

Primljeno: 17. 07. 2020.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04	132	14		

**IZVJEŠTAJ O REVIZIJI KORIGOVANOG NACRTA IZMJENA I DOPUNA  
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "ĐURAŠEVIĆI" U TIVTU**

Rješenjem broj 101-53/38 od 3.04.2019. god. ministar održivog razvoja i turizma odredio je članove Savjeta za reviziju Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu.

Savjet za reviziju ovog planskog dokumenta je u sljedećem sastavu:

1. mr Jadranka Popović, dipl.ing.arh.urb. – predsjednica,
2. Dragana Aćimović, dipl.ing.arh. – članica,
3. Dragoljub Marković, dipl.prostorni planer – član,
4. Simeun Matović, dipl.ing.građ. – član
5. Zorica Krsmanović, dipl.ing.geod. – članica,
6. Miloš Vujošević, dipl.ing.el. – član,
7. Nikola Spahić, dipl.ing.građ. – član,
8. Snežana Laban, dipl.pejz.arh. – članica
9. Vesna Nikolić, dipl.ing.arh. – predstavnica opštine Tivat – članica.

Plan: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu, korigovani Nacrt, jun, 2020.g.

Naručilac Plana: Vlada Crne Gore

Obrađivač: Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Rukovodilac izrade IDDUP-a : Mirka Đurović, dipl. inž.arh.

Svi članovi Savjeta su izvršili detaljan pregled dostavljenog korigovanog Nacrta Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu, (jun, 2020.g.) i pregled raspoložive dokumentacije u pdf i dwg formatu.


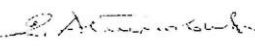

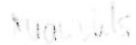
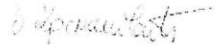
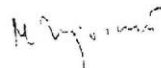



Sačinjeni su pojedinačni izvještaji za oblasti planskog dokumenta za koje su članovi određeni i koji čine sastavni dio ovog objedinjenog, završnog Izvještaja.

U pojedinačnim izvještajima članova Savjeta, date su stručne primjedbe i sugestije na planska rješenja ponuđena korigovanim Nacrtom Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu iz juna 2020.g.

S obzirom na veći broj primjedbi u pojedinačnim izvještajima kao i na njihov karakter, Izvještaj o reviziji se ne može smatrati pozitivnim, te je neophodno korigovati Nacrt IDDUP-a u skladu sa primjedbama iz pojedinačnih izvještaja.

#### Savjet za reviziju

Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu

1. mr Jadranka Popović, dipl.ing.arh.urb. – predsjednica, 
2. Dragana Aćimović, dipl.ing.arh. – članica 
3. Dragoljub Marković, dipl.prostorni planer – član, 
4. Simeun Matović, dipl.ing.građ. – član 
5. Zorica Krsmanović, dipl.ing.geod. – članica, 
6. Miloš Vujošević, dipl.ing.el. – član, 
7. Nikola Spahić, dipl.ing.građ. – član, 
8. Snežana Laban dipl.pejz.arh.članica 
9. Vesna Nikolić, dipl.ing.arh.   
- predstavnica opštine Tivat – članica

Podgorica, 16.07.2020.god.

**IZVJEŠTAJ O REVIZIJI KORIGOVANOG NACRTA IZMJENA I DOPUNA  
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA “ĐURAŠEVIĆI” U TIVTU**

Plan: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana “Đuraševići” u Tivtu,  
Korigovani Nacrt, jun, 2020.g.

Naručilac Plana: Vlada Crne Gore

Obrađivač: Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Rukovodilac izrade Plana : Mirka Đurović, dipl. inž.arh.Na osnovu Rješenja broj 101-53/38 od 3.04.2019.god. kojim sam imenovana za predsjednicu Savjeta za reviziju Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “Đuraševići” u Tivtu, a nakon uvida u planski dokument – Nacrt Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “Đuraševići” u Tivtu iz februara 2020.god. u elektronskoj formi (dwg i pdf format), dajem sljedeći

**Izvještaj**

- Obrađivač Plana je na većinu primjedbi koje sam dala u prethodnom Izvještaju dao odgovor da se prihvataju, međutim, nisu sve primjedbe na adekvatan način ugrađene u korigovani Nacrt.  
Iako je sagledana mogućnost, da se u skladu sa smjernicama i uslovima PPPNOP, na kojem se, pored PUP-a Tivat, zasniva plansko rješenje, ne planira izgradnja novih objekata u pojasu od 100 m, primjenjen je metod zadržavanja izgrađenih objekata i formirane zelene površine na svakoj neizgrađenoj parceli, čime nije unaprijeđen “urbani red”, odnosno nisu formirane jedinstvene zelene površine koje se mogu javno koristiti i kojima se može upravljati. Primjedba je bila *da je u ovom dijelu je trebalo pažljivo planirati novu izgradnju.*
  
- Primjedba koja se odnosila na faznost realizacije Plana (*Smjernice za sprovođenje, Preporuke za realizaciju*), posebno sa aspekta realizacije saobraćajnica kao i infrastrukture, što je bio osnovni zadatak Izmjena i dopuna DUP-a u skladu sa Odlukom o izradi i Programskom zadatkom je djelimično prihvaćena i Smjernice dopunjene.

Međutim, odgovor Obrađivača Plana i smjernice za realizaciju baziraju se na finansijskim mogućnostima Opštine u smislu realizacije saobraćajnica, kao i na i opštinskim

programima i planovima razvoja društvenih djelatnosti i javnih funkcija u smislu realizacije objekata i sadržaja. Iz tog razloga je trebalo je uvažiti primjedbe opštine Tivat koje se ponavljaju od Koncepta planskog rješenja.

- Kroz definisane uslove i namjene površina i objekata omogućena je obimna izgradnja stanova i stambenih objekata, što nije u skladu sa smjernicama PPPN OP za prostor u pojasu 100-1000 m.
- Primjedba koja se odnosila na izgradnju podzemne etaže, udaljenost od susjedne parcele (1m) i mogućnost ispunjenja uslova ozelenjavanja urbanističke parcele je prihvaćena, ali je data mogućnost da se na 70% površine UP može graditi podzemna garaža. Na taj način se ne bi mogli ispuniti uslovi propisanog procenta ozelenjavanja svih urbanističkih parcela, odnosno namjena.
- Treba definisati precizne uslove za vile u okviru namjene T imajući u vidu da Pravilnik ne prepoznaje tu namjenu.

Zaključak: Prije upućivanja u dalju proceduru, neophodno je sagledati sve primjedbe iz Izvještaja i u skladu sa njima korigovati (korigovani) Nacrt IDDUP-a "Đuraševići" (jun, 2020.g.).

mr Jadranka Prgomet Popović  
dipl.ing.arh.urb.





**IZVJEŠTAJ O REVIZIJI KORIGOVANOG NACRTA**  
**Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Đuraševići“**

PLANSKI DOKUMENT:	<b>Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana (ID DUP)</b> <b>„Đuraševići“</b>
Naručilac:	Vlada Crne Gore
Obrađivač:	Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Grad/Naselje:	Tivat / Đuraševići
Rukovodilac radnog tima:	Mirka Đurović, dipl.ing.arh.
Faza izrade plana:	NACRT
Oblast:	Urbanizam
Rješenje MORIT br.	101-53/38 od 03.04.2019.

1. Sve grafičke priloge prikazati na topografsko-katastarskoj podlozi, a ne samo na katastarskoj podlozi.
2. I dalje ostaje pitanje opradanosti ukidanja saobraćajnice u zapadnom djelu bloka (u zoni na potezu UP 9-2 do UP 9-9) jer je dodatno smanjena saobraćajna protočnost na ovim urbanističkim parcelama koja je neophodna u slučaju požara ili drugih akcidenata na višim djelovima UP.
3. Grafičko definisanje lokacije na ovom području ne bi trebalo da se ograničava na samo na objekte koji imaju „jasno koncipiranu funkcionalnu povezanost“, već, prvenstveno, na fomiranje primjerenog kulturnog pejzaža multifunkcionalne grupacije objekata. S obzirom na vizuelnu osjetljivost ovog područja, neophodno je dodatno planersko usmjerenje, koje se najbolje postiže uslovljavanjem **jedinstvenog kompozicionog rješenja** na određenom prostoru, kao minimalne mjere zaštite kulturnog pejzaža.  
U cilju stvaranja ambijenta tradicionalnog ruralnog naselja koje je karakterističan za Boku Kotorsku (što je definisano *mjerama u Studiji zaštite kulturne baštine koja je rađena za potrebe ovog plana*), potrebno je da se u grafičkim priložima jasno definišu granice lokacija koje će se u fazi sprovođenja plana razrađivati u vidu jedinstvenog urbanističkog kompozicionog plana, sa definisanim gabaritima i volumenima objekata. Drugi način je da se u tekstualnom djelu plana definišu uslovi za lokaciju. U uslovim za lokaciju treba precizirati u kom slučaju je obavezna izrada zajedničkog urbanističkog rješenja, kao lokacije, u skladu sa članom 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Npr, kada su u pitanju uske urbanističke parcele na strmom terenu, gdje nje moguće riješiti saobraćajni pristup na višem djelu u okviru jedne UP, kada je obaveza da se formira niz i dr.
4. Na urbanističkim parcelama za koje je karakteristična manja širina prema javnoj saobraćajnici u odnosu na dužinu, gabarit osnove jednog objekta treba ograničiti na 150m<sup>2</sup> a maksimalni BRGP jednog objekta 350m<sup>2</sup>. Preporuka je da se ovaj princip primjeni na svim urbanističkim parcelama koje su manja površine od 5000m<sup>2</sup>, što obuhvata najveći dio prostora Plana, **bez obzira na namjenu**.
5. Definirati urbanističke uslove za izgradnju turističkih vila, kao pratećih smještajnih jedinica, u okviru turističkog kompleksa.
6. Ukoliko je stav Obrađivača da je potrebno na nekim lokacijama povećati zauzetost, to je neophodno prikazati u tabeli ili preciznije usloviti u tekstu (ozelenjeni krovovi i sl.)
7. Zauzetost podzemne etaže, kojom je moguće zauzeti čak 70% od površine urbanističke parcele je prevelika. Ovako definisana zauzetost, bez detaljnijeg obrazloženja dovela bi do bukvalne primjene ovog principa i “betoniranja” parcele. Neophodno je obrazložiti da li je uzeta u obzir i površina koja je predviđena za ozelenjavanje iznad krovne konstrukcije?
8. Kada je u pitanju urbana morfologija područja – shvatanje principa izgradnje koja je karakteristična za Boku Kotorsku, ima se utisak da je došlo do pogrešnog tumačenja mjera Studije zaštite kulturnih dobara.



Terasaste strukture **objekata** nisu karakteristične za tradicionalnu arhitekturu Boke Kotorške.

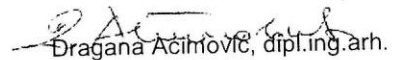
Sa druge strane, formiranje slobodnih i zelenih površina, odnosno **uređenje terena u vidu denivelisanih terasa** jeste karakteristika Boke Kotorške.

Primjedba se odnosila na to da se da se **ne dozvole** terasaste strukture **objekata**, odnosno formiranje objekata upravno na izohipse, što je, kao dosadašnja praksa pri novoj izgradnji (uglavnom nelegalnih) objekata, ocjenjeno kao neprihvatljivo u HIA Studiji koja je rađena za Područje Kotora.

Ako Obradivač smatra da su terasaste strukture objekata dio tradicionalnog kulturnog pejzaža Boke Kotorške, bilo bi dobro da to i dokumentuje (fotografije, skice iz relevantne literature) da ne bi bilo zabune na koji **tip objekta** se misli.

9. Definisati minimalno rastojanje između dva objekta. Definisati uslove u pogledu postavljanja otvora (prozori, vrata, terase, privatnost..) kao i uslove protovpožarne zaštite i zaštite u slučaju akcidenata (pristup interventnih vozila), kada je rastojanje objekata manje od minimalnog. Ovo se odnosi i na međusobni odno rastojanje objekta na susjednim urbanističkim parcelama.
10. „Zona za izgradnju“ nije definisana samo građevinskim linijama već i opisno - u tekstu, tako da treba dopuniti tekst.

Članica Savjeta:

  
Dragana Acimović, dipl.ing.arh.

Izmjene i dopune DUP-a Đuraševići – Korigovani Nacrt (jun 2020)

MIŠLJENJE O ODGOVORU OBRAĐIVAČA NA PRIMJEDBE

Namjenu površina (zoning) i objekata te kapacitete sadržaja, treba uskladiti sa odredbama planova višeg reda, a prije svega sa PP OP

mr Dragoljub Marković





Plan: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Đuraševići" u Tivtu

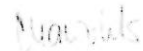
Faza: korigovani Nacrt plana iz juna 2020.g.

Stručno mišljenje 3

Postupljeno je prema primjedbama iz prethodnog izvještaja.

6.07.2020.god.

Simeun Matović dipl.inž.građ.



## Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Na osnovu Rješenja br. 101-53/38 od 03.04.2019.god. kojim sam imenovana za člana Savjeta za reviziju *Izmjena i dopuna DUP-a "Đuraševići" –Opština Tivat*, a nakon uvida u *Korigovani nacrt* planskog dokumenta sačinila sam sljedeći

### IZVJEŠTAJ za fazu geodezije

S obzirom da je obrađivač u najvećoj mjeri postupio po ranije datim primjedbama, saglasna sam da se za ovaj planski dokument omogući dalja zakonska procedura.

06.07.2020.god.

Zorica Krsmanović, dipl.geod.inž.



## SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA

Predmet: **Mišljenje o pregledu Planskog dokumenta:**  
Izmjene i dopune DUP "Đuraševići", Opština Tivat - Korigovani nacrt plana

Oblast: **Elektroenergetika**

Naručilac: Vlada Crne Gore

Obrađivač: MORT

Izvjestilac: Miloš Vujošević, dipl. el.ing., licenca: 107/7 – 688/2

### 1. Pregledana dokumentacija

1.1 Izmjene i dopune DUP "Đuraševići", Opština Tivat - Korigovani nacrt

Elektroenergetska

Infra struktura: Budimir Vorotović dipl.el.ing.

### 2. Pregled dokumentacije

#### 2.1. Opis i sadržaj dokumentacije

1. ID DUP " Đuraševići " – Korigovani nacrt u dijelu koji se odnosi na elektroenergetsku infrastrukturu sadrži:

- Uslovi za energetska efikasnost
- Poglavlje – Elektroenergetska infrastruktura i
- Grafički prilog - Elektroenergetska infrastruktura

#### 2.2 Nalazi izvjestioca

Nema primjedbi . ID DUP " Đuraševići " – Korigovani nacrt u dijelu koji se odnosi na elektroenergetsku infrastrukturu je urađen u skladu sa važećim propisima, standardima i programskom zadatkom.

### 3 ZAKLJUČAK

Dostavljena dokumentacija : Izmjene i dopune DUP " Đuraševići " – Korigovani nacrt, u dijelu elektroenergetike se može uputiti u dalju proceduru.

Podgorica, 10.07.2020.g.

Miloš Vujošević, dipl .ing.



MINISTARSTVO ODRZIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
Savjet za reviziju planskih dokumenata  
n/r. mr. Jadranki Prgomel Popovic, dipl.ing.arh. Predsjednica

IZVJESTAJ O REVIZIJI  
KORIGOVANOG NACRTA ID DUP-a "DURASEVICI" (III korekcija- jun 2020)  
- faza hidrotehnicka infrastruktura

NARUCILAC: Vlada Cme Gore  
OBRADIVAC: Ministarstvo oddivog razvoja i turizma  
RUKOVODILAC IZRADE KONCEPTA DUP-a: Mirka Durovic, dip!, ing. arh.  
HIDROTEHNICKA INFRASTRUKTURA: Aleksandra Stankovic, dip!, ing. grad.

MISLJENJE

Smatram da Korigovani nacrt ID DUP-a "DURASEVICI (III korekcija) - faza hidrotehnicka infrastruktura solidno je obraden, uz zahtjev da iz uslova i smjemica koje se odnose na kanalizaciju str.181 umjesto "zabrane izgradnje propisnih septickih jama odnosno upojnih bunara za fekalnu kanalizaciju", treba da stoji: "Ukoliko dode do izgradnje objekata na dijelu Jokacija gdje nema izgradenog kanalizacionog sistema, treba ugraditi uredaje za biolosko preCiseavanje otpadnih voda(potrebnoog kapaciteta) bez primamog talofuika sa stepenom preCiseavanja 95-97%"

Predlažem da se nakon predložone ispravke predmetni dokument prihvati.

Podgorica, 06.07.2020 godine

Clan Savjeta za reviziju planskih dokumenata  
- faza hidrotehnicka infrastruktura  
Mr Nikola Spahic, dip!, ing. grad.  
- smjer idrotehnicki



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

**Naručilac:** Vlada Crne Gore

**Obrađivač:** Ministarstvo održivog razvoja i turizma

**Rukovodilac izrade plana:** Mirka Đurović , dipl. inž. arh.

**Pejzažna arhitektura:** Sanja Lješević Mitrović, dipl. inž. pejz. arh.

**Faza:** Korigovani Nacrt plana – III korekcija (jun, 2020.)

## MIŠLJENJE

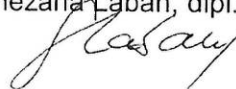
- Iz teksta isključiti ili preformulisati rečenicu koja se odnosi na potencijalni nedostatak zelenih površina: *“Kada nije moguće obezbijediti traženi procenat ozelenjenosti na nivou parcele na samom terenu iste je moguće nadomjestiti ozelenjavanjem krovova, sadnjom u žardinjerama ili vertikalnim ozelenjavanjem (pergole-puzavice na terasama ili fasadama objekata)”. Naime, neprihvatljivo je da u novim urbanim cjelinama ne postoji mogućnost ostvarivanja zadatih parametara za ozelenjavanje. Međutim, zbog izrazito strmog terena, gdje se može očekivati povećana zauzetost, predlaže se da se potencijalni nedostatak zelenih površina na slobodnom tlu nadomesti krovnim zelenilom intezivnog tipa (dubina supstrata min. 0,8 m). Vertikalno zelenilo je samo dopuna ozelenjavanja.*

U Uslovima za izgradnju novih objekata, u dijelu gdje je definisan Položaj objekta (horizontalna regulacija) za Podzemne građevinske linije (GL 0), se navodi: *“Procenat koji može zauzeti podzemna etaža ne može biti veći od 70% površine urbanističke parcele. Kako bi se osigurao potrebni stepen ozelenjenosti urbanističke parcele, nad krovovima podzemnih ili suterenskih garaža moraju se projektovati intenzivni krovni vrtovi sa ojačanom nosivosti ab ploče, tako da zelena površina ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (0,8m i više)”. Ovaj uslov dati i u uslovima za Pejzažnu arhitekturu, pri čemu treba definisati obavezujući procenat zelenila na slobodnom tlu.*

**Zaključak:** Tokom dalje planske razrade postupiti po primjedbama.

Podgorica, 05.07.2020.

Član Savjeta za Pejzažnu arhitekturu  
Snežana Laban, dipl.inž.pejz.arh.





**KORIGOVANI NACRT IZMJENA I DOPUNA  
DUPa "ĐURAŠEVIĆI" -TIVAT**

**Odgovori Obradivača na primjedbe i sugestije (mart 2020.godine)**

1. U tekstualnom dijelu na str.61 stoji "**NAPOMENE:** U tabeli su crveno označeni parametri prekoračenja. Za objekte sa prekoračenjima važi da se zadržavaju u postojećim gabaritima, bez mogućnosti dogradnje i nadgradnje."

na str.122 stoji „**Dio izgrađenih objekata** svojim gabaritima premašuje planske parametre, ali je planerskom analizom utvrđeno da ne narušavaju javne funkcije i ambijent naselja, i za njih je predviđena legalizacija u izgrađenim gabaritima.

U tabelarnom pregledu u posljednjoj rubrici stoji samo "**prešao dozvoljenu spratnost**". To nije dovoljno. Neophodno je jasno napisati da se objekat sa svim prekoračenjima **može legalizovati** i jasno napisati koje su to neophodne intervencije na objektu da bi se isti legalizovao.

**Za svaki objekat** koji svojim vanjskim izgledom nije prilagođen, bio legalan ili nelegalan, potrebno je u tabeli **upisati potrebu za usklađivanjem i definisati je.**

Inače na str.122 u poglavlju "**Smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta**" navodi se da su smjernice u skladu sa Državnim smjernicama razvoja arhitekture. Nisam upoznata da su iste donešene, nego je potrebno navesti da su smjernice date kroz PUP Tivat, Studiju zaštite kulturnih dobara i kroz predmetni DUP.

2. Planer istrajava u svom tumačenju člana 53 koji se odnosi isključivo na proces planiranje, jer kroz planska rješenja treba prepoznati određene lokacije, odnosno komplekse koji se mogu organizacijski i sadržajno povezati i graditi kao kompleks. UTU se izdaju isključivo na osnovu planskog dokumenta što znači da ovaj DUP treba da odredi koje su to „lokacije“ i za njih napiše UTU. (čl.53 "Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.") U tekstualnom dijelu plana ispraviti djelove teksta gdje se spominje čl.53, a u grafičkom dijelu obilježiti lokacije, urbanističke blokove koji bi se mogli graditi kao kompleks sa zajeničkom turističkom namjenom.

U planskom dokumentu sa detaljnom razradom zadatak planera je da formira ne samo urbanističke parcele, nego i određene urbanističke blokove koji će se u fazi sprovođenja plana razrađivati u vidu jedinstvenog urbanističkog kompleksa, kompozicionog plana, kako je to rečeno i kroz Studiju zaštite kulturne baštine koja je rađena za ovaj DUP.

5. Obrazloženje iz poglavlja „Smjernice za sprovođenje“ u kojem stoji:

- „ Prema *Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata*, u skladu sa članom 237, moguće je građenje na dijelu urbanističke parcele . Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele. U skladu sa navedenim mogu se izdavati Urbanističko tehnički uslovi, uz obavezu izrade zajedničkog idejnog

urbanističko arhitektonskog rješenja za cijelu urbanističku parcelu, i saglasnosti glavnog gradskog arhitekta” **neće biti moguće primjeniti kod izdavanja UTU za UP1-3 sa namjenom T-turizam**. Koliko sličnih slučajeva ima u planskom dokumentu i kako će se rješavati neophodno je utvrditi postojanje problema i propisati određena pravila. Naime, problem je slučajno uočen jer je predmetni objekat u **Studiji zaštite kulturnih dobara** naveden kao „**neadekvatan objekat**“ zbog svog spoljašnjeg izgleda i prikazan na **slici broj 18**, kao objekat koji ima 4 etaže.

U tekstualnom dijelu DUPa, foto dokumentacija postojeće stanje (orto foto) predmetni objekat ima 3 etaže i postojeću BGP 510 m<sup>2</sup>. Ne znam da li se radi o legalnom ili nelegalnom objektu, ali se u tabeli planiranog stanja definiše da može imati 4 etaže i BGP 685 m<sup>2</sup>. Problem nastaje kada se pogleda grafički prilog i konstatuje da je UP 1-3 formirana od više kat.par. 204, 206, 203.....KO Bogišići, u vlasništvu različitih lica i ima površinu 1.181 m<sup>2</sup>, a da je predmetni objekat izgrađen samo **na k.p.204** koja je površine 485 m<sup>2</sup> i na njoj izgrađeni objekat od 685 m<sup>2</sup>, što daje indeks izgrađenosti **Ii-1,4**. Znači na UP 1-3 su ispunjeni planirani urbanistički kapaciteti, a svi ostali suvlasnici na UP, odnosno vlasnici 696 m<sup>2</sup> na predmetnoj UP ne mogu ostvariti svoja prava na gradnju. Neophodno je da Obradivač plana u konkretnom, kao i sličnim slučajevima, sagleda problem i obrazloži datu konstataciju „izgrađeni objekti svojim gabaritima premašuju planske parametre, ali je **planerskom analizom** utvrđeno da ne narušavaju javne funkcije i ambijent naselja, i za njih je **predviđena legalizacija u izgrađenim gabaritima**“ i nađe rješenje za suvlasnike, odnosno njihova uskraćena prava, jer na str.73 jasno stoji „Zauzetost, spratnost i izgrađenost urbanističke parcele, planirati poštujući parametre iskazane u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu.“

### **Osvrt na Studiju zaštite kulturnih dobara i plansko rješenje DUPa Đuraševići**

U Studiji zaštite kulturne baštine, koja je izrađena za potrebe izrade DUPa Đuraševići, radi zaštite prirodnih i kulturno -istorijskih vrijednosti prostora koji predstavlja integralni dio Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno –istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a,

gdje je Zakonom definisano da se planskim dokumentima obezbjeđuje zaštita kulturnih dobara i njihove okoline i da **planski dokument mora biti usklađen sa Studijom zaštite kulturne baštine** navodi se da *prostornim planovima u pripremi treba ograničiti gradnju na južnoj strani Tivatskog i HercegNovskog zaliva, prvenstveno na sada izgrađena područja.*

Uz navedene Smjernice iz poglavlja 5.1 i konkretne mjere da se zaključiti da **planski dokument nije u potpunosti u skladu sa Studijom.**

„KONKRETNE MJERE – grafički prilog br. 12

**Mjere I** - Izgrađeno područje (stambena gradnja i poljoprivredne površine) u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Đuraševići"

Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba predvidjeti izradu sanacionih projekata;

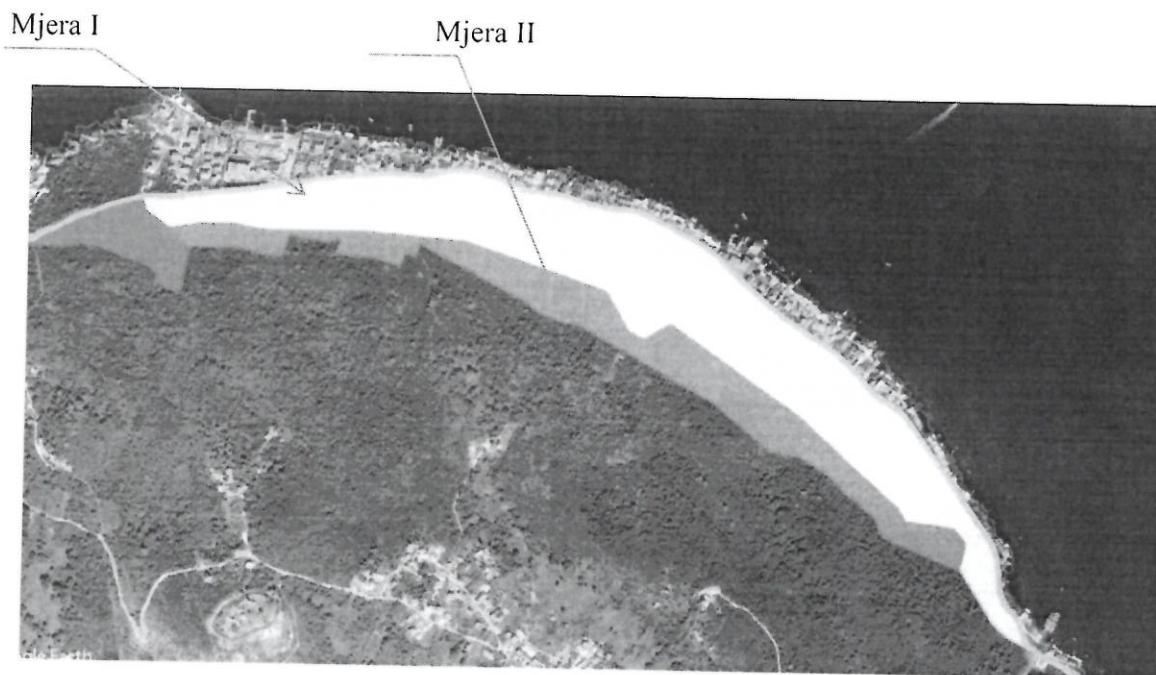


**Mjere II** - Neizgrađeni prostor u zahvatu DUP-a "Đuraševići"

- Izgradnja novih objekata moguća je uz primjenu rješenja koja su mimikrična u odnosu na prirodni kontekst, sa najnižim koeficijentima gradnje i pažljivim odabirom lokacije koje nijesu vizuelno eksponirane;

**Mjere III** - zeleni prodor (padina brda naspram ostrva Gospe od milosrđa)

- Sačuvati karakter zatečenog kompleksa zelenila padine brda naspram ostrva Gospe od milosrđa;  
- U okviru obuhvata mjere III ne predviđati novu gradnju. Za već izgrađene površine predvidjeti sanacione mjere u skladu sa zatečenim stanjem u obuhvatu ove mjere;"



Dosadašnji planski dokumenti za ovo područje PUP i DUP planirali su najveću gustinu izgrađenih struktura i raznovrsnost funkcija u zoni 1 uz glavnu postojeću saobraćajnicu, prelazeći u zonu 2 gdje se gustina smanjuje, a dio centralnih funkcija gubi, da bi se u najvišoj zoni 3 našli ekskluzivno individualno stanovanje malih gustina i turistički sadržaji visoke kategorije opremljeni zelenilom i pratećim rekreativnim prostorima.

U predmetnom plansko rješenju obrađivač primjenjuje opšte odredbe iz PPPNOPCG i u zoni odmak 100 m gdje bi trebao da **zadrži nasljeđena prava** umjesto SMG planira MN, kao i u prostoru od 100-1000 m koji je rezerviran prvenstveno za **razvoj turizma** uvodi mješovitu namjenu sa mogućnošću turističkih sadržaja. Na ovaj način samo se povećava broj stambenih jedinica u objektima i uz zone SMG sa po max 4 stana na silu se guraju objekti MN sa više stanova i to sezonskih i tako remeti porodično stanovanje i ne poštuje planirana namjena prostora iz plana višega reda.

PUPom Tivat naselje Đuraševići predviđeno je kao lokalni centar u funkciji turizma, pa nije opravdano planirati sezonsko stanovanje (vikendice) nego treba razvijati luksuzni turizam, koji je danas posebno interesantan visokoplatežnim gostima.

Slučajni odabir, Primjer iz DUPa : UP 9-14 planirana BGP 1457 m<sup>2</sup>, poslovanje 729 m<sup>2</sup> + 4 stana 728m<sup>2</sup>. Poslovanje su opet turistički stanovi, apartmani (12 stanova) + 4 stana od po 180 m<sup>2</sup> što će se pretvoriti u min.10 stanova, na kraju kod realizacije na jednoj UP dobije se min 22 stana, koja će van sezone biti prazna i uz slične objekte u okruženju stvaraju se mrtva naselja u zimskom periodu, a cilj bi trebao biti proširenje naselja koje aktivno živi cijele godine. Manji luksuzni objekti, vile sa vrtovima koji se aktivno obrađuju kako od strane vlasnika tako i turista, maslinjaci i sl. kao i manji hoteli sa mnogo pratećih sadržaja bi trebali zadovoljiti buduće potrebe ovog dijela Tivta.

**U cilju usklađivanja DUPa sa Studijom kroz uslove za planirane namjene mogle bi se korigovati odrede odredbe:**

- | većoj   | potrebno |
|---|----------|
| - Str.65, površine MN, Na <del>određenu</del> urbanističkoj parceli <del>dozvoljeno</del> je projektovati i izgraditi dva ili više objekata (ne većih od BGP 360 m <sup>2</sup> pojedinačno), u skladu sa pravilima datim ovim planskim dokumentom, uz prethodno idejno rješenje za cijelu parcelu, odobreno od strane nadležne institucije.    |          |
| - Str.71, Maksimalna visina objekta, Za objekte turističke namjene – maksimalna visina objekta je do 19 m. Uz visinu objekta izraženu u metrima obavezno <b>treba dati i max broj etaža</b> , a objekat prilagoditi terenu i ambijentu.   |          |
| - Nepotrebno je da objekti na UP 9-5 i UP 9-6 (T1) imaju planirane 4 etaže, kada su na okolnim UP planirane <b>3 etaže</b> , a radi se o velikim urbanističkim parcelama koje se nalaze u nastavku zelenog prostor, na kojem je primjenjena Mjera III, vizuelna osa „sjever-jug“ Perast-Verige-arhipelag Tivatskog zaliva i poluostrvo Luštica. |          |

- |   |                 |
|---|-----------------|
|   | <b>potrebno</b> |
| - Str.74 <u>Broj objekata na parceli</u> , Za veću urbanističku parcelu (preko 1000m <sup>2</sup> ) <del>dozvoljeno</del> je na datoj parceli projektovati i izgraditi dva ili više objekata (ne većih od BGP 360 m <sup>2</sup> pojedinačno), u skladu sa pravilima datim ovim planskim dokumentom, uz prethodno idejno rješenje za cijelu parcelu, odobreno od strane nadležne institucije. |                 |
| - Imajući u vidu da je u tabelarnom pregledu za svaku parcelu određen broj stanova, kao i broj smještajnih jedinica, trebalo bi <b>definisati što je to stan</b> kod SMG i MN, kao što su definisane smještajne jedinice u turističkim objektima. Takođe bi trebalo upisati i <b>broj objekata na većim UP.</b>   |                 |

Npr.

„Stan (ili stambena jedinica, stambeni prostor) je građevinski povezana cjelina namijenjena stanovanju koja se sastoji od jedne ili više soba s odgovarajućim pomoćnim prostorijama (jedna kuhinja, ostava, predsoblje, kupaonica, zahod i sl.) ili bez pomoćnih prostorija i koja ima svoj zaseban ulaz izravno s hodnika, stubišta, dvorišta ili ulice. **Površina stana** jest podna površina mjerena unutar vanjskih zidova stana.“

-Str.90, UTU za SMG, Stanovanje (na 1000 m2) ..... 11 parking mjesta;

Kod SMG broj parking mjesta bi trebao da bude jedno parking ili garažno mjesto po stanu, a poželjno je **2PM/stanu**.

Tivat,07.07.2020.godine

Vesna Nikolić,dipl.ing.arh.

