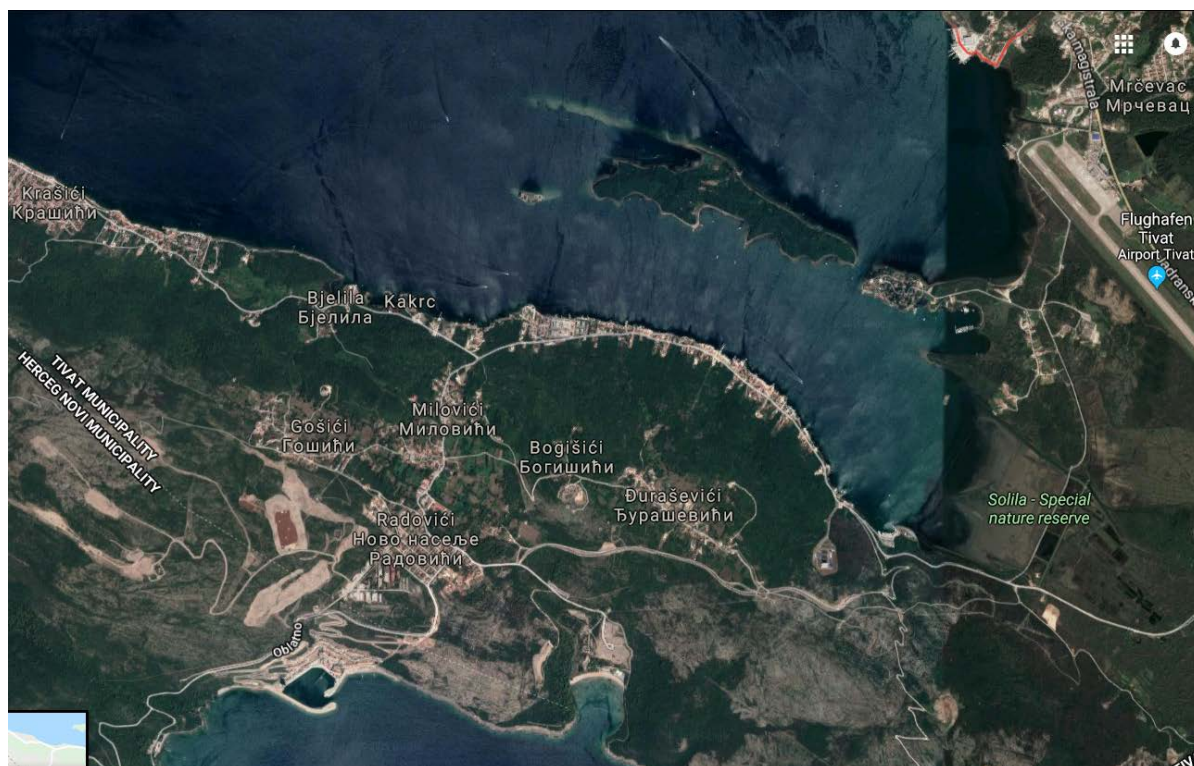
- na kraju planskog perioda (nakon III faze) (stalnih 1.637, povremenih 3.273)
- broj gostiju u turističkom smještaju **860**
- broj zaposlenih **429**
- prosječna gustina stanovanja za cio plan **41,3 st/ha**
- (tokom sezone **123,8 st/ha**)
- indeks zauzetosti terena u zahvatu plana **0,25**
- indeks izgrađenosti u zahvatu plana **0,58**

3. Analiza postojećeg stanja

3.1 Prirodni uslovi

3.1.1 Položaj u prostoru

Zahvat plana pripada prostornoj cjelini Krtole i obuhvata dijelove tri planske cjeline: (6) Djuraševići, (7) Bogišići i (8) Milovići. Područje predviđeno za izradu DUP-a ograničeno je sa sjeverne strane izgrađenom zonom ispod puta Tivat – Radovići i Jadranskim morem, a sa južne strane šumom. Cijeli zahvat je se nalazi na relativno strmom terenu orjentisanom ka sjeveru. Najzapadnija tačka zahvata je udaljena oko 12 km od centra Tivta, a oko 9 km od Aerodroma Tivat. U blizini zahvata se nalaze i naselja Bjelila, Krašići, Milovići, Gošići, Bogišići, Gornji Đuraševići, Radovići. U blizini se nalazi i Prirodni rezervat Solila.



3.1.2 Reljef

U prostoru zahvata plana, teren je u značajnoj denivelaciji. Za najnižu tačku zahvata plana se može uzeti 5 mnv kod puta Tivat - Radovići. Za najvišu tačku plana, može se smatrati dio neizgrađenih površina na jugozapadnom dijelu zahvata plana, koja se nalazi na 80 mnv.

3.1.3 Odlike terena (geomorfološke, geološke i geoseizmičke karakteristike)

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

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

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

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

Geotektonska jedinica Paraautohton obuhvata djelove Primorja u području zapadno od Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje od Bara do rijeke Bojane, tj. prostor između mora i tektonske jedinice zone Budva, odnosno zone Visoki krš. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni 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.

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 posledica 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 intezitet 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. Činjenica 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.

3.1.4 Klima

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 makisumom 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.

Mrzanih 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).

3.1.5 Prirodne pejzažne karakteristike

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, ovičen blagim padinama pod bujnom, vazdazelenom mediteranskom vegetacijom tipa makije, sa prostranim Tivatskim poljem i dva "zelena" ostrva obrasla gustim rastinjem (Ostrvo cvijeća i Sveti Marko), te odiše specifičnom pitomošću.

Duž razuđene obale Bokotorskog 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 Luštice 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.

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

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

3.2 Stvoreni uslovi

3.2.1 Izgrađenost i opremljenost prostora

Zahvat plana obuhvata površine i objekte namijenjene Poljoprivrednom zemljištu (šume), Drumskom saobraćaju, Stanovanju srednje i male gustine, Turizmu T3 (vikendice) i Površinama ostale infrastrukture (trafostanice).

U skladu sa zvaničnim podacima sa sajta Uprave za nekretnine, kao i upoređivanjem navedenih podataka sa faktičkim stanjem na terenu, postojeća namjena površina se može definisati na sledeći način:

- Površine namijenjene Drugom poljoprivrednom zemljištu PD – P=329.181 m² (80,51%)
- Površine namijenjene Drumskom saobraćaju – DS - P=19.536 m² (4,78%)
- Površine namijenjene Stanovanju srednje gustine – SS - P=6.357 m² (1,56%)
- Površine namijenjene Stanovanju male gustine – SMG - P=48.249 m² (11,80%)
- Površine namijenjene Turizmu – T3 - P=5.423 m² (1,33%)
- Površine namijenjene Objektima elektroenergetske infrastrukture – IOE - P=108 m² (0,03%)

U odnosu na prethodni plan, nije izvedena ni jedna planirana saobraćajnica. Objekti su uglavnom građeni uz postojeću saobraćajnicu, sa nekoliko objekata izgrađenih u zaleđu, bez adekvatnog saobraćajnog pristupa. Objekti imaju od jedne do pet nadzemnih etaža, računajući i suteran. Zbog denivelacije terena, suteran je uglavnom korišćen kao garaža, što je bilo i definisano u prethodnom planu. Izgrađene parcele karakteriše opšta neuređenost i nedovršenost u smislu pejzažne arhitekture. Objekti su građeni u različitim arhitektonskim izrazima, što daje neharmoničnu i neurednu sliku naselja.

Što se analize izgrađenih objekata tiče, u ovom planskom dokumentu korišćeni su zvanični podaci sa sajta Uprave za nekretnine, i analizirali su se samo objekti koji postoje u evidenciji katastra i na topografsko – katastarskoj podlozi kao postojeći objekti.

Na terenu su evidentirani 11 izgradjenih objekata, a koji nisu snimljeni na topografsko – katastarskoj podlozi.

Objekti su različitog kvaliteta i boniteta. Objekata je 143, od kojih je 3 namjenjeno Trafostanicama, 18 namjeneno Turizmu – T3 - Vikendice, 12 namjenjeno Stanovanju srednje gustine - SS, dok su ostali namjenjeni Stanovanju male gustine - SMG. Zaključuje se da se većina objekata koristi u svrhe stanovanja male gustine – porodičnog stanovanja.

Prostor se može smatrati u manjoj mjeri izgrađenim. S obzirom da je izgrađeno samo oko 12% od površina planiranih važećim planom, i to sa izgrađenim površinama uz postojeću saobraćajnicu, jasno je da je ovaj problem prouzrokovala uslovljenost gradnje objekata gradnjom saobraćajnica to jest definisana faznost izgradnje.

U grafičkom prilogu 07 dat je pregled boniteta svakog objekta, u sledeće četiri kategorije:

- objekti u izgradnji;
- objekti u dobrom stanju – funkcionalni i objekti sa prihvatljivim nivoom energetske efikasnosti;
- objekti u osrednjem stanju – funkcionalni objekti kod koji bi se mogla izvesti određena poboljšanja u smislu energetske efikasnosti i kvaliteta završnih obloga i materijala;
- objekti u lošem stanju – objekti kod kojih je funkcionalnost ugrožena lošim stanjem materijala i konstrukcije;
- ruševine, napušteni objekti – ostaci nekadašnjih objekata.

3.2.2 Analiza kontaktnih zona

Plan se sa sjeverne strane graniči sa DSL - Dio sektora 27 i sektor 28, Sl. list CG br. 7/10, sa kojim dijeli put Tivat – Radovići. U kontaktnim dijelovima DSL-a sa predmetnim DUP-om planirane su zelene površine, mješovita namjena i turizam. Može se zaključiti da se na ovom uskom priobalnom prostoru akcenat dao na turizmu i stanovanju, te da u kontaktnom zahvatu nema sadržaja javne namjene (zdravstvo, kultura, itd) na koje se predmetni DUP može osloniti.

U DSL-u - Dio sektora 27 i sektor 28 je predviđen Lungo mare uz more, kao i prodori koji povezuju Lungo mare sa saobraćajnicom Tivat – Radovići. Međutim, stanje na terenu je potpuno drugačije – ne postoji Lungo mare, kao ni prodori ka moru, a privatne ponte su okupirale prostor uz more.

DSL Dio sektora 27 i sektor 28 se kompletno nalaze u definisanoj liniji obalnog odmaka, ali je prostor već uglavnom izgrađen.

3.2.3 Prirodna baština

Zahvat plana se nalazi u neposrednoj blizini područja Specijalni rezervat prirode - Solila. Tivatska Solila su značajno ornitološko područje.

3.2.4 Kulturna baština

Zahvat plana se nalazi u okviru Šire zone Zaštićene okoline Područja Kotora (UNESCO).

U obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“ nema kulturnih dobara zaštićenih u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara (Službeni list CG, br. 49/10 i 40/11).

3.2.5 Anketa korisnika prostora

Anketa povodom izrade Koncepta Izmjena i dopuna DUP-a "Đuraševići", Opština Tivat postavljena je na veb-sajt Ministarstva održivog razvoja i turizma 13.2, sa ciljem da se odgovori prikupe do 28.2.2019. Do 28.2.2019. godine pristiglo je svega pet potpunjenih anketa elektronskim putem.

Po pitanju frekventnosti i opterećenosti postojeće saobraćajnice, mišljenja su podijeljena. Jedni misle da je saobraćajnica frekventna i preopterećena tokom cijele godine, dok drugi misle sasvim suprotno – da je dovoljna za cijelo naselje i da saobraćaj nije gust.

Većina ispitanika se slaže da je potrebno unutar zahvata plana planirati više ugostiteljskih objekata – tipa restorana, konoba. Po mišljenju ispitanika, smatra se da bi prostor bio kvalitetniji, kada bi se planirali i sledeći sadržaji: trgovina, poslovne djelatnosti, wellness i spa sadržaji, kulturni sadržaji, zajednički javni otvoreni prostori, zajednički javni rekreativni prostori, zelenilo duž cijelog naselja (ne samo na pojedinim dijelovima).

Neki od ispitanika su zainteresovani za povećanje bruto površine i spratnosti.

Što se tiče problema faznosti izgradnje cijelog naselja, uslovljenog izgradnjom saobraćajnica, ispitanici imaju različita viđenja problema i njegovog rješavanja. Neki od mišljenja i predloga su:

- Treba dozvoliti da investitori sami izgrade saobraćajnice u skladu sa planskim dokumentom što će im biti kompenzovano za komunalnu naknadu i za godišnji porez (bez ograničenja u smislu vrijednosti radova, kako bi se omogućila postepena izgradnja);
- S obzirom da DUP "Đuraševići" obuhvata brdovit odnosno strm teren, izgradnja objekata prije saobraćajnica i infrastrukture bila bi nemoгуća ili, najblaže rečeno, veoma teška;
- Da svako riješi prilaz i infrastrukturu u okviru svoje parcele i da se ukine odluka o faznosti realizacije plana. Na taj način bi se naplatila naknada za komunalno opremanje zemljišta od kojih sredstava bi Opština Tivat bila u mogućnosti da finansira izgradnju saobraćajnica predviđenih planom.

3.3 Ocjena stanja

Ekonomsko demografska analiza

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

Planske cjeline	STANJE POPIS 2003			PROJEKCIJA 2020			INDEX RASTI 2020/2003		
	Stanovni- štvo	Ukupno stanovi	Sezonski stanovi	Stanovni- štvo	Ukupno stanovi	Sezonski i stanovi ukupno	Stanovni -štvo	Stanovi	Sezonski stanovi
Lepetane	194	218	118	200	235	125	1,03	1,08	1,06
Donja Lastva- Seljanovo	733	430	98	765	463	111	1,04	1,08	1,13
Tivat	9467	3948	267	10000	5268	797	1,06	1,33	2,99
Mrčevac	1500	590	87	1640	857	194	1,09	1,45	2,23
I. Šire gradsko područje UKUPNO	11894	5186	570	12605	6823	1227	1,06	1,32	2,15
Đuraševići	503	170	46	575	545	271	1,14	3,21	5,89

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

Bogišići	184	142	49	335	642	349	1,82	4,52	7,12
Milovići	76	111	81	100	244	161	1,32	2,20	1,99
Radovići	560	438	205	2070	2623	1765	3,70	5,99	8,61
Gošići	208	199	117	550	419	237	2,64	2,11	2,03
Krašići	151	861	761	151	861	761	1,00	1,00	1,00
II. Područje Krtola UKUPNO	1682	1921	1259	3781	5334	3544	2,25	2,78	2,81
UKUPNO (I +II)	13576	7107	1829	16386	12157	4771	1,21	1,71	2,61
Bogdašići	48	30	13	62	38	15	1,29	1,27	1,15
Gornja Lastva	6	30	25	12	42	35	2,00	1,40	1,40
III. Vangradsko područje UKUPNO	54	60	38	74	80	50	1,37	1,33	1,32
UKUPNO I+II+III	13630	7167	1867	16460	12237	4821	1,21	1,71	2,58

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

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

Problemi, ograničenja i potencijali

Ograničenja u zahvatu plana su:

- Postojeća prirodna denivelacija terena;
- Neizgradjenost saobraćajnica u cijelom naselju;
- Kote postojeće saobraćajnice;
- Sjeverna orijentacija cijelog poteza;
- Postojeći objekti;
- Udaljenost od postojećih objekata društvenog standarda (ambulante, vrtići, škole, itd);
- Nemogućnost pristupa najbližim kupalištima u kontaktnom području;
- Nedovoljno razvijen javni gradski prevoz.

Potencijali koji postoje u zahvatu plana su;

- Blizina saobraćajnog čvorišta ka Aerodromu, Tivtu, Kotoru;

- Postojeće zelenilo;
- Blizina ostalih manjih naselja i turističkih kompleksa;
- Odlične vizure prema moru;
- Blizina plaža i kupališta;
- Pogled na Bokokotorski zaliv.

3.4 Linija obalnog odmaka

Član 8. Protokola, na osnovi principa i ciljeva utvrđenih u članu 5 i 6 definiše konkretne mjere i kriterije za zaštitu i održivo korišćenje obalnog područja. Utvrđuje se linija odmaka na minimalno 100 metara mjereno od linije morske obale (član 8.2.a). prostor između morske obale i linije odmaka čine zonu odmaka u kojoj gradnja nije dozvoljena.

Tip odmaka u zahvatu plana je **2. MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA**. Područja za koja su izrađene državne i lokalne studije lokacije, detaljni urbanistički planovi i urbanistički projekti, kao i investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji. **Adaptacija odmaka se omogućava, jer se radi o započetim investicijama i planovima detaljnog stepena razrade čije bi trajno stavljanje van snage ugrozilo pravnu sigurnost i negiralo konkretna stečena prava vlasnika zemljišta ili investitora.** Pravo adaptacije odmaka se odnosi isključivo na konkretna planska rješenja iz navedenih planskih dokumenata, prema stanju tih dokumenata, a linija odmaka se adaptira samo za objekte koji u navedenim planskim rješenjima ulaze u zonu odmaka.



Na datoj skici je zelenom bojom prikazana linija odmaka. Jasno se može sagledati da je predmetni prostor mahom već izgrađen. Ako se uzmu u obzir stečeni uslovi, kao i činjenica da je DSL Dio sektora 27 i sektor 28 kompletno izgrađen zahvat u kontaktu sa morem, jasno je da se Linija odmaka mora adaptirati u skladu sa postojećim stanjem.

3.5 Numerički podaci postojećeg stanja

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

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

OSNOVNI URBANISTIČKI PARAMETRI POSTOJEĆEG STANJA PROSTORA DUP-a „ĐURAŠEVIĆI“, OPŠTINA TIVAT												
Parcela	Katastarska Opština	P parcele (m2)	Spratnost	P pod objekto m (m2)	BRGP (m2)	BRGP poslovanje (m2)	BRGP stanovanje (m2)	Indeks zauzeto sti	Indeks izgrađenosti	Broj stamb. jedinica	Broj zaposlenih	Namjena
290	Milovići	51.00	P	14.00	14.00							IOE
291/2	Milovići	461.00										PD
291/3	Milovići	58.00										PD
291/4	Milovići	53.00										PD
291/5	Milovići	164.00										PD
294	Milovići	1043.00										PD
295	Milovići	897.00										PD
296	Milovići	2815.00										PD
297	Milovići	1183.00										PD
298	Milovići	711.00										PD
299	Milovići	1975.00										PD
300/1	Milovići	513.00	S+P+1	158.00	316.00	0.00	316.00	0.31	0.62			PD
300/3	Milovići											PD
300/2	Milovići	267.00										PD
301	Milovići	1365.00										PD
302	Milovići	623.00										PD
303	Milovići	876.00										PD
304/1	Milovići	470.00										PD
304/2	Milovići	281.00										PD
305	Milovići	727.00										PD
306	Milovići	450.00										PD
307/1	Milovići	429.00										PD
307/2	Milovići	7.00										PD
308/1	Milovići	195.00										PD
308/2	Milovići	206.00										PD
308/3	Milovići	28.00										PD
309	Milovići	412.00										PD
310	Milovići	365.00										PD
311	Milovići	364.00										PD
312	Milovići	368.00										PD
313	Milovići	402.00										PD
314/1	Milovići	252.00										PD
314/2	Milovići	145.00										PD
315/1	Milovići	320.00										PD
315/2	Milovići	100.00										PD
316	Milovići	405.00										PD
317	Milovići	473.00	S+P+1+Pk	196.00	588.00	0.00	588.00	0.41	1.24	8	0	SS
318/1	Milovići	430.00										PD
318/2	Milovići	428.00										PD
318/3	Milovići	214.00										PD
318/4	Milovići	1359.00										PD
318/5	Milovići	538.00										PD
319	Milovići	610.00										PD
320	Milovići	603.00										PD
321/1	Milovići	258.00										PD
321/2	Milovići	277.00										PD
321/3	Milovići	9.00										PD
322	Milovići	507.00										PD
323	Milovići	516.00										PD
324	Milovići	557.00										PD
325	Milovići	505.00										PD
326	Milovići	516.00										PD
327	Milovići	574.00										PD
328	Milovići	737.00										PD
329	Milovići	591.00										PD
330	Milovići	570.00										PD
331	Milovići	569.00										PD

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

332	Milovići	586.00										PD
333/1	Milovići	226.00										PD
333/2	Milovići	352.00										PD
334	Milovići	640.00										PD
335	Milovići	620.00										PD
336	Milovići	633.00										PD
337	Milovići	3116.00										PD
338/1	Milovići	2045.00	Po+P+2	nepoznato								PD
338/2	Milovići	1375.00										PD
339/1	Milovići	805.00										PD
338/3	Milovići	436.00										PD
338/4	Milovići	2231.00										PD
338/6	Milovići	6.00										PD
338/7	Milovići	8.00										PD
338/8	Milovići	248.00										PD
338/9	Milovići	1120.00										PD
338/10	Milovići	3.00										PD
338/11	Milovići	47.00	Javni prolaz									PD
338/12	Milovići	4.00										PD
339/10	Milovići	26.00										PD
339/2	Milovići	720.00										PD
339/3	Milovići	145.00										PD
339/4	Milovići	694.00										PD
339/5	Milovići	10.00										PD
339/6	Milovići	145.00										PD
339/7	Milovići	428.00										PD
339/8	Milovići	422.00										PD
339/9	Milovići	10.00										PD
340/1	Milovići	513.00										PD
340/2	Milovići	112.00										PD
340/3	Milovići	164.00										PD
340/4	Milovići	203.00										PD
340/5	Milovići	159.00										PD
340/6	Milovići	232.00										PD
340/7	Milovići	6.00										PD
341/1	Milovići	542.00										PD
341/2	Milovići	113.00										PD
341/3	Milovići	381.00										PD
341/4	Milovići	398.00										PD
341/5	Milovići	12.00										PD
342/1	Milovići	5375.00										PD
343	Milovići	2353.00										PD
344	Milovići	1622.00										PD
345	Milovići	1929.00										PD
666	Milovići	615.00										DS
667	Milovići	792.00										DS
208/1	Bogišići	575.00	P+1+Pk	110	330.00	0.00	330.00	0.19	0.57	3	0	SMG
208/2	Bogišići	372.00										PD
208/3	Bogišići	9.00										PD
208/4	Bogišići	160.00										PD
208/5	Bogišići	140.00										PD
208/6	Bogišići	1654.00										PD
207/1	Bogišići	416.00										PD
207/2	Bogišići	333.00										PD
206/1	Bogišići	266.00										PD
205	Bogišići	87.00										PD
204	Bogišići	495.00	S+P+2	170	510.00	0.00	510.00	0.34	1.03	4	0	SMG
203/1	Bogišići	923.00										PD
202	Bogišići	1642.00										PD

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

201	Bogišići	1620.00										PD
200/1	Bogišići	531.00	P+1+Pk	90	270.00	0.00	270.00	0.17	0.51	2	0	T3
200/2	Bogišići	3337.00										PD
199	Bogišići	1558.00										PD
198	Bogišići	1264.00	S+P+1+Pk	225	675.00	0.00	675.00	0.18	0.53	4	0	SMG
			P+1				nepoznato					
197	Bogišići	2065.00										PD
196/1	Bogišići	493.00										PD
196/2	Bogišići	497.00										PD
196/3	Bogišići	952.00										PD
196/4	Bogišići	406.00										PD
196/5	Bogišići	846.00										PD
196/6	Bogišići	82.00										PD
195/1	Bogišići	183.00										DS
195/2	Bogišići	87.00										DS
194	Bogišići	236.00										PD
193	Bogišići	618.00										PD
192	Bogišići	619.00										PD
191	Bogišići	1145.00	P (temelji)	45	45.00	0.00	0.00	0.04	0.04	0	0	PD
190	Bogišići	1127.00	P (ruševina)	68	68.00	0.00	0.00	0.06	0.06	0	0	PD
			P (ruševina)				nepoznato					
			P (ruševina)				nepoznato					
189	Bogišići	43.00										PD
188	Bogišići	304.00										DS
187	Bogišići	3194.00										PD
186	Bogišići	1032.00	S+P	100	100.00	0.00	100.00	0.10	0.10	1	0	SMG
185	Bogišići	102.00										DS
184	Bogišići	1028.00	P+1	129	246.00	0.00	246.00	0.13	0.24	2	0	SMG
			P (ruševina)				nepoznato					
			P (ruševina)				nepoznato					
183	Bogišići	2112.00										PD
182	Bogišići	3345.00	P	26	26.00	0.00	26.00	0.01	0.01	0	0	PD
181	Bogišići	947.00	Po+P+1+Pk	104	312.00	0.00	312.00	0.11	0.33	3	0	SMG
180	Bogišići	965.00	P+1	137	274.00	0.00	274.00	0.14	0.28	2	0	SMG
			P+1				nepoznato					
179/1	Bogišići	791.00	S+P+2	327	981.00	0.00	981.00	0.41	1.24	5	0	SS
179/2	Bogišići	783.00	S+P+2	287	861.00	0.00	861.00	0.37	1.10	6	0	SS
179/3	Bogišići	184.00										PD
179/4	Bogišići	613.00										PD
179/5	Bogišići	581.00										PD
179/6	Bogišići	195.00										PD
179/7	Bogišići	429.00										PD
178/1	Bogišići	389.00										PD
178/2	Bogišići	320.00										PD
178/3	Bogišići	232.00										PD
178/4	Bogišići	47.00										PD
178/5	Bogišići	171.00										PD
178/6	Bogišići	139.00										PD
178/7	Bogišići	44.00										PD
178/8	Bogišići	64.00										PD
178/10	Bogišići	303.00										PD
178/11	Bogišići	66.00										PD
178/12	Bogišići	214.00										PD
178/13	Bogišići	184.00										PD
178/14	Bogišići	59.00										PD
178/15	Bogišići	74.00										PD
177/1	Bogišići	311.00										PD
177/2	Bogišići	241.00										PD
177/3	Bogišići	60.00										PD
177/4	Bogišići	229.00										PD

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

177/5	Bogišići	235.00										PD
177/6	Bogišići	74.00										PD
177/7	Bogišići	105.00										PD
176/1	Bogišići	440.00										PD
176/2	Bogišići	335.00										PD
176/3	Bogišići	89.00										PD
176/4	Bogišići	343.00										PD
176/5	Bogišići	335.00										PD
176/6	Bogišići	109.00										PD
176/7	Bogišići	167.00										PD
175/1	Bogišići	1002.00	S+P+2	82	246.00	0.00	246.00	0.08	0.25	2	0	SMG
175/2	Bogišići	882.00										PD
175/3	Bogišići	165.00										PD
175/4	Bogišići	554.00										PD
175/5	Bogišići	413.00										PD
175/6	Bogišići	135.00										PD
175/7	Bogišići	225.00										PD
174	Bogišići	3424.00										PD
173/1	Bogišići	689.00										PD
173/2	Bogišići	1232.00										PD
173/3	Bogišići	1009.00										PD
173/4	Bogišići	285.00										PD
173/5	Bogišići	1106.00										PD
173/6	Bogišići	1131.00										PD
173/7	Bogišići	383.00										PD
173/8	Bogišići	805.00										PD
172/1	Bogišići	652.00										PD
172/2	Bogišići	608.00										PD
172/3	Bogišići	475.00										PD
172/4	Bogišići	233.00										PD
172/5	Bogišići	931.00										PD
172/6	Bogišići	856.00										PD
172/7	Bogišići	283.00										PD
172/8	Bogišići	876.00										PD
171/1	Bogišići	1099.00	S+P+1+Pk	124	372.00	0.00	372.00	0.11	0.34	3	0	SMG
			P		nepoznato							
171/2	Bogišići	493.00	P	35	35.00	0.00	0.00	0.07	0.07	0	0	PD
171/3	Bogišići	182.00										PD
171/4	Bogišići	633.00										PD
171/5	Bogišići	550.00										PD
171/6	Bogišići	169.00										PD
171/7	Bogišići	417.00										PD
170	Bogišići	414.00	S+P+1+Pk	107	321.00	0.00	0.00	0.26	0.78	0	0	T3
169/1	Bogišići	497.00										PD
169/2	Bogišići	150.00										PD
169/3	Bogišići	72.00										PD
169/4	Bogišići	270.00										PD
169/5	Bogišići	241.00										PD
169/6	Bogišići	75.00										PD
169/7	Bogišići	87.00										PD
168	Bogišići	3064.00	P+1	171	342.00	0.00	342.00	0.06	0.11	1	0	SMG
			P		nepoznato							
167	Bogišići	1476.00										PD
166/1	Bogišići	965.00	S+P+2	243	729.00	0.00	729.00	0.25	0.76	7	0	SS
			S (teh.prostori ja bazena)		nepoznato							
166/2	Bogišići	694.00	S+P+2	191	573.00	0.00	573.00	0.28	0.83	6	0	SS
166/3	Bogišići	27.00										PD
166/4	Bogišići	109.00										PD
165/1	Bogišići	472.00										PD
165/3	Bogišići	127.00										PD

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

164	Bogišići	138.00										PD
163	Bogišići	131.00										PD
162/1	Bogišići	271.00	P	25	25.00	0.00	0.00	0.09	0.09	0	0	PD
162/2	Bogišići	108.00										PD
161	Bogišići	18.00	P	18	18.00	0.00	0.00	1.00	1.00	0	0	IOE
160	Bogišići	268.00										PD
159	Bogišići	183.00										DS
158/1	Bogišići	412.00										PD
158/2	Bogišići	2778.00										PD
158/3	Bogišići	372.00										PD
157/1	Bogišići	2531.00										PD
157/2	Bogišići	571.00										PD
156	Bogišići	2848.00										PD
155	Bogišići	3220.00										PD
154/1	Bogišići	14.00										PD
154/2	Bogišići	257.00	P (montažni)				nepoznato					PD
			P (montažni)				nepoznato					
154/3	Bogišići	482.00										PD
154/4	Bogišići	2096.00										PD
153	Bogišići	4510.00	P+1	137	274.00	0.00	274.00	0.03	0.06	2	0	SMG
			S (garaža)				nepoznato					
152/1	Bogišići	2394.00										PD
152/2	Bogišići	606.00	S+P+2	275	825.00	0.00	825.00	0.45	1.36	6	0	SS
152/3	Bogišići	835.00										PD
151	Bogišići	7312.00	S+P+1+Pk	212	636.00	0.00	636.00	0.03	0.09	3	0	SMG
			S+P				nepoznato					
			P				nepoznato					
150/1	Bogišići	708.00	P+2	186	558.00	0.00	558.00	0.26	0.79	4	0	SMG
150/2	Bogišići	672.00										PD
150/3	Bogišići	751.00										PD
150/4	Bogišići	211.00										PD
150/5	Bogišići	1001.00										PD
150/6	Bogišići	1066.00										PD
150/7	Bogišići	314.00										PD
150/8	Bogišići	1578.00										PD
149/1	Bogišići	943.00	S+P+2	241	723.00	0.00	723.00	0.26	0.77	3	0	SMG
			P+Pk				nepoznato					
			S+P				nepoznato					
			S+P+1				nepoznato					
149/2	Bogišići	1347.00										PD
149/3	Bogišići	1061.00										PD
149/4	Bogišići	1835.00										PD
149/5	Bogišići	263.00										DS
148	Bogišići	930.00	S+P+1+Pk	166	498.00	0.00	498.00	0.18	0.54	3	0	SMG
			S				nepoznato					
			P				nepoznato					
147/1	Bogišići	906.00	S+P+1+Pk	188	564.00	0.00	564.00	0.21	0.62	2	0	SMG
			S				nepoznato					
			P				nepoznato					
147/2	Bogišići	3698.00	P	36	36.00	0.00	0.00	0.01	0.01	0	0	PD
147/3	Bogišići	9.00										PD
147/4	Bogišići	757.00										PD
146/2	Bogišići	1000.00										PD
146/3	Bogišići	566.00										PD
146/4	Bogišići	163.00										PD
146/5	Bogišići	801.00										PD
146/6	Bogišići	814.00										PD
146/7	Bogišići	209.00										PD
146/8	Bogišići	961.00										PD
145/1	Bogišići	514.00	S+P+1+Pk	137	411.00	0.00	411.00	0.27	0.80	1	0	SMG

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

145/2	Bogišići	341.00										DS
145/3	Bogišići	28.00										DS
145/4	Bogišići	256.00										DS
145/5	Bogišići	41.00										DS
145/6	Bogišići	278.00										DS
144/1	Bogišići	1470.00										PD
144/2	Bogišići	2158.00										PD
143/1	Bogišići	1333.00	S+P+1+Pk	177	531.00	170.00	177.00	0.13	0.40	1	3	SMG
143/2	Bogišići	2040.00										PD
143/3	Bogišići	1489.00										PD
142/1	Bogišići	480.00	P+1	84	168.00	0.00	168.00	0.18	0.35	1	0	SMG
142/2	Bogišići	8.00										DS
141/1	Bogišići	1123.00										PD
141/2	Bogišići	419.00										PD
141/3	Bogišići	155.00										DS
141/4	Bogišići	272.00										PD
141/5	Bogišići	581.00										PD
141/6	Bogišići	525.00										PD
141/7	Bogišići	525.00										PD
141/8	Bogišići	3227.00										PD
141/9	Bogišići	2621.00										PD
141/10	Bogišići	78.00										PD
141/11	Bogišići	2199.00										PD
141/14	Bogišići	316.00										PD
141/15	Bogišići	811.00										PD
141/18	Bogišići	215.00										PD
141/20	Bogišići	273.00										PD
141/28	Bogišići	151.00										PD
141/29	Bogišići	48.00										PD
141/30	Bogišići	14.00										PD
141/31	Bogišići	240.00										PD
141/32	Bogišići	392.00										PD
141/33	Bogišići	179.00										PD
141/34	Bogišići	177.00										PD
141/40	Bogišići	25.00										DS
141/41	Bogišići	106.00										PD
141/42	Bogišići	2.00										DS
141/43	Bogišići	3.00										DS
141/44	Bogišići	20.00										PD
141/45	Bogišići	62.00										PD
141/46	Bogišići	82.00										PD
141/47	Bogišići	82.00										PD
140/1	Bogišići	329.00	P+1	97	194.00	0.00	0.00	0.29	0.59	0	0	T3
			S		nepoznato							
140/2	Bogišići	2289.00										PD
140/3	Bogišići	40.00										PD
140/4	Bogišići	125.00										PD
140/5	Bogišići	13.00										PD
140/6	Bogišići	34.00										PD
140/7	Bogišići	27.00										PD
139/1	Bogišići	1002.00										PD
139/2	Bogišići	975.00										PD
139/3	Bogišići	832.00										PD
139/4	Bogišići	815.00										PD
138/1	Bogišići	832.00										PD
138/2	Bogišići	1603.00										PD
138/3	Bogišići	3874.00										PD
138/4	Bogišići	988.00										PD
137/1	Bogišići	312.00										PD
137/2	Bogišići	780.00										PD

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

137/3	Bogišići	3172.00										PD
136/1	Bogišići	334.00										PD
136/2	Bogišići	1006.00										PD
136/3	Bogišići	3291.00										PD
135	Bogišići	634.00	P	108	108.00	0.00	0.00	0.17	0.17	0	0	PD
134	Bogišići	304.00	S+P+1+Pk	70	210.00	0.00	0.00	0.23	0.69	0	0	T3
133	Bogišići	361.00	P+1	109	218.00	0.00	0.00	0.30	0.60	0	0	T3
132	Bogišići	357.00										DS
131	Bogišići	391.00	S+P+1	93	186.00	0.00	0.00	0.24	0.48	0	0	T3
130	Bogišići	3985.00										PD
129/1	Bogišići	2386.00										PD
128	Bogišići	292.00	S+P+1+Pk	103	309.00	0.00	309.00	0.35	1.06	3	0	SMG
127	Bogišići	407.00	S+P+1+Pk	142	426.00	0.00	426.00	0.35	1.05	1	0	SMG
			P				nepoznato					
126 i 125/2	Bogišići	477.00	S+P+1+Pk	113	339.00	0.00	339.00	0.24	0.71	2	0	SMG
			P				nepoznato					
125/1	Bogišići	2056.00										PD
124	Bogišići	2529.00										PD
123	Bogišići	3984.00										PD
122/1	Bogišići	2135.00										PD
122/2	Bogišići	937.00										PD
122/3	Bogišići	1250.00										PD
122/4	Bogišići		P				nepoznato					
121	Bogišići	86.00	S+P+1+Pk	86	258.00	0.00	258.00	1.00	3.00	3	0	SMG
120	Bogišići	64.00	P+1+Pk	64	192.00	0.00	192.00	1.00	3.00	3	0	SMG
119/1	Bogišići	259.00	S	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	SMG
119/2	Bogišići	38.00										DS
119/3	Bogišići	152.00										SMG
413	Bogišići	847.00										PD
414	Bogišići	1207.00										PD
415	Bogišići	972.00										PD
416	Bogišići	1359.00										PD
417	Bogišići	2485.00										PD
418	Bogišići	1405.00										PD
440	Bogišići	1108.00										DS
452/2	Bogišići	164.00										PD
265/1	Đuraševići	15292.00										PD
265/2	Đuraševići	2875.00										PD
265/3	Đuraševići	1203.00										PD
265/4	Đuraševići	193.00										PD
265/5	Đuraševići	657.00										PD
265/6	Đuraševići	913.00										PD
265/7	Đuraševići	1062.00										PD
265/8	Đuraševići	252.00										PD
265/9	Đuraševići	52.00										PD
265/10	Đuraševići	7.00										PD
265/11	Đuraševići	1734.00										PD
265/12	Đuraševići	1084.00										PD
264	Đuraševići	167.00										DS
263	Đuraševići	3669.00	P+Pk	161	322.00	0.00	322.00	0.04	0.09	1	0	SMG
			P				nepoznato					
			P				nepoznato					
262	Đuraševići	539.00	P+1	100	200.00	0.00	200.00	0.19	0.37	2	0	SMG
261	Đuraševići	88.00										DS
260/1	Đuraševići	303.00	S+P+1	134	268.00	0.00	0.00	0.44	0.88	0	0	T3
260/2	Đuraševići	98.00										DS
259	Đuraševići	390.00	P+1	116	232.00	0.00	232.00	0.30	0.59	2	0	SMG
			S				nepoznato					

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

258	Đuraševići	1317.00	Po+P+1+Pk	93	279.00	0.00	279.00	0.07	0.21	2	0	SMG
			P+1+Pk				nepoznato					
			P				nepoznato					
			P				nepoznato					
			P				nepoznato					
257	Đuraševići	278.00										PD
256	Đuraševići	1551.00	S+P	262	262.00	0.00	262.00	0.17	0.17	1	0	SMG
			S				nepoznato					
			P+1				nepoznato					
			P+Pk				nepoznato					
255	Đuraševići	50.00	P+1+Pk	50	150.00	0.00	150.00	1.00	3.00	1	0	SMG
254	Đuraševići	1438.00	P	90	90.00	0.00	90.00	0.06	0.06	1	0	SMG
			P+1				nepoznato					
253	Đuraševići	1123.00	P+Pk	145	290.00	0.00	290.00	0.13	0.26	2	0	SMG
			S				nepoznato					
252	Đuraševići	988.00										DS
251	Đuraševići	3401.00										PD
250	Đuraševići	854.00	S+P+2+Pk	313	1252.00	0.00	1252.00	0.37	1.47	9	0	SS
			P				nepoznato					
249	Đuraševići	238.00										PD
248	Đuraševići	1643.00	P+1+Pk	138	414.00	0.00	414.00	0.08	0.25	2	0	SMG
247	Đuraševići	39.00	P	13	13.00	0.00	0.00	0.33	0.33	0	0	IOE
246	Đuraševići	647.00										PD
245	Đuraševići	492.00	P+1	97	194.00	0.00	194.00	0.20	0.39	2	0	SMG
			S				nepoznato					
244	Đuraševići	449.00										PD
243	Đuraševići	319.00	S+P+Pk	71	142.00	0.00	142.00	0.45	0.45	1	0	SMG
242/1	Đuraševići	140.00										PD
242/2	Đuraševići	126.00										PD
241	Đuraševići	1479.00										PD
240	Đuraševići	4672.00										PD
239	Đuraševići	1239.00										PD
238	Đuraševići	941.00	P+1	132	264.00	0.00	0.00	0.14	0.28	0	0	T3
			P				nepoznato					
237	Đuraševići	437.00	P	45	45.00	0.00	0.00	0.10	0.10	0	0	T3
236	Đuraševići	227.00	P+1	102	204.00	0.00	0.00	0.45	0.90	0	0	T3
			P				nepoznato					
235	Đuraševići	229.00	S+P	146	146.00	0.00	146.00	0.64	0.64	1	0	SMG
234	Đuraševići	197.00										DS
233	Đuraševići	754.00										PD
232	Đuraševići	1178.00										PD
231	Đuraševići	4086.00										PD
230	Đuraševići	265.00										PD
229	Đuraševići	315.00										PD
228	Đuraševići	137.00										DS
227	Đuraševići	16.00	P	16	16.00	0.00	0.00	1.00	1.00	0	0	DS
226	Đuraševići	23.00	P	23	23.00	0.00	0.00	1.00	1.00	0	0	DS
225	Đuraševići	279.00	S+P+1	98	196.00	0.00	0.00	0.35	0.70	0	0	T3
224	Đuraševići	391.00	Po+P+1+Pk	112	336.00	0.00	336.00	0.29	0.86	3	0	SMG
223/1	Đuraševići	338.00	P+1+Pk	72	216.00	0.00	216.00	0.21	0.64	2	0	SMG
223/2	Đuraševići	99.00										PD
223/3	Đuraševići	17.00										PD
222	Đuraševići	1490.00										PD
221/1	Đuraševići	253.00										PD
221/2	Đuraševići	292.00										PD
221/3	Đuraševići	105.00										PD
221/4	Đuraševići	314.00										PD
221/5	Đuraševići	70.00										PD
220	Đuraševići	316.00	S+P+1+Pk	139	417.00	0.00	0.00	0.44	1.32	0	0	T3
219	Đuraševići	304.00	S+S+P+Pk	187	374.00	0.00	0.00	0.62	1.23	0	0	T3
218/1	Đuraševići	508.00	S+P+2+Pk	169	676.00	0.00	676.00	0.33	1.33	6	0	SS

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

218/2	Đuraševići	279.00										PD
218/3	Đuraševići	120.00										PD
218/4	Đuraševići	282.00										PD
217	Đuraševići	305.00										PD
216	Đuraševići	176.00										PD
215	Đuraševići	193.00										PD
214	Đuraševići	308.00										PD
213/1	Đuraševići	768.00	S+P+1+Pk	137	411.00	0.00	0.00	0.18	0.54	2	0	SMG
			P				nepoznato					
213/2	Đuraševići	783.00										PD
212	Đuraševići	1061.00	P+1+Pk	174	522.00	0.00	522.00	0.16	0.49	2	0	SMG
			P				nepoznato					
211/1	Đuraševići	2442.00										PD
211/2	Đuraševići	2053.00										PD
210	Đuraševići	2232.00										PD
209/1	Đuraševići	6924.00										PD
209/2	Đuraševići	683.00	Po+P+2				nepoznato					PD
208	Đuraševići	500.00	S+P+2	188	564.00	0.00	564.00	0.38	1.13	4	0	SMG
207/1	Đuraševići	683.00	S+P+2+Pk	227	999.00	0.00	999.00	0.33	1.46	6	0	SS
207/2	Đuraševići	694.00	P				nepoznato					PD
207/3	Đuraševići	7.00										PD
206	Đuraševići	989.00	S+P+1	139	278.00	0.00	278.00	0.14	0.28	2	0	SMG
			S				nepoznato					
			P+1				nepoznato					
			P				nepoznato					
205	Đuraševići	421.00										PD
204	Đuraševići	146.00	P+1	64	128.00	0.00	0.00	0.44	0.88	0	0	T3
			S				nepoznato					
203	Đuraševići	49.00										PD
202	Đuraševići	140.00	P+1	67	134.00	0.00	0.00	0.48	0.96	0	0	T3
			S				nepoznato					
201	Đuraševići	392.00	P+1	114	228.00	0.00	228.00	0.29	0.58	2	0	SMG
			S				nepoznato					
200	Đuraševići	285.00	S+P+Pk	58	116.00	0.00	0.00	0.20	0.41	0	0	PD
			S				nepoznato					
199	Đuraševići	297.00	S+P+Pk	58	116.00	0.00	0.00	0.20	0.39	0	0	PD
			S				nepoznato					
198	Đuraševići	206.00	S+P+Pk	143	286.00	0.00	0.00	0.69	1.39	2	0	SMG
197/1	Đuraševići	4207.00										PD
197/2	Đuraševići	7644.00										PD
197/3	Đuraševići	3869.00										PD
197/4	Đuraševići	145.00										PD
197/5	Đuraševići	1102.00										PD
197/6	Đuraševići	725.00	S+P+2				nepoznato					PD
197/7	Đuraševići	139.00	S				nepoznato					PD
197/8	Đuraševići	139.00										PD
197/10	Đuraševići	42.00										PD
197/11	Đuraševići	154.00										PD
197/12	Đuraševići	2980.00										PD
197/13	Đuraševići	1921.00										PD
197/14	Đuraševići	5873.00										PD
1648/1 (dio)	Đuraševići	11071.00										PD
1648/2	Đuraševići	73.00	P				nepoznato					PD
1648/8 (dio)	Đuraševići	1795.00										PD
1648/7 (dio)	Đuraševići	11250.00										PD
1648/6 (dio)	Đuraševići	3622.00										PD
1651/1 (dio)	Đuraševići	17885.00										PD
1649 (dio)	Đuraševići	3045.00										PD
1650 (dio)	Đuraševići	2107.00										PD
1751/1 (dio)	Đuraševići	4409.00										PD
UKUPNO		408850.00		10399	26744.00	170.00	21901.00	0.03	0.07	155	3	

OSNOVNI URBANISTIČKI PARAMETRI

POVRŠINA ZAHVATA PLANA	P = 39.66 ha (408.850 m²) – 100 %
POVRŠINE U NAMJENI PD	P=329.181 m² (80,51%)
POVRŠINE U NAMJENI DS	P=19.536 m² (4,78%)
POVRŠINE U NAMJENI SS	P=6.357 m² (1,56%)
POVRŠINE U NAMJENI SMG	P=48.249 m² (11,80%)
POVRŠINE U NAMJENI T3	P=5.423 m² (1,33%)
POVRŠINE U NAMJENI IOE	P=108 m² (0,03%)
UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA	P = 10.399 m²
UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA	P = 26.744 m²
STAMBENI OBJEKTI - POVRŠINA	P = 21.901 m²
NESTAMBENI OBJEKTI - POVRŠINA	P = 4.843 m²
BR. STAMBENIH JEDINICA	155
PROSJEČAN BR. STANOVIKA PO SJ	2.75 (Izvor PUP Tivat)
POSTOJEĆI BROJ STANOVNIKA	427
BROJ STANOVNIKA PO HA - BRUTO	10,77 stan / ha
BROJ STANOVNIKA PO HA - NETO	78.06 stan / ha

3.6 Opšti i posebni ciljevi

Osnovni cilj je realizacija sadržaja u predmetnom obuhvatu u skladu sa smjernicama Prostorno urbanističkog plana Tivat, kao i preispitivanje predloženog faznog rješenja uslovljenosti izgradnje objekata u gornjim zonama realizacijom planirane infrastrukture u važećem planskom dokumentu. Naime, važeći plan je podijeljen u tri planske cjeline i tri faze realizacije, sa određenim preduslovima koje je neophodno ispuniti u jednoj planskoj cjelini prije nego se pređe na razvoj sledeće. Na ovaj način, plan se može primjenjivati samo na one urbanističke parcele koje imaju direktan pristup sa postojeće javne saobraćajnice.

4. Plan

4.1 Prostorna organizacija

Kao osnov za izradu Izmjena i dopuna DUP-a poslužio je topografsko-katastarski plan koji je dobijen od strane nadležnog organa (Mnistarstvo održivog razvoja i turizma) i Programski zadatak zahvata Plana dostavljen od strane Naručioca Plana (Mnistarstvo održivog razvoja i turizma).

Odabrani model prostorne organizacije zahvata Izmjena i dopuna DUP-a „Đuraševići“ zasnovan je na smjernicama za razvoj zadatim Prostorno-urbanističkim planom Opštine Tivat, kao i Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore.

Na predmetnom prostoru prema postavkama PUP-a Opštine Tivat i PPPN za Obalno područje, potrebama i željama korisnika i društvenih subjekata, **formiran je model organizacije prostora i sadržaja, sa željom da se ostvari što bolje funkcionisanje i zadovoljavanje potreba korisnika, uspostavi što efikasnija saobraćajna povezanost i ambijentalna ujednačenost prostora.**

Cilj i osnovno planersko opredelenje pri formiranju urbanističkog koncepta bilo je preispitivanje predloženih faznih rješenja realizacije saobraćajnice koji su predstavljaju planski preduslov za izgradnju objekata u okviru važećeg Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“.

Prostor se može smatrati u manjoj mjeri izgrađenim, s obzirom da je izgrađeno samo oko 12% od površina planiranih važećim planom, i to sa izgrađenim površinama uz postojeću saobraćajnicu. Jasno je da je ovaj problem prouzrokovala uslovljenost gradnje objekata gradnjom saobraćajnica, to jest definisana faznost izgradnje.

U odnosu na prethodni plan, nije izvedena ni jedna planirana saobraćajnica. Objekti su uglavnom građeni uz postojeću saobraćajnicu, sa nekoliko objekata izgrađenih u zaleđu, bez adekvatnog saobraćajnog pristupa.

Osnovni cilj je da plansko rješenje ponudi realnije i isplativije izgleda za realizaciju planiranih sadržaja, sa obzirom na probleme koje su imali u fazi realizaciji prethodnog plana DUP „Đuraševići“. Formiranjem većih urbanističkih parcela u donosu na prethodni plan, daje se mogućnost za izgradnju manjih ili većih kompleksa turizma (turističke vile) ili objekata mješovite namjene, koji bi se realizovali uz jedinstveno i jedno rješenje, u skladu sa uslovima datim u Predlogu planskog dokumenta. U okviru tako formiranih urbanističkih parcela, našlo bi se više manjih, ambijentalno uklopljenih objekata, koji bi imali zajednička infrastrukturna rješenja. Na ovaj način se za značajan dio prostora prevazilazi problem faznosti gradnje, koji je uslovljen izgradnjom saobraćajnica, a kroz omogućene investicije, stvaraju se i preduslovi za realizaciju svih saobraćajnica u zahvatu plana.

Planom je predviđeno ukidanje - skraćivanje dijelova saobraćajnica, kako bi se omogućio kolski pristup nekim urbanističkim parcelama. Povezanost naselja sa širim okruženjem - kontaktnim zonama predviđena je prema PUP-u preko planiranih saobraćajnica.

Planirani urbanistički koncept treba da stvori novu sliku ovog naselja. Parcele u predmetnom području imaju odličan položaj u prostoru, lijep pogled na zaliv, ali ne i kvalitetno obližnje kupalište. Ovo predstavlja veliki nedostatak pri procjeni investicija budućih Investitora. Planirano naselje u zahvatu plana mora ponuditi druge kvalitetne sadržaje, koji će upotpuniti razvoj turizma ne samo u zahvatu plana, već i šire. Ovim Konceptom planiramo novo rješenje koje nudi razvoj malog prigradskog naselja, obogaćenog turističkim sadržajima. Takvo naselje mora imati elemente urbanog uređenja, kao što su zajedničke površine i javni parkinzi. Takođe, mora ponuditi više raznovrsnih sadržaja, kao što su: restorani, prodavnice, trgovine, zanatske radnje i sl. Mješovitom namjenom potenciramo razvoj takvih

sadržaja i smanjujemo obim stanovanja. Apsolutno je nerealno da planirano područje svo bude opredjeljeno za Turizam, kada nema kvalitetnog većeg javnog kupališta u blizini. Namjena turizam je dodata u Koncept plana u najvećoj mogućoj mjeri u vidu planiranja Hotela i Turističkih Vila, ali je na određenim dijelovima i mješovita namjena, koja doprinosi tome da naselje „živi“ tokom cijele godine, a i dopunjava površine u namjeni Turizam.

Ovim rješenjem, zadržati će se izgrađeni postojeći objekti u najvećoj mogućoj mjeri, a koji se nalaze u pojasu od 100m. Ostale parcele na kojima je planirana gradnja, a koje se nalaze u obuhvatu linije odmaka, biće analizirane, a urbanistički parametri će biti revidovani u odnosu na prethodni plan. Smatramo da je gradnja na ovim parcelama stečena obaveza, stoga je ne možemo ukinuti. Takođe, gradnjom na preostalim parcelama postići će se urbani red, umjesto sadašnjeg nedovršenog i neharmoničnog izgleda. Težiće se smanjenju broja stanovnika, a povećanju površina namjenjenim poslovanju u svrzi turizma. Ostatak plana, koji je u zahvatu pojasa od 100 do 1000m, koji je namijenjen razvoju turizma, biće takođe analiziran. Urbanističko rješenje u blokovima koji se nalaze u ovom pojasu doprinosiće razvoju turizma, izgradnjom turističkih vila i objekti pratećih sadržaja.

U odnosu na prethodni DUP Đuraševići, iz 2018.godine, važe sledeće konstatacije:

- **Osnovna saobraćajna mreža je u većoj mjeri zadržana.** S obzirom na problem faznosti gradnje (koncept faznosti je neostvariv uslijed veoma strmog terena), koji je prepoznat u Projektnom zadatku, gdje je bilo moguće, u ovom planu su parcele udruživane u veće, kako bi se ukinuli dijelovi javnih saobraćajnica i omogućila gradnja na nivou kompleksa sa pristupom sa postojeće saobraćajnice, sa usvojenim Idejnim rješenjem. Takođe, prilikom pregleda projekata za saobraćajnice dostavljenih od strane Opštine Tivat, uočen je i problem usjeka, nasipa i potpornih zidova planiranih saobraćajnica, koji je u prethodnom planu potpuno zanemaren, pa su se ovi elementi saobraćajnica našli u privatnim urbanističkim parcelama. S obzirom na prosječnu širinu nasipa i usjeka iz projekata saobraćajnica, koridori planiranih saobraćajnica su prošireni sa po 5 metara od ivice trotoara, sa svake strane. Ovo je dovelo do smanjenja urbanističkih parcela, pa i nestanka nekih manjih urbanističkih parcela, koje su se nalazile na raskrsnicama saobraćajnica.
- Saobraćajnica 1-1, koja je prethodnim planom prepoznata kao tranzitna za cijelo područje, je izmjenjena u odnosu na prethodni plan samo u dijelu koji se nalazi u koridoru brze saobraćajnice, iz plana višeg reda (izvor PPPN OP). Naime, planirana po prethodnom planu, saobraćajnica 1-1 ima „hipoteku“ koridora brze saobraćajnice i u tom smislu se njena veza sa postojećim lokalnom saobraćajnicom ne bi mogla realizovati. Zato je u ovom planu, saobraćajnica 1-1 skraćena na način da je moguće realizovati u potpunosti, a da se ne čeka realizacija projekta brze saobraćajnice.
- **Parcelacija je okvirno zadržana,** a promjene granica urbanističkih parcela, koje je pretrpila svaka urbanistička parcela u planu su opisane u gore navedenom pasusu.
- **Spratnost objekata je uglavnom zadržana, ali je drugačije definisana (tri ili četiri nadzemne etaže),** uzimajući u obzir konfiguraciju terena i zakonsku regulativu. Naime, u prethodnom planu spratnost je definisana nomenklaturom (P+1, P+1+Pk, P+2) a u tekstu je data mogućnost izgradnje suterena koji se koristi za garažiranje. Analizom konfiguracije terena i projekata saobraćajnica koji su u izradi, ustanovljeno je da na pojedinim parcelama može doći i do slučaja kada po definiciji etaža postoje i dva suterena. Ovakvo definisanje etaža stvara zabunu i otvara prostor za različita tumačenja, stoga je u ovom planu spratnost definisana brojem nadzemnih etaža.
- **Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su djelimično izmjenjeni i usklađeni sa planovima višeg reda.** Indeks zauzetosti je 0,3, a izgrađenosti je 0,6. Na većim urbanističkim parcelama, gdje se dobijaju veće bruto površine, biće definisani uslovi za izgradnju više manjih objekata, kako bi se morfološki i oblikovno uklopili u predionu sliku.
- **NAPOMENA:** 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. Mogući nedostaci u udjelu zelenih površina na urbanističkoj parceli moraju se nadoknaditi ozelenjavanjem krovova ili terasa, kao i vertikalnim ozelenjavanjem.

- **Namjena površina je prilagođena ciljevima PPPN OP, gdje je zahvat definisan kao područje namijenjeno razvoju turizma.** Namjene u pojasu linije odmaka (blokovi 1 – 6) su uglavnom zadržane, uz blago povećanje udjela mješovite namjene (dopunjeni turističkim sadržajima) u odnosu na stanovanje male gustine.
- Namjene u pojasu van linije odmaka (blokovi 7-10) su značajno izmjenjene, u korist razvoja turizma. Svaki blok je planiran kao cjelina koja sadrži jedan ili više Hotela, okruženih Turističkim vilama ili Mješovitom namjenom. Ostale promjene u namjeni na pojedinim mjestima su nastale usled povećanja koridora saobraćajnica ili spajanja dvije urbanističke parcele istog vlasnika u jednu. Takođe, na pojedinim mjestima je došlo do promjene namjene površina iz organizacionih razloga (UP10-53, UP10-66, UP7-43). S obzirom da je prepoznat problem nedostatka parking mjesta za sasvim novo naselje, koje obuhvata i površine centralnih djelatnosti javnog karaktera, na pojedinim mjestima je planiran javni parking u zelenilu (PUJ).

Prilikom definisanja blokova i urbanističkih parcela, u najvećoj mogućoj mjeri je vođeno računa o vlasništvu i usklađivanju katastarskih i urbanističkih parcela.

Zahvat plana je u prethodnom planu bio podijeljen na deset blokova, što je i zadržano. Takođe, zadržane su i oznake urbanističkih parcela, izuzev kod objedinjavanja više urbanističkih parcela iz prethodnog plana u jednu, gdje je zadržana jedna od oznaka.

Saobraćajna matrica definiše položaj dvije prostorne cjeline:

- **1. zona “centra naselja” – blokovi 1-6** - uz postojeći lokalni put Tivat - Krašići (Radovići), sa stanovanjem, Mješovitom namjenom, turizmom, komercijalnim djelatnostima i centralnim sadržajima.
- **2. zona “središnjeg i gornjeg pojasa” – blokovi 7 – 10** - predviđena kao zona razvoja turizma, tako da svaki blok kao cjelina sadrži jedan ili više Hotela, okruženih Turističkim vilama ili Mješovitom namjenom.

Plan predviđa najveću gustinu izgrađenih struktura i raznovrsnost funkcija u zoni 1. Prelazeći u zonu 3, gustina se smanjuje a dio centralnih funkcija gubi, a akcenat je na razvoju turizma, kroz izgradnju Hotela i Turističkih Vila.

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. 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.

4.2 Namjena površina i organizacija sadržaja

Prostor zahvata Plana, podijeljen je na urbanističke parcele na kojima je planirana namjena površina:

SMG - Površine za stanovanje male gustine -	P= 57.813,10 m ²
MN – Površine za mješovite namjene –	P= 107.313,21 m ²
CD – Površine za centralne djelatnosti -	P= 3.972,66 m ²
T – Površine za turizam -	P= 122.408,02 m ²
SR – Površine za sport i rekreaciju -	P= 1233,97 m ²

DS – Površine saobraćajne infrastrukture, drumski saobraćaj – P= 105.791,43 m²

IOE - Površine za objekte elektroenergetske infrastrukture – P=351,08 m²

PUS - Površine za pejzažno uređenje – Površine specijalne namjene – P= 9.966.53 m²

Na urbanističkim parcelama objekata, kao i uz saobraćajnice i pješačke staze, planiraće se zelene površine, koridori i linearno zelenilo saglasno smjernicama definisanim u planu Pejzažne arhitekture.

Površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika/ha:

Na površinama na kojima je planirano stanovanje male gustine dozvoljena je izgradnja:

- stambeni objekti;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila stanara.

Površine za mješovite namjene

Površine mješovite namjene su predviđene za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju, od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Namjena stanovanja obuhvata objekte stalnog i povremenog stanovanja, u vidu iznajmljivanja stanova i apartmana za turiste. Ostale namjene mogu biti ugostiteljske – kafe, restoran, turističke - vile i turistički apartmani, i komercijalni sadržaji – trgovine i lične usluge, parkinzi i garaže za smještaj vozila, objekti i mreže infrastrukture.

Na površinama na kojima je planirana mješovita namjena dozvoljena je izgradnja:

- trgovina, objekti za sport i rekreaciju, i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom;
- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara, zaposlenih i posjetilaca).

Površine za centralne djelatnosti

Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještaju centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja.

Na površinama na kojima je planirana centralne djelatnosti dozvoljena je i izgradnja:

- ugostiteljski objekti;
- trgovački centri;
- poslovne zgrade i objekti uprave, zdravstvene zaštite;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Površine za turizam

Površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma.

Na površinama na kojima je planirana centralne djelatnosti dozvoljena je izgradnja objekata:

1. za smještaj turista:

- hoteli (T1);
- turističke vile (T2);

Turističke vile (T2) su definisane kao:

- **Samostalna/samostojeća vila – Tip 1;**
- **Poluugrađena/ugrađena vila (u nizu) – Tip 2;**
- **Grupa vila (u obliku struktura naselja – “rizorti”) – Tip 3.**

Vila je samostalna turistička jedinica, višeg standarda, u sklopu područja ugostiteljsko-turističke namjene. Vila može biti samostalna smještajna jedinica, smještajna jedinica u nizu ili smještajna jedinica u sklopu T1 ili T2 zone.

Vile u sklopu T2 zona nijesu rezidencijalne, već smještajne jedinice.

2. za pružanje usluga ishrane i pića;

- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Površine za sport i rekreaciju

Površine za sport i rekreaciju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju sportsko-rekreativnih sadržaja.

Na površinama na kojima je planirana mješovita namjena dozvoljena je izgradnja:

- sportski tereni za sportove na otvorenom;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Površine saobraćajne infrastrukture

Površine saobraćajne infrastrukture namijenjene su za koridore infrastrukture drumskog saobraćaja.

Na površinama ove namjene mogu se planirati i prateći sadržaji saobraćajne infrastrukture, koji se odnose na:

- sadržaji za potrebe korisnika koji obuhvataju: parkinge;
- autobuska stajališta, pješačke staze i sl.

Površine za objekte elektroenergetske infrastrukture

U okviru zahvata plana planirane su Površine za objekte elektroenergetske infrastrukture (IOE), u okviru kojih je dozvoljena izgradnja:

- Trafostanica.

4.3 Pregled ostvarenih kapaciteta

Tabelarni prikaz planiranih parametara i ostvarenih kapaciteta:

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

OSNOVNI URBANISTIČKI PARAMETRI PLANIRANOG STANJA IZMJENA I DOPUNA DUP-a „ĐURAŠEVIĆI“, OPŠTINA TIVAT												
Parcela	Namjena	P parcele (m2)	Zauzet ost	P pod objektom (m2)	Nadze mnihi etaža	BRGP (m2)	Izgrađen ost	Broj stanova	Površina poslovanja	Broj smješt. Jedinica	Broj gostiju	Broj zaposlenih
BLOK 1												
UP1-1	MN	831.67	0.30	249.50	4	499.00	0.60	2	249.50	0	0	2
UP1-2	MN	774.50	0.30	232.35	4	464.70	0.60	2	232.35	0	0	2
UP1-3	MN	1088.74	0.30	326.62	4	653.24	0.60	3	326.62	0	0	3
UP1-4	MN	1688.79	0.30	506.64	4	1013.27	0.60	4	506.64	0	0	4
UP1-5	SMG	507.45	0.30	152.24	3	304.47	0.60	2	0.00	0	0	0
UP1-6	MN	1335.59	0.30	400.68	3	801.35	0.60	4	400.68	0	0	2
UP1-7	SMG	654.03	0.30	196.21	4	392.42	0.60	3	0.00	0	0	0
UP1-8	SMG	587.99	0.30	176.40	3	352.79	0.60	3	0.00	0	0	0
UP1-9	MN	1428.03	0.30	428.41	4	856.82	0.60	4	428.41	0	0	2
UP1-10	SMG	804.62	0.30	241.39	4	482.77	0.60	4	0.00	0	0	0
UP1-11	MN	941.00	0.30	282.30	3	564.60	0.60	2	282.30	0	0	2
UP1-12	SMG	582.74	0.30	174.82	3	349.64	0.60	3	0.00	0	0	0
UP1-13	MN	1396.89	0.30	419.07	4	838.13	0.60	4	419.07	0	0	2
UP1-14	SMG	685.61	0.30	205.68	4	411.37	0.60	4	0.00	0	0	0
UP1-15	MN	1283.26	0.30	384.98	4	769.96	0.60	3	384.98	0	0	3
UP1-17	SMG	827.67	0.30	248.30	4	496.60	0.60	4	0.00	0	0	0
UP1-19	MN	1170.65	0.30	351.20	4	702.39	0.60	3	351.20	0	0	3
UP1-20	SMG	524.33	0.30	157.30	3	314.60	0.60	3	0.00	0	0	0
UP1-21	MN	606.54	0.30	181.96	4	363.92	0.60	1	181.96	0	0	2
UP1-22	MN	506.00	0.30	151.80	3	303.60	0.60	1	151.80	0	0	2
UP1-23	SMG	639.26	0.30	191.78	4	383.56	0.60	3	0.00	0	0	0
UP1-24	MN	1457.70	0.30	437.31	4	874.62	0.60	4	437.31	0	0	4
UP1-26	SMG	935.60	0.30	280.68	4	514.58	0.55	4	0.00	0	0	0
UP1-27	SMG	798.85	0.30	239.66	4	479.31	0.60	4	0.00	0	0	0
UP1-28	MN	681.60	0.30	204.48	4	408.96	0.60	2	204.48	0	0	2
UP1-29	SMG	1175.31	0.30	352.59	4	705.19	0.60	7	0.00	0	0	2
UP1-30	MN	756.86	0.30	227.06	4	454.12	0.60	2	227.06	0	0	2
UP1-32	SMG	1005.21	0.30	301.56	4	502.61	0.50	4	0.00	0	0	0
UP1-33	MN	785.24	0.30	235.57	4	471.14	0.60	2	235.57	0	0	2
UP1-34	MN	605.26	0.30	181.58	4	363.16	0.60	1	181.58	0	0	2
UP1-35	SMG	818.08	0.30	245.42	4	490.85	0.60	4	0.00	0	0	0
UP1-36	SMG	1257.48	0.30	377.24	4	502.99	0.40	4	0.00	0	0	0
UP1-37	SMG	1026.79	0.30	308.04	4	513.40	0.50	4	0.00	0	0	0
UP1-38	MN	531.66	0.30	159.50	3	319.00	0.60	1	159.50	0	0	2
UP1-39	MN	956.93	0.30	287.08	4	574.16	0.60	2	287.08	0	0	2
UP1-40	SMG	673.02	0.30	201.91	4	403.81	0.60	4	0.00	0	0	0
UP1-42	SMG	384.82	0.30	115.45	3	230.89	0.60	2	0.00	0	0	0
UP1-43	SMG	990.63	0.30	297.19	4	495.32	0.50	4	0.00	0	0	0
UP1-44	MN	1094.78	0.30	328.43	4	656.87	0.60	3	328.43	0	0	3
UP1-45	MN	1648.50	0.30	494.55	4	989.10	0.60	4	494.55	0	0	4
UP1-47	SMG	825.69	0.30	247.71	4	495.41	0.60	4	0.00	0	0	0
UP1-48	SMG	996.75	0.30	299.03	4	498.38	0.50	4	0.00	0	0	0
UP1-49	SMG	476.78	0.30	143.03	3	286.07	0.60	2	0.00	0	0	0
UP1-50	SMG	797.79	0.30	239.34	4	478.67	0.60	4	0.00	0	0	0
		39546.69		11864.01		23027.80		138	6471	0	0	54

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

Parcela	Namjena	P parcele (m2)	Zauzet ost	P pod objektom (m2)	Nadze mnihi etaža	BRGP (m2)	Izgrađen ost	Broj stanova	Površina poslovanja	Broj smješt. Jedinica	Broj gostiju	Broj zaposlenih
BLOK 2												
UP2-1	SMG	848.99	0.30	254.70	4	509.39	0.60	4	0.00	0	0	0
UP2-3	SMG	564.18	0.30	169.25	3	338.51	0.60	3	0.00	0	0	0
UP2-4	MN	1540.59	0.30	462.18	4	924.35	0.60	4	462.18	0	0	4
UP2-6	MN	1501.29	0.30	450.39	4	900.77	0.60	4	450.39	0	0	4
UP2-7	SMG	673.42	0.30	202.03	4	404.05	0.60	4	0.00	0	0	0
UP2-8	SMG	613.01	0.30	183.90	4	367.81	0.60	3	0.00	0	0	0
UP2-9	MN	879.87	0.30	263.96	4	527.92	0.60	2	263.96	0	0	2
UP2-10	MN	1141.28	0.30	342.38	3	684.77	0.60	3	342.38	0	0	3
UP2-12	SMG	890.39	0.30	267.12	4	534.23	0.60	4	0.00	0	0	0
UP2-13	SMG	722.96	0.30	216.89	4	433.78	0.60	4	0.00	0	0	0
UP2-15	SMG	669.73	0.30	200.92	4	401.84	0.60	4	0.00	0	0	0
UP2-16	MN	1707.32	0.30	512.20	4	1024.39	0.60	4	512.20	0	0	5
UP2-17	MN	636.77	0.30	191.03	4	382.06	0.60	1	191.03	0	0	2
UP2-19	SMG	938.87	0.30	281.66	4	516.38	0.55	4	0.00	0	0	0
UP2-20	MN	1139.81	0.30	341.94	4	683.89	0.60	3	341.94	0	0	3
UP2-21	SMG	906.38	0.30	271.91	4	498.51	0.55	4	0.00	0	0	0
UP2-22	SMG	554.92	0.30	166.48	3	332.95	0.60	3	0.00	0	0	0
UP2-23	SMG	1097.58	0.30	329.27	4	493.91	0.45	4	0.00	0	0	0
UP2-24	MN	878.40	0.30	263.52	4	527.04	0.60	2	263.52	0	0	2
UP2-26	SMG	514.60	0.30	154.38	3	308.76	0.60	3	0.00	0	0	0
UP2-27	SMG	1087.15	0.30	326.15	4	489.22	0.45	4	0.00	0	0	0
UP2-28	SMG	1055.35	0.30	316.61	4	527.68	0.50	4	0.00	0	0	0
UP2-29	MN	869.13	0.30	260.74	4	521.48	0.60	4	260.74	0	0	2
		21431.99		6429.60		12333.69		79	3088.34	0	0	27

Parcela	Namjena	P parcele (m2)	Zauzet ost	P pod objektom (m2)	Nadze mnihi etaža	BRGP (m2)	Izgrađen ost	Broj stanova	Površina poslovanja	Broj smješt. Jedinica	Broj gostiju	Broj zaposlenih
BLOK 3												
UP3-1	SMG	562.01	0.30	168.60	3	337.21	0.60	3	0.00	0	0	0
UP3-2	SMG	482.88	0.30	144.86	3	289.73	0.60	2	0.00	0	0	0
UP3-3	T	2412.70	0.30	723.81	4	1447.62	0.60	0	0.00	18	36	9
UP3-4	SMG	444.41	0.30	133.32	3	266.65	0.60	2	0.00	0	0	0
UP3-5	CD	1024.69	0.20	204.94	4	614.81	0.60	4	204.94	0	0	6
UP3-7	CD	2038.87	0.20	407.77	3	815.55	0.40	4	407.77	0	0	8
UP3-8	SMG	579.35	0.30	173.81	3	347.61	0.60	3	0.00	0	0	0
UP3-10	SMG	360.37	0.30	108.11	3	216.22	0.60	2	0.00	0	0	0
UP3-11	SMG	277.53	0.30	83.26	3	166.52	0.60	1	0.00	0	0	0
UP3-12	SMG	557.44	0.30	167.23	3	334.46	0.60	3	0.00	0	0	0
UP3-13	SMG	503.53	0.30	151.06	3	302.12	0.60	3	0.00	0	0	0
UP3-14	SMG	273.07	0.30	81.92	3	163.84	0.60	1	0.00	0	0	0
UP3-15	SMG	343.51	0.30	103.05	3	206.11	0.60	2	0.00	0	0	0
		9860.36		2651.75		5508.44		30	612.71	18	36	23

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

Parcela	Namjena	P parcele (m2)	Zauzet ost	P pod objektom (m2)	Nadze mnih etaža	BRGP (m2)	Izgrađen ost	Broj stanova	Površina poslovanja	Broj smješt. Jedinica	Broj gostiju	Broj zaposlenih
BLOK 4												
UP4-1	SMG	841.37	0.30	252.41	4	504.82	0.60	4	0.00	0	0	0
UP4-2	MN	683.75	0.30	205.13	4	410.25	0.60	2	205.13	0	0	2
UP4-3	T	2417.00	0.30	725.10	4	1450.20	0.60	0	0.00	20	40	9
UP4-5	CD	869.54	0.25	217.39	4	521.72	0.60	3	217.39	0	0	6
UP4-6	T	2973.60	0.30	892.08	4	1784.16	0.60	0	0.00	25	50	11
UP4-7	SMG	245.88	0.30	73.76	3	147.53	0.60	1	0.00	0	0	0
UP4-8	SMG	361.17	0.30	108.35	3	216.70	0.60	2	0.00	0	0	0
UP4-9	MN	335.03	0.30	100.51	3	201.02	0.60	1	100.51	0	0	2
UP4-11	SMG	284.17	0.30	85.25	3	170.50	0.60	1	0.00	0	0	0
UP4-12	MN	1068.94	0.30	320.68	4	641.36	0.60	3	320.68	0	0	2
UP4-15	MN	799.75	0.30	239.93	4	479.85	0.60	2	239.93	0	0	2
UP4-17	SMG	335.27	0.30	100.58	3	201.16	0.60	2	0.00	0	0	0
UP4-18	SMG	465.35	0.30	139.61	3	279.21	0.60	2	0.00	0	0	0
		11680.82		3460.77		7008.49		23	1083.63	45	90	34

Parcela	Namjena	P parcele (m2)	Zauzet ost	P pod objektom (m2)	Nadze mnih etaža	BRGP (m2)	Izgrađen ost	Broj stanova	Površina poslovanja	Broj smješt. Jedinica	Broj gostiju	Broj zaposlenih
BLOK 5												
UP5-1	SMG	358.03	0.30	107.41	3	214.82	0.60	2	0.00	0	0	0
UP5-2	SMG	485.14	0.30	145.54	3	291.08	0.60	2	0.00	0	0	0
UP5-3	MN	771.88	0.30	231.56	4	463.13	0.60	2	231.56	0	0	2
UP5-6	SMG	532.51	0.30	159.75	3	319.51	0.60	3	0.00	0	0	0
UP5-8	SMG	724.24	0.30	217.27	4	434.54	0.60	4	0.00	0	0	0
UP5-9	MN	601.66	0.30	180.50	4	361.00	0.60	1	180.50	0	0	2
UP5-11	SMG	392.35	0.30	117.71	3	235.41	0.60	2	0.00	0	0	0
UP5-12	SMG	408.48	0.30	122.54	3	245.09	0.60	2	0.00	0	0	0
UP5-13	MN	368.79	0.30	110.64	3	221.27	0.60	1	110.64	0	0	2
UP5-14	MN	692.22	0.30	207.67	4	415.33	0.60	2	207.67	0	0	2
UP5-15	SMG	777.20	0.30	233.16	4	466.32	0.60	4	0.00	0	0	0
UP5-16	SMG	295.74	0.30	88.72	3	177.44	0.60	1	0.00	0	0	0
UP5-17	MN	845.63	0.30	253.69	4	507.38	0.60	2	253.69	0	0	2
UP5-18	SMG	823.63	0.30	247.09	4	494.18	0.60	4	0.00	0	0	0
UP5-19	MN	607.16	0.30	182.15	4	364.30	0.60	1	182.15	0	0	2
UP5-20	SMG	790.54	0.30	237.16	4	474.32	0.60	4	0.00	0	0	0
UP5-21	SMG	869.96	0.30	260.99	4	521.98	0.60	4	0.00	0	0	0
UP5-23	MN	1148.38	0.30	344.51	4	689.03	0.60	3	344.51	0	0	3
		11493.54		3448.06		6896.12		44	1510.72	0	0	15

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

Parcela	Namjena	P parcele (m2)	Zauzet ost	P pod objektom (m2)	Nadze mni h etaža	BRGP (m2)	Izgrađen ost	Broj stanova	Površina poslovanja	Broj smješ. Jedinica	Broj gostiju	Broj zaposlenih
BLOK 6												
UP6-1	SMG	390.42	0.30	117.13	3	234.25	0.60	2	0.00	0	0	0
UP6-2	SMG	645.46	0.30	193.64	4	387.28	0.60	3	0.00	0	0	0
UP6-3	MN	531.07	0.30	159.32	3	318.64	0.60	1	159.32	0	0	2
UP6-4	SMG	498.75	0.30	149.63	3	299.25	0.60	2	0.00	0	0	0
UP6-5	MN	678.92	0.30	203.68	4	407.35	0.60	2	203.68	0	0	2
UP6-6	SMG	451.92	0.30	135.58	3	271.15	0.60	2	0.00	0	0	0
UP6-7	SMG	579.35	0.30	173.81	3	347.61	0.60	3	0.00	0	0	0
UP6-9	MN	1049.15	0.30	314.75	4	629.49	0.60	3	314.75	0	0	3
UP6-10	SMG	224.60	0.30	67.38	3	134.76	0.60	1	0.00	0	0	0
UP6-11	SMG	223.72	0.30	67.12	3	134.23	0.60	1	0.00	0	0	0
UP6-12	SMG	437.47	0.30	131.24	3	262.48	0.60	2	0.00	0	0	0
UP6-14	MN	616.46	0.30	184.94	4	369.88	0.60	1	184.94	0	0	2
UP6-15	SMG	1399.18	0.30	419.75	4	489.71	0.35	4	0.00	0	0	0
UP6-19	MN	1184.80	0.30	355.44	4	710.88	0.60	3	355.44	0	0	3
UP6-21	SMG	284.11	0.30	85.23	3	170.47	0.60	1	0.00	0	0	0
UP6-22	SMG	391.30	0.30	117.39	3	234.78	0.60	2	0.00	0	0	0
UP6-23	MN	254.26	0.30	76.28	3	152.56	0.60	1	76.28	0	0	2
UP6-24	SMG	323.39	0.30	97.02	3	194.03	0.60	1	0.00	0	0	0
UP6-25	SMG	320.75	0.30	96.23	3	192.45	0.60	1	0.00	0	0	0
UP6-26	SMG	766.99	0.30	230.10	4	460.19	0.60	4	0.00	0	0	0
UP6-27	MN	419.48	0.30	125.84	3	251.69	0.60	1	125.84	0	0	2
UP6-28	MN	641.76	0.30	192.53	4	385.06	0.60	1	192.53	0	0	2
UP6-29	SMG	790.31	0.30	237.09	4	474.19	0.60	4	0.00	0	0	0
UP6-30	MN	531.45	0.30	159.44	3	318.87	0.60	1	159.44	0	0	2
UP6-31	SMG	1065.26	0.30	319.58	4	532.63	0.50	4	0.00	0	0	0
UP6-32	MN	700.29	0.30	210.09	4	420.17	0.60	2	210.09	0	0	2
UP6-36	MN	1606.10	0.30	481.83	4	963.66	0.60	4	481.83	0	0	5
UP6-37	T	1892.02	0.30	567.61	4	1135.21	0.60		0.00	18	36	9
UP6-38	MN	384.22	0.30	115.27	3	230.53	0.60	1	115.27	0	0	2
UP6-39	SMG	583.88	0.30	175.16	3	350.33	0.60	3	0.00	0	0	0
UP6-40	SMG	654.57	0.30	196.37	4	392.74	0.60	3	0.00	0	0	0
UP6-41	MN	578.48	0.30	173.54	3	347.09	0.60	1	173.54	0	0	2
UP6-42	MN	446.65	0.30	134.00	3	267.99	0.60	1	134.00	0	0	2
UP6-43	SMG	513.21	0.30	153.96	3	307.93	0.60	3	0.00	0	0	0
UP6-44	SMG	377.32	0.30	113.20	3	226.39	0.60	2	0.00	0	0	0
UP6-45	MN	425.75	0.30	127.73	3	255.45	0.60	1	127.73	0	0	2
UP6-46	MN	572.99	0.30	171.90	3	343.79	0.60	1	171.90	0	0	2
UP6-47	SMG	146.34	0.30	43.90	3	87.80	0.60	1	0.00	0	0	0
UP6-48	SMG	198.95	0.30	59.69	3	119.37	0.60	1	0.00	0	0	0
UP6-49	SMG	393.36	0.30	118.01	3	236.02	0.60	2	0.00	0	0	0
UP6-50	T	3638.41	0.30	1091.52	4	2183.05	0.60		0.00	29	58	13
UP6-51	T	2621.81	0.30	786.54	4	1573.09	0.60		0.00	22	44	10
UP6-52	SMG	817.11	0.30	245.13	4	490.27	0.60	4	0.00	0	0	0
UP6-53	SMG	293.99	0.30	88.20	3	176.39	0.60	1	0.00	0	0	0
UP6-54	SMG	303.10	0.30	90.93	3	181.86	0.60	1	0.00	0	0	0
UP6-55	SMG	676.44	0.30	202.93	4	405.86	0.60	4	0.00	0	0	0
UP6-56	SMG	1111.62	0.30	333.49	4	500.23	0.45	4	0.00	0	0	0
UP6-57	SMG	194.45	0.30	58.34	3	116.67	0.60	1	0.00	0	0	0
UP6-58	SMG	266.62	0.30	79.99	3	159.97	0.60	1	0.00	0	0	0
UP6-60	T	3457.21	0.30	1037.16	4	2074.33	0.60		0.00	32	64	14
		37555.22		11266.57		21910.07		93	3186.55	101	202	83

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

Parcela	Namjena	P parcele (m2)	Zauzet ost	P pod objektom (m2)	Nadze mnihi etaža	BRGP (m2)	Izgrađen ost	Broj stanova	Površina poslovanja	Broj smješt. Jedinica	Broj gostiju	Broj zaposlenih
BLOK 7												
UP7-2	MN	939.22	0.30	281.77	4	563.53	0.60	3	169.06	0	0	1
UP7-3	T1	5291.26	0.30	1587.38	4	3174.76	0.60	0	0.00	47	94	20
UP7-4	T2-VILA	1591.44	0.30	477.43	3	954.86	0.60	0	0.00	3	18	1
UP7-6	T2-VILA	1201.12	0.30	360.34	3	720.67	0.60	0	0.00	3	18	1
UP7-8	T2-VILA	1182.36	0.30	354.71	3	709.42	0.60	0	0.00	2	12	1
UP7-10	T2-VILA	1150.36	0.30	345.11	3	690.22	0.60	0	0.00	2	12	1
UP7-12	T2-VILA	1567.49	0.30	470.25	3	940.49	0.60	0	0.00	3	18	1
UP7-14	T2-VILA	1479.08	0.30	443.72	3	887.45	0.60	0	0.00	3	18	1
UP7-16	T2-VILA	1379.07	0.30	413.72	3	827.44	0.60	0	0.00	3	18	1
UP7-17	T1	5465.52	0.30	1639.66	4	3279.31	0.60	0	0.00	49	98	21
UP7-19	MN	700.18	0.30	210.05	4	420.11	0.60	2	126.03	0	0	1
UP7-21	MN	1242.30	0.30	372.69	4	745.38	0.60	5	149.08	0	0	1
UP7-23	MN	1994.23	0.30	598.27	4	1196.54	0.60	9	239.31	0	0	2
UP7-27	MN	1323.25	0.30	396.98	4	793.95	0.60	6	158.79	0	0	1
UP7-29	MN	1907.51	0.30	572.25	4	1144.51	0.60	9	228.90	0	0	2
UP7-33	T2-VILA	1348.02	0.30	404.41	3	808.81	0.60	0	0.00	3	18	0
UP7-35	T2-VILA	1140.38	0.30	342.11	3	684.23	0.60	0	0.00	2	12	0
UP7-37	T2-VILA	2396.21	0.30	718.86	3	1437.73	0.60	0	0.00	6	36	0
UP7-41	T2-VILA	1823.61	0.30	547.08	3	1094.17	0.60	0	0.00	4	24	0
UP7-42	T1	2374.11	0.30	712.23	4	1424.47	0.60	0	0.00	21	42	10
UP7-43	DS	1920.00	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0	0	0
		55347.17		11249.02		22498.03		34	1071.17	151	438	66

Parcela	Namjena	P parcele (m2)	Zauzet ost	P pod objektom (m2)	Nadze mnihi etaža	BRGP (m2)	Izgrađen ost	Broj stanova	Površina poslovanja	Broj smješt. Jedinica	Broj gostiju	Broj zaposlenih
BLOK 8												
UP8-2	MN	2068.20	0.30	620.46	4	1240.92	0.60	9	248.18	0	0	2
UP8-5	MN	1446.35	0.30	433.91	4	867.81	0.60	6	173.56	0	0	1
UP8-7	MN	992.23	0.30	297.67	4	595.34	0.60	4	119.07	0	0	1
UP8-9	MN	1560.48	0.30	468.14	4	936.29	0.60	7	187.26	0	0	1
UP8-11	MN	1534.95	0.30	460.49	4	920.97	0.60	7	184.19	0	0	1
UP8-13	T1	4866.42	0.30	1459.93	4	2919.85	0.60	0	0.00	35	70	16
UP8-19	MN	1237.99	0.30	371.40	4	742.79	0.60	5	222.84	0	0	2
UP8-23	MN	1183.17	0.30	354.95	4	709.90	0.60	4	212.97	0	0	2
UP8-25	MN	1024.20	0.30	307.26	4	614.52	0.60	4	184.36	0	0	1
UP8-27	MN	992.22	0.30	297.67	4	595.33	0.60	4	178.60	0	0	1
UP8-29	MN	1472.49	0.30	441.75	4	883.49	0.60	6	265.05	0	0	2
UP8-31	T2-VILA	1476.05	0.30	442.82	3	885.63	0.60	0	0.00	3	18	1
UP8-33	T2-VILA	1850.81	0.30	555.24	3	1110.49	0.60	0	0.00	4	24	2
UP8-35	T2-VILA	1927.26	0.30	578.18	3	1156.36	0.60	0	0.00	4	24	2
UP8-37	T2-VILA	1831.86	0.30	549.56	3	1099.12	0.60	0	0.00	4	24	2
UP8-39	MN	1667.00	0.30	500.10	4	1000.20	0.60	8	200.04	0	0	2
UP8-41	MN	1391.59	0.30	417.48	4	834.95	0.60	6	166.99	0	0	1
UP8-43	MN	1413.76	0.30	424.13	4	848.26	0.60	6	169.65	0	0	1
UP8-45	MN	1344.14	0.30	403.24	4	806.48	0.60	6	161.30	0	0	1
		43488.38		9384.35		18768.70		82	2674.06	50	160	42

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

Parcela	Namjena	P parcele (m2)	Zauzet ost	P pod objektom (m2)	Nadze mnihi etaža	BRGP (m2)	Izgrađen ost	Broj stanova	Površina poslovanja	Broj smješt. Jedinica	Broj gostiju	Broj zaposlenih
BLOK 9												
UP9-1	MN	458.07	0.30	137.42	3	274.84	0.60	2	82.45	0	0	1
UP9-2	MN	703.10	0.30	210.93	4	421.86	0.60	3	126.56	0	0	1
UP9-3	MN	863.59	0.30	259.08	4	518.15	0.60	3	155.45	0	0	1
UP9-4	MN	805.86	0.30	241.76	4	483.52	0.60	3	145.05	0	0	1
UP9-5	MN	972.92	0.30	291.88	4	583.75	0.60	4	175.13	0	0	1
UP9-7	MN	826.09	0.30	247.83	4	495.65	0.60	3	148.70	0	0	1
UP9-9	MN	876.21	0.30	262.86	4	525.73	0.60	3	157.72	0	0	1
UP9-11	MN	1084.53	0.30	325.36	4	650.72	0.60	4	195.22	0	0	1
UP9-13	MN	809.53	0.30	242.86	4	485.72	0.60	3	145.72	0	0	1
UP9-17	MN	694.74	0.30	208.42	4	416.84	0.60	3	125.05	0	0	1
UP9-19	MN	772.07	0.30	231.62	4	463.24	0.60	3	138.97	0	0	1
UP9-21	MN	1036.02	0.30	310.81	4	621.61	0.60	4	186.48	0	0	1
UP9-23	SR	1233.97	0.20	246.79	1	246.79	0.20	0	246.79	0	0	7
UP9-25	T2-VILA	1161.93	0.30	348.58	3	697.16	0.60	0	0.00	2	12	1
UP9-26	T1	9169.27	0.30	2750.78	4	5501.56	0.60	0	0.00	64	128	29
UP9-27	T1	4389.54	0.30	1316.86	4	2633.72	0.60	0	0.00	29	58	13
UP9-31	T1	4340.98	0.30	1302.29	4	2604.59	0.60	0	0.00	28	56	12
UP9-36	T2-VILA	1207.30	0.30	362.19	3	724.38	0.60	0	0.00	3	18	1
UP9-37	PUS	3221.24	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0	0	0
UP9-38	T2-VILA	1393.79	0.30	418.14	3	836.27	0.60	0	0.00	4	24	2
UP9-42	T2-VILA	1121.36	0.30	336.41	3	672.82	0.60	0	0.00	3	18	1
UP9-43	T2-VILA	1138.29	0.30	341.49	3	682.97	0.60	0	0.00	3	18	1
UP9-47	MN	1666.99	0.30	500.10	4	1000.19	0.60	8	200.04	0	0	2
UP9-48	MN	2241.45	0.30	672.44	4	1344.87	0.60	11	268.97	0	0	2
UP9-51	MN	1154.29	0.30	346.29	4	692.57	0.60	5	138.51	0	0	1
UP9-52	MN	1422.79	0.30	426.84	4	853.67	0.60	7	170.73	0	0	1
UP9-53	MN	1673.18	0.30	501.95	4	1003.91	0.60	8	200.78	0	0	2
UP9-54	PUS	6339.59	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0	0	0
UP9-55	T2-VILA	538.96	0.30	161.69	3	323.38	0.60	0	0.00	1	6	1
UP9-56	T2-VILA	633.57	0.30	190.07	3	380.14	0.60	0	0.00	1	6	1
UP9-57	T2-VILA	967.51	0.30	290.25	3	580.51	0.60	0	0.00	2	12	1
UP9-58	T2-VILA	877.12	0.30	263.14	3	526.27	0.60	0	0.00	2	12	1
UP9-59	T2-VILA	1031.49	0.30	309.45	3	618.89	0.60	0	0.00	2	12	1
UP9-60	T2-VILA	1260.22	0.30	378.07	3	756.13	0.60	0	0.00	3	18	1
UP9-61	T2-VILA	1662.98	0.30	498.89	3	997.79	0.60	0	0.00	4	24	2
UP9-62	T2-VILA	3406.25	0.30	1021.88	3	2043.75	0.60	0	0.00	8	48	4
		79386.48		15955.39		31663.99		77	3008.33	159	470	99

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

Parcela	Namjena	P parcele (m2)	Zauzet ost	P pod objektom (m2)	Nadze mnihi etaža	BRGP (m2)	Izgrađen ost	Broj stanova	Površina poslovanja	Broj smješt. Jedinica	Broj gostiju	Broj zaposlenih
BLOK 10												
UP10-30	PUS	405.70	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0	0	0
UP10-31	T2-VILA	389.02	0.30	116.71	3	233.41	0.60	0	0.00	1	6	1
UP10-32	T2-VILA	665.57	0.30	199.67	3	399.34	0.60	0	0.00	1	6	1
UP10-33	T2-VILA	1134.68	0.30	340.40	3	680.81	0.60	0	0.00	2	12	1
UP10-36	MN	549.66	0.30	164.90	4	329.80	0.60	2	98.94	0	0	1
UP10-37	MN	646.79	0.30	194.04	4	388.07	0.60	2	116.42	0	0	1
UP10-38	MN	693.36	0.30	208.01	4	416.02	0.60	2	124.80	0	0	1
UP10-39	MN	1676.51	0.30	502.95	4	1005.91	0.60	7	301.77	0	0	3
UP10-40	MN	1497.56	0.30	449.27	4	898.54	0.60	6	269.56	0	0	2
UP10-41	T2-VILA	1289.82	0.30	386.95	3	773.89	0.60	0	0.00	3	18	1
UP10-42	T2-VILA	1933.12	0.30	579.94	3	1159.87	0.60	0	0.00	4	24	2
UP10-43	T2-VILA	1600.32	0.30	480.10	3	960.19	0.60	0	0.00	4	24	2
UP10-44	T2-VILA	1468.61	0.30	440.58	3	881.17	0.60	0	0.00	3	18	1
UP10-45	MN	1700.79	0.30	510.24	4	1020.47	0.60	8	204.09	0	0	2
UP10-46	MN	856.58	0.30	256.97	4	513.95	0.60	4	102.79	0	0	1
UP10-48	MN	1041.85	0.30	312.56	4	625.11	0.60	5	125.02	0	0	1
UP10-49	MN	774.63	0.30	232.39	4	464.78	0.60	3	92.96	0	0	1
UP10-50	T2-VILA	835.17	0.30	250.55	3	501.10	0.60	0	0.00	2	12	1
UP10-51	T2-VILA	706.28	0.30	211.88	3	423.77	0.60	0	0.00	1	6	1
UP10-52	T2-VILA	819.51	0.30	245.85	3	491.71	0.60	0	0.00	2	12	1
UP10-53	DS	1510.96	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0	0	0
UP10-54	T2-VILA	692.51	0.30	207.75	3	415.51	0.60	0	0.00	1	6	1
UP10-55	T2-VILA	649.91	0.30	194.97	3	389.95	0.60	0	0.00	1	6	1
UP10-56	T2-VILA	1246.86	0.30	374.06	3	748.12	0.60	0	0.00	3	18	1
UP10-57	T2-VILA	1004.76	0.30	301.43	3	602.86	0.60	0	0.00	2	12	1
UP10-58	T2-VILA	1018.92	0.30	305.68	3	611.35	0.60	0	0.00	2	12	1
UP10-59	T2-VILA	1025.69	0.30	307.71	3	615.41	0.60	0	0.00	2	12	1
UP10-60	T2-VILA	1294.94	0.30	388.48	3	776.96	0.60	0	0.00	3	18	1
UP10-63	MN	1526.44	0.30	457.93	4	915.86	0.60	7	183.17	0	0	1
UP10-64	MN	711.31	0.30	213.39	4	426.79	0.60	2	128.04	0	0	1
UP10-65	MN	445.61	0.30	133.68	4	267.37	0.60	1	80.21	0	0	1
UP10-66	DS	1867.24	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0	0	0
UP10-67	T2-VILA	620.14	0.30	186.04	3	372.08	0.60	0	0.00	1	6	1
UP10-68	T2-VILA	636.20	0.30	190.86	3	381.72	0.60	0	0.00	1	6	1
UP10-69	T2-VILA	677.33	0.30	203.20	3	406.40	0.60	0	0.00	1	6	1
UP10-70	T2-VILA	1292.99	0.30	387.90	3	775.79	0.60	0	0.00	3	18	1
UP10-71	T1	5947.25	0.30	1784.18	4	3568.35	0.60	0	0.00	51	102	22
		56567.76		11721.21		23442.41		49	1827.78	94	360	61

UKUPNO		408850.00		87430.72	0.21	173057.75	0.42	649	24534.33	618	1756	504
---------------	--	------------------	--	-----------------	-------------	------------------	-------------	------------	-----------------	------------	-------------	------------

PREGLED OSTVARENIH KAPACITETA NA NIVOU DUP-A

POVRŠINA DUP-a

P = 408.850 m²

SMG - Površine za stanovanje male gustine -

P= 57.813,10 m²

MN – Površine za mješovite namjene –

P= 107.313,21 m²

CD – Površine za centralne djelatnosti -

P= 3.972,66 m²

Izmjene i dopune DUP-a „Đuraševići“, Opština Tivat – KONCEPT PLANA

T – Površine za turizam -	P= 122.408,02 m ²
SR – Površine za sport i rekreaciju -	P= 1233,97 m ²
DS – Površine saobraćajne infrastrukture, drumski saobraćaj –	P= 105.791,43 m ²
IOE - Površine za objekte elektroenergetske infrastrukture –	P=351,08 m ²
PUS - Površine za pejzažno uređenje – Površine specijalne namjene –	P= 9.966.53 m ²
UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA	P = 87.430,72 m ²
UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA	P = 173.057,75 m ²
MAKSIMALAN BROJ STANOVNIKA	1785
MAKSIMALAN BROJ STANOVNIKA PO HA - BRUTO	42.59 stanovnika / ha
MAKSIMALAN BROJ STANOVNIKA PO HA - NETO	85 stanovnika / ha
MAKSIMALAN BROJ LEŽAJA (TURISTA)	1756
MAKSIMALAN BROJ LEŽAJA PO HA - BRUTO	42.96 ležaja / ha
MAKSIMALAN BROJ LEŽAJA PO HA - NETO	143.47 ležaja / ha
MAKSIMALAN BROJ ZAPOSLENIH	504
MAKSIMALAN BROJ ZAPOSLENIH PO HA - BRUTO	12,33 zaposlenih / ha
MAKSIMALAN BROJ ZAPOSLENIH PO HA - NETO	14.85 zaposlenih / ha
UKUPAN BROJ KORISNIKA	4.045
MAKSIMALAN BROJ KORISNIKA PO HA - BRUTO	97.87 korisnika / ha

MAKSIMALAN BROJ KORISNIKA PO HA - NETO

117,85 korisnika / ha

4.4 Pejzažna arhitektura

Karakteristike predjela



Površina obuhvata plana je 39.66 ha ha i zahvata dijelove katastarskih opština Djuraševići, Milovići i Bogišići iznad puta Tivat - Radovići. 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 vizurama prema tivatskom dijelu Zaliva i ostrvu sv. Marko.

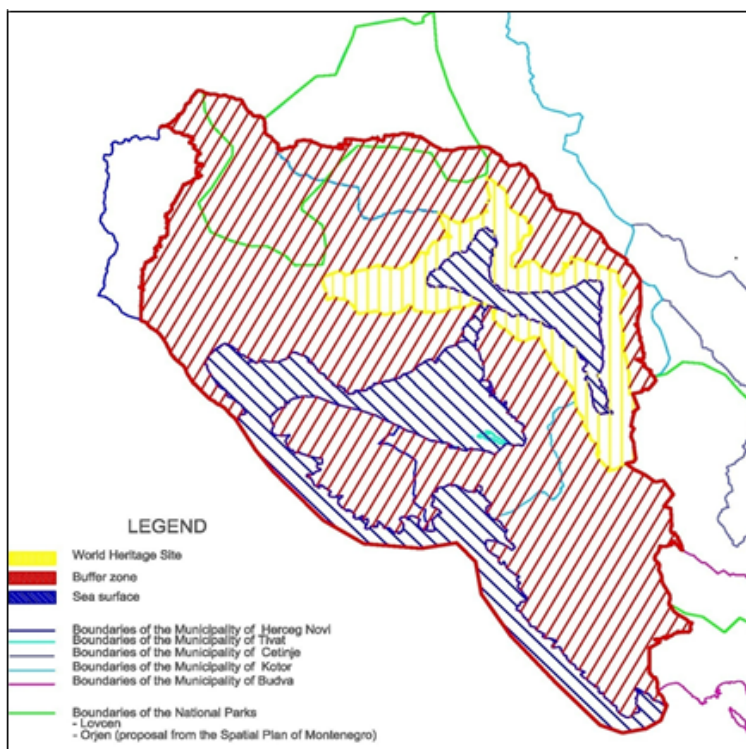
Zahvat predmetnog plana se u cjelosti nalazi u okviru Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora (buffer zona).

Zaštita, upravljanje i posebne mjere očuvanja prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora definisane su posebnim Zakonom.

Ciljevi zaštite utvrđeni Zakonom su:

- 1) očuvanje izuzetne univerzalne vrijednosti;
- 2) trajno očuvanje autentičnih prirodnih, istorijskih, urbanističko-arhitektonskih, ambijentalnih, umjetničkih, estetskih i pejzažnih vrijednosti;
- 3) obezbjeđivanje uslova za održivi razvoj i korištenje;

4) prezentacija i stručna i naučna valorizacija baštine.



Obuhvat Prirodno i kulturno istorijskog područja Kotora. Menadžment plan

Osnovne karakteristika kulturnog pejzaža Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora su: integritet i kohezija opšte strukture pejzaža, specifična horizontalna struktura (naselja u nizu duž obale zaliva, međusobno odvojena obradivim površinama ili stjenovitim iskonskim pejzažem; priobalna naselja formirana od odvojenih grupacija kuća sa imanjima i obradivim površinama između) i vertikalni profil pejzaža (naselja u priobalnoj zoni sa grupacijama u nizu i izgrađenom obalom, sistemom ponti i mandrača; obradiva imanja, terasasti vrtovi, na višim kotama; stariji sloj naselja u gornjoj zoni, danas uglavnom napuštena; terasasti vrtovi u gornjoj zoni; padine brda sa šumom i stjenovitim terenima; sve zone povezane su mrežom starih puteva/staza).

Zaštićena okolina Područja svjetske baštine Kotor određena je polazeći od činjenice da Boka Kotorska predstavlja nedjeljiv region, jedinstvenu cjelinu sa brojnim kohezionim faktorima: Bokokotorskim zalivom sa četiri povezana manja zaliva, kao geografskom odrednicom, njegovim zaleđem sličnih prirodnih karakteristika, zajedničkom istorijom, tradicijom i baštinom.

Područje svjetske baštine Kotor obuhvata istočni dio ovog cjelovitog pejzaža, kao njegov najočuvaniji dio. Prilikom definisanja obuhvata i granica zaštićene okoline uzeti su u obzir slijedeći kriterijumi i aspekti:

- geografska povezanost;
- istorijska i kulturna povezanost područja unutar granica zaštićene okoline sa područjem Svjetske baštine;
- vizuelni aspekt - u obuhvat zaštićene okoline uključeno je područje koje ulazi u vizure/vidno polje zaliva gledano sa mora;

- administrativni aspekt - granica zaštićene okoline uvažava granice sa susjednim opštinama Cetinje i Budva;
- kontakt sa drugim zaštićenim područjima: Nacionalni park Lovćen i Nacionalni park Orjen (u predlogu).

Zaštićena okolina Prirodnog i kulturno - historijskog područja Kotora obuhvata dio akvatorijuma Bokokotorskog zaliva sa Tivatskim zalivom, Kumborskim tjesnacem i Hercegnovskim zalivom uključujući i ulaz u Bokokotorski zaliv sa ostrvom Mamula, Žanjicama, rtom Arza i poluostrovom Ponta Oštra, poluostrovo Luštica, Tivat i naselja duž obale Tivatskog zaliva, Tivatski arhipelag (poluostrovo Prevlaka, ostrvo Sv. Marka, ostrvo Gospe od Milosti), zapadnu stranu poluostrva Vrmac, Herceg Novi i naselja duž obale Hercegnovskog zaliva, padine Orjena sa selima (Ratiševina, Trebesin, Kameno, Podi, Sušćepan, Sutorina, Malta, Lučići), Kruševica, Ubli, Donji i Gornji Grbalj, zaleđe Risna (Ledenice i Crkvice), Gornji Orahovac i Zalaze.

U okviru zaštićene okoline nalazi se veliki broj kulturnih dobara, kao i pojedinačnih objekata, graditeljskih cjelina i specifičnih kulturnih predjela, koji posjeduju kulturne vrijednosti.

Vegetacija

Osim po raznolikom vegetacijskom pokrovu, područje Boke je posebno interesantno i po brojnim vrstama samonikle flore. Vegetacijski tipovi su raspoređeni po visinskim i dubinskim pojasevima. Zbog velikog visinskog raspona i strmine reljefa, na području Boke je razvijeno čak osam visinskih i pet dubinskih pojaseva vegetacije. Unutar tih pojaseva može se, na temelju raznovrsne geomorfologije i pripadne vegetacije, razlikovati najmanje dvadesetak različitih geosistema, a unutar njih veliki broj raznovrsnih biljnih zajednica.

Prostor koji je obuhvaćen planom sa zimzelenom vegetacijom koja daje karakterističan izgled predjelu, doprinosi identitetu prostora i obezbjeđuje njegovu živopisnost tokom cijele godine a pripada vegetacijskoj asocijaciji Orno-Quercetum ilicis. Gusta makija, kao degradacioni stadijum prirodnih šuma hrasta crnike i crnog jasenapredstavlja osnovni strukturni element ovog predjela.

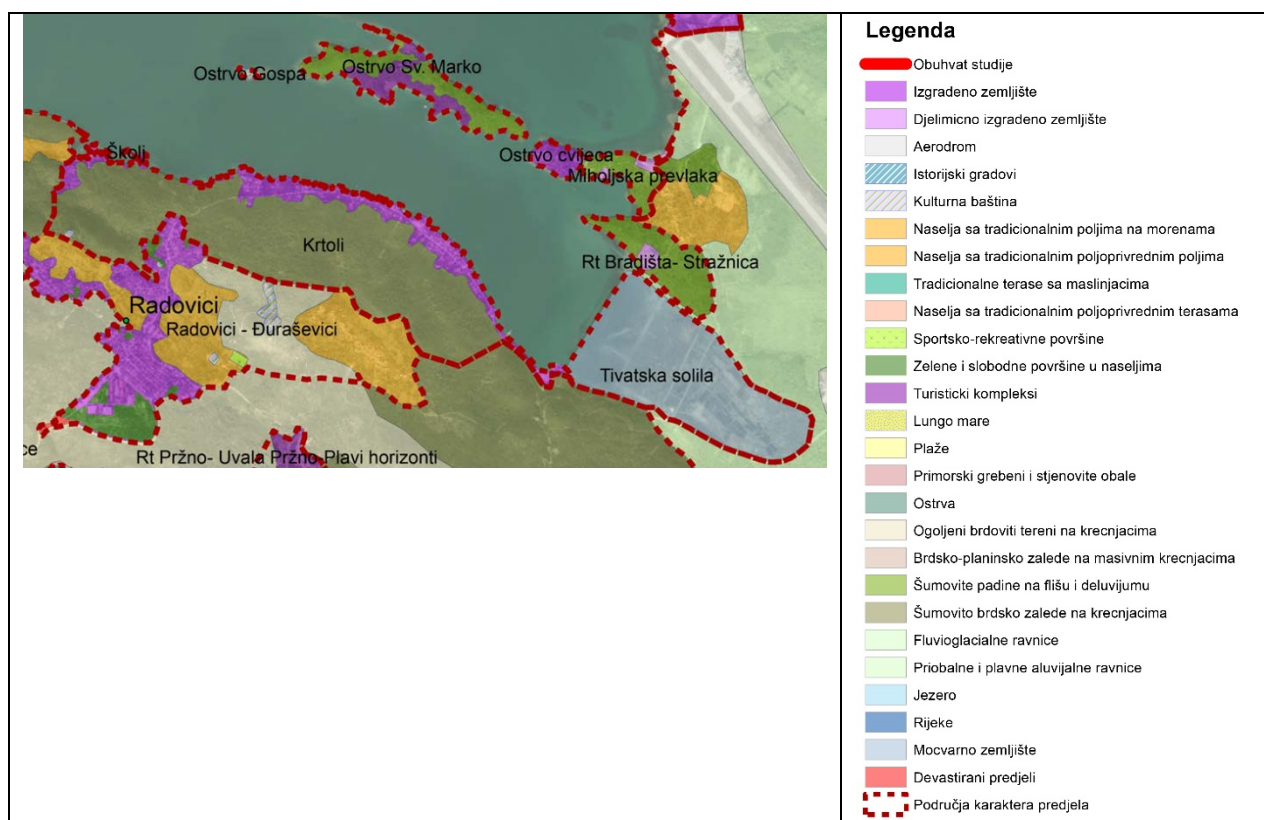
To je kserotermna, zimzelena zajednica hrasta česmine čiji vegetacioni period traje 7-8 mjeseci što se odražava na bujnosti ove vegetacije, koju znatnije poremeti samo sušni ljetnji period. Njen osnovni floristički sastav je: *Quercus ilex* (česmina), *Fraxinus ornus* (jasen), *Olea oleaster* (maslina), *Laurus nobilis* (lovorika), *Carpinus orientalis* (grabić), *Ostrya carpinifolia* (crni grab), *Arbutus unedo* (maginja), *Pistacia lentiscus* (tršlja). U zajednici od visokog žbunja dominira: obična zelenika (*Phillyrea media*), veliki vries (*Erica arborea*), planika (*Arbutus unedo*), mirta (*Myrtus communis*), primorska kleka (*Juniperus oxycedrus*), tršlja (*Pistacia lentiscus*), tetivika (*Smilax aspera*), žukva (*Spartium junceum*), kaduljasti bušin (*Cistus salviaefolius*), šibika (*Coronilla emerus* ssp. *emeroides*), lemprika (*Viburnum tinus*), šipak (*Punica granatum*), *Rosa sempervirens* (divlje ruža). Daljom degradacijom nastala je vegetacija gariga. To su niske i prorijeđene zimzelene, a manjim dijelom i listopadne šikare, sastavljene uglavnom od heliofilnih elemenata, pretežno grmova i polugrmova. Pripadaju svezi Cisto-Ericion. Posebno je interesantna zajednica drvenaste mlječike (*Euphorbia dendroides*), veoma dekorativne vrste, zaštićene nacionalnim zakonodavstvom, koja obrasta stjenovite morske klifove. Bor pinjol i alepski bor prusutan je u vidu manjih grupa i pojedinačnih stabala. Ovi zeleni masivi prekidaju pojas niske žbunaste vegetacije stvarajući kontrastne prostorne forme.

U makiju, su mozaično utkana pojedinačna stabla i manje grupe čempresa (*Cupressus sempervirens*), takođe kultivisane vrste. Ovi elementi kulturnog pejzaža harmonično su uklopljeni u prirodno okruženje. U okvirima plana, u izgrađenom dijelu, pod uticajem čovjeka, prvobitna vegetacijska zajednica je potpuno nestala i zamijenjena urbanim zelenilom.

Sagledavajući stanje na terenu opšti utisak je da se radi o zelenim površinama sa malim stepenom ozelenjenosti i oskudnom vegetacijom na javnim površinama. Na samo par lokaliteta prisutne su grupacije mediteranskih autohtonih i alohtonih vrsta drveća.

Oko individualnih stambenih objekata nalazimo zelene površine na kojima su zastupljene mnogobrojne dekorativne, mediteranske vrste biljaka, među kojima se ističu razne vrste palmi, borovi (*Pinus halepensis*), kedrovi (*Cedrus atlantica*), grupacije čempresa (*Cupressus sempervirens*) Oleandera (*Nerium oleander*), žive ograde od pitospore (*Pittosporum tobira*), razne puzavice kao i niz drugih drvenastih i žbunastih vrsta.

Smjernice se odnose na očuvanje prirodnog i kulturnog pejzaža, zatim očuvanje i obnavljanje tradicionalne, mediteranske vrtne arhitekture koja podrazumijeva specifične elemente uređenja vrtova i okućnica, obnovu prirodne i kuturne baštine koja mora biti podređena očuvanju vrijednosti cjeline, odnosa prema prirodnom okruženju i unapređenju stanja baštine u mjeri u kojoj će zaustaviti nepovoljni trendovi i skrenuti pažnja na oblike korišćenja. Tokom godina usled ubrzane urbanizacije, došlo je do narušavanja tradicionalne mediteranske slike predjela. Ovakvom gradnjom, čija arhitektura ne podseća svojom materijalizacijom i oblikom na tradicionalne stambene objekte mediterana, došlo je do degradacije prostora i ujedno do ukidanja bitnih vizura sa naseljenih struktura ka zalivu i od zaliva ka kopnu.



*Studija analize predjela izdvajanje i mapiranje tipova predjela
PPPN Obalno područje Crne Gore - Tipologija predjela obalnog područja - Tipovi karaktera predjela*

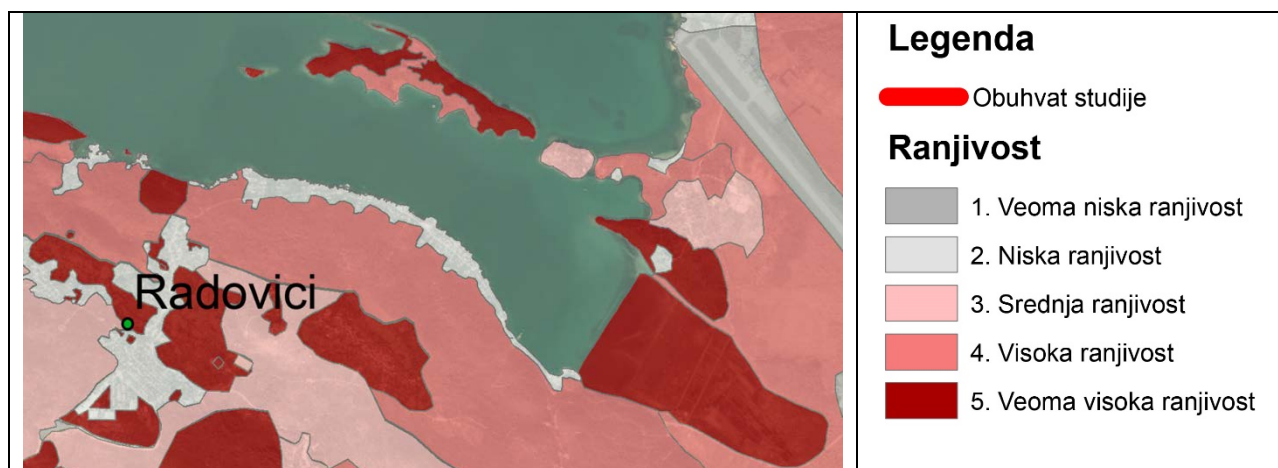
Karakter predjela je dosljedna i jasna šema predionih elemenata koja predio čini prepoznatljivim, drugačijim u odnosu na ostale. U odnosu na karakter izdvajaju se različiti tipovi predjela. Svaki predioni tip je rezultat fizičkih, društvenih i ekoloških uticaja.

Opšti model ranjivosti uzima u obzir glavne karakteristike predjela koje mogu biti narušene u slučaju izgradnje u datom prostoru (turizam, industrija, infrastruktura i dr.) i prema njima daje procjenu osjetljivosti tj. ranjivosti predjela.

Posmatrane karakteristike predjela koje mogu biti potencijalno ugrožene su sledeće:

- Ekološke karakteristike - životna sredina (vode, zemljište, vazduh, biljni i životinjski svijet);
- Kulturne karakteristike - Kulturna baštinu (npr. na tradicionalne poljoprivredne površine tradicionalne objekte stanovanja, na raznolikost predjela i sl.);
- Pejzažne karakteristike - vizuelni kvalitet predjela.

Tipovi predjela zastupljeni u obuhvatu plana su izgrađeno zemljište i šumovito brdsko zaledje na krečnjacima.



Studija analize predjela izdvajanje i mapiranje tipova predjela
PPPN Obalno područje Crne Gore - Ranjivost obalnog područja

Procjena ranjivosti pomoću vrijednosne skale ocjena (1 - 5), gdje 1 predstavlja najmanju vrijednost a 5 najvišu.

Tabelarni prikaz ocjena ranjivosti za predio:

5	Veoma visoka ranjivost	Područja velike predione prepoznatljivosti i velikog predionog diverziteta, sa posebnim oblicima reljefa, vegetacije i tradicionalnim poljoprivrednim uzorkom, vidljivo izložena
4	Visoka ranjivost	Područja srednje predione prepoznatljivosti i predionog diverziteta, vidno izloženi prirodni predjeli
3	Srednja ranjivost	Područja manje predione prepoznatljivosti i predionog diverziteta,
2	Niska ranjivost	Urbanizovana područja sa zelenim površinama
1	Veoma niska ranjivost	Područja infrastrukturnih koridora, proizvodnih aktivnosti, degradirana područja

Planiranjem razvoja, uzimaju se u obzir osjetljivost i ranjivost prostora i buduća namjena. Ocjena ranjivosti za lokaciju DUP Djuraševići i neposrednih kontakt zona su: niska ranjivost za tip - izgrađeni predio, srednja ranjivost za tip - šumovito brdsko zaledje na krečnjacima, i veoma visoka ranjivost za kontakt zonu Tivatska Solila. Sve buduće intervencije u predjelu moraju uzimati u obzir karakteristike predjela kako ne bi došlo do narušavanja identiteta predjela na lokaciji.



Bjelila

Područje Bjelila – Kakrc, je zbog svojih graditeljskih i ambijentalnih karakteristika predloženo za zaštitu i proglašeno potencijalnim kulturnim dobrom. U okviru obuhvata evidentiran je objekat – dio industrijskog kompleksa – Dimnjak stare fabrike crijepa, koji ima istorijske i spomeničke vrijednosti. Nije utvrđen status zaštite ovog objekta.



Dimnjak stare fabrike crijepa



Tivatska solila

U kontakt zoni DUP Djuraševići se nalazi specijalni rezervat "Tivatska Solila". Na ovom području utvrđeno je postojanje veoma značajnih ostataka arhitekture XX vijeka, te istaknuto da su Solila, pored prirodnog potencijala, takođe važno arheološko nalazište, kulturno-istorijsko područje ili kulturni pejzaž. Područje Solila sa nalazi u močvarnom dijelu priobalnog pojasa Tivatskog zaliva i zahvata neiskorišćeno poplavno područje u predjelu Grbaljskog polja. Ukupna površina lagune je oko 150 ha. Slivu Solila pripadaju dvije rijeke: Široka i Koložun. U flori i vegetaciji Crnogorskog primorja, područje Solila se prepoznaje po vegetaciji koja nastanjuje zaslanjena vlažna staništa. Radi se prvenstveno o livadama biljaka *Salicornia* i *Limonietela*, te vegetaciji *Juncetalia maritime* i vegetaciji slatko - slanih močvara *Phragmitetalia*. Kako su ovakvi kompleksni tipovi prirodne vegetacije na muljevito-glinovitoj podlozi već iščezli na većini staništa na istočnoj obali Jadrana, to se očuvanje kompaktnosti područja Tivatskih solila kao sigurnog staništa halofitne vegetacije ističe kao posebni ekološki izazov. Neposredna blizina mora i prilično sačuvana geomorfologija ove lagune čine da ona bude od posebnog interesa za boravak ptica. Plitka slana voda bogata morskim organizmima i muljevitim dnom bogatim bentosom privlači vodene ptice na ishrani, zimovanju, jesenjoj i proljećnoj seobi. Na Solilima je dosad zabilježeno 47 vrsta ptica vodenih staništa, od čega su 4 vrste stalno prisutne, oko 35 njih zimuju dok 6 vrsta vjerovatno gnijezde. Sa ostalim grupama ptica, pjevačicama, grabljivicama i dr., na Solilima je do sada registrovano 111 vrsta. No, spisak nije ni približno konačan, jer se svake godine na njima registruje po nekoliko novih za to stanište. Obzirom da je u Evropi do sada registrovano 526 ptičjih vrsta, broj prisutnih ptica na ovoj laguni čini više od 20% ukupnog broja vrsta evropske ornitofane, što nije zanemarljivo. Posebno se ističe značaj najmanje 11 vrsta iz Aneksa I Ptičje direktive EU, te nekoliko globalno ugroženih ptičjih vrsta kakav je na primjer fendak, *Phalacrocorax pygmeus*.

Zbog značaja za opstanak flore koja se rijetko gdje danas može naći na 800 km dugoj istočnoj obali Jadrana, kao i zbog činjenice da je stanište brojnim ugroženim vrstama vodozemaca, gmizavaca i ptica, Solila su 2007. godine zaštićena kao specijalni florističko faunistički rezervat, prvi takve vrste na crnogorskoj obali i prvo zaštićeno područje na obali poslije 1968. godine, kada je zaštićen veliki broj plaža. Solila su Emerald stanište Bernske konvencije i Područje od međunarodnog značaja za boravak ptica u Crnoj Gori - IBA.

Mjere koje je potrebno primijeniti tokom planiranja, projektovanja i izgradnje su:

- Predione vrijednosti zahtevaju od projektanta nove izgradnje pažljiv i stručan pristup. Novogradnje je neophodno graditi jednostavnim stilom čija idejna rješenja treba da se crpe iz tradicionalne arhitekture ovog područja, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima u racionalnim mirnim oblicima, eksterijera usklađenog sa tradicionalnim graditeljstvom i okolnim predionim uslovima.
- Prije početka izrade projekata izgradnje objekata, neophodno je izraditi pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila u okviru urbanističke parcele. Ovim će se vrednovati sastavni predioni elementi i dati preciznije smjernice i preporuke za očuvanje karaktera predjela u skladu sa ocjenom ranjivosti predjela i revitalizaciju ili podizanje novih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila i dale smernice za nadoknadu biljnih vrsta. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela - pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore;
- U najvećoj mogućoj mjeri obnoviti komplekse autohtonog zelenila kao prostornu matricu ovog područja (glavno obilježje ovog prostora).
- Antropogene terase nastale su u zoni makije, formiranjem terasastih podzida, novijeg su datuma, sa prosječnim razmakom između podzida od 3-10 metara, bez drugih značajnih obilježja. Formiranjem podzida (suvozd kao tradicionalni element pejzaža) od lokalnog kamena, kao i upotreba autohtonih biljnih vrsta, omogućiće se ne

samo najprihvatljivije rješenje sa stanovišta ekološke opravdanosti, već će se na taj način podržati lokalno prepoznatljiv pejzaž - kulturni pejzaž, kao kategorija koja je u savremenom turizmu izuzetno cijenjena.

- U cilju maksimalnog očuvanja prirodnog zelenog okvira predvidjeti ozelenjavanje autohtonom vegetacijom duž svih saobraćajnih koridora.
- U cilju obezbjeđenja neophodnih zelenih prodora među objektima, a imajući u vidu da se objektima mora obezbjeđiti i saobraćajni pristup i da će te prodore saobraćajnice značajno suziti, neophodno je detaljno planirati i osmisliti zaštitno zelenilo uz saobraćanice.
- Razviti pješačku mrežu koja se prilagođava terenu kako bi se stvorila dinamika smjenjivanja otvorenih i zatvorenih prostora, vizura i denivelacija. Primjer ovog načina tražiti u tradicionalnoj šemi komunikacija u urbanizmu ruralnih zgusnutih naselja. Zelenim prodorima povezati cijeli zeleni sistem u jednu cjelinu i obezbjeđiti zaštitu koridora biodiverziteta.
- Obavezno je obnavljanje, u najvećoj mogućoj mjeri, elemenata kulturnog pejzaža (kamene suvomeđe, putevi, terasasti vrtovi kao vidikovci, kaskadno uređenijeterena sa kamenim podzidama na kojima su zasadi maslina, smokvi, lovora, mandarine, narandže, limun i drugi autohtoni zasadi).
- Slijedeći principe po kojima su nastale tradicionalne grupacije osmisliti nove savremene (interpretirati tradicionalnu autentičnu strukturu sela tipa spontanog urbanizma nepravilnog oblika u nepravilnim ulicama i sokacima - grupacije kuća u nepravilnom nizu i urbanom rasporedu, tipologiju kuća nastojati oblikovno približiti tradicionalnim čiji oblik može biti transponovan od tradicionalnog u savremen, zgrade/vile, komunikaciju - put, proširenje, stazu,...) turistički kompleks Eco Lodge karaktera.
- Sve objekte orijentisati prema moru; težiti pozicioniranju i rasporedu objekata prateći tradicionalan način ovog područja a to je paralelno sa izohipsama.
- Projektom pejzažne arhitekture osigurati očuvanje strukture i karaktera predjela kao i očuvanje identiteta predjela kroz nove intervencije i očuvanje dijelova prirodnog pejzaža;
- Arhitektonska rješenja osmisliti prema sljedećim principima: objekti treba da su autentične fizionomije i arhitektonskog izraza (krovovi, vijenci, balkoni, dekorativna plastika vrata i prozora i sl.); objekti treba da su slični i treba da čine jednu logičnu estetsko-arhitektonsku cjelinu, objekti treba da su relativno ujednačene spratnosti sa ne velikim razlikama, razlike u visinama mogu biti i kao rezultat razlika u visinskim kaskadnim nivoima terena na kojima se grade objekti odnosno razlika se pojavljuje u visini samo kao posljedica praćenja konfiguracije terena što je tradicionalni oblik ruralnih naselja formiranim na padinama.

Koncept planiranja pejzažne arhitekture je potrebno je uskladiti sa urbanističko arhitektonskim rješenjima i utvrđenim normativima zelenih površina (stepen i nivo ozelenjenosti).

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, preko linijskog zelenila i na drugi način.

Rekonstrukcijom agrikulturnog predjela i uređenjem transponovanih elemenata u kontakt zonama, revitalizovati nekadašnju sliku predjela.

Za zelene i slobodne površine u okviru individualnog stanovanja a u cilju podizanja atraktivnosti turističkih sadržaja treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranih objekata.

Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi dijelovi predjela.

Opšta smjernica:

Prije izrade idejnog/glavnog projekata uraditi pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

Koncept ozelenjavanja usklađen je sa namjenom lokacije, prostornom organizacijom sadržaja i sa funkcionalnim zahtjevima okruženja.

Predviđene su sledeće kategorije zelenila:

I Objekti pejzažne arhitekture javne namjene

- Skver
- Zelenilo uz saobraćajnice

II Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

- Zelene poslovnih objekata
- Zelenilo stambenih objekata
- Zelenilo turističkih objekata
- Zelenilo sporta i rekreacije

III Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene

- Zelenilo infrastrukture
- Zaštitni pojas

5. Naredne aktivnosti

Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 088/17) propisana je metodologija izrade planskog dokumenta i bliži način organizacije prethodnog učešća javnosti prilikom izrade planskih dokumenata.

Planski dokument izrađuje se kroz sljedeće faze:

1. analiza postojećeg stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora;
2. izrada koncepta planskog dokumenta;
3. organizacija prethodnog učešća javnosti;
4. izrada nacrt planskog dokumenta;
5. sprovođenje javne rasprave;
6. izrada predloga planskog dokumenta.

Nakon organizovanja prethodnog učešća javnosti i dobijanja podataka, izradiće se Nacrt planskog dokumenta, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl.list CG", broj 24/10 I 33/14).

maj, 2019.godine

ARHIENT d.o.o. Podgorica
