

**IZMJENA I DOPUNA
DETALJNOG
URBANISTIČKOG PLANA
KRAŠIĆA ZA ZONU 2**
◦ naselje maslinjak ◦



Kotor – Tivat, 2008.

**Odluka o donošenju
Izmjena i dopuna
»Detaljnog urbanističkog plana Krašića
za zonu 2- naselje MASLINJAK«
Broj: 0304/168 od 11.11.2008.g.**

Predsjednik Skupštine:

Krsto Petrović

SKUPŠTINA OPŠTINE TIVAT

MonteCEP

Centar za planiranje urbanog razvoja,
Kotor

Vuk Đurović, dipl.iing.arh.

Zorica Šljukić, dipl.ing.arhitekture
Ana Ivanović, dipl.ing.arhitekture
Snežana Dimitrijević, dipl.ing.saobraćaja
Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arhitekture
Branislav Manojlović, dipl.ing.građevine
Predrag Vukotić, dipl.ing.elektrotehnike
Željko Maraš, dipl.ing.elektrotehnike

Saša Karajović, dipl.prostorni planer

Ljubina Stefanović-Tasić, dipl.ing.arh.

sadržaj tekstuалnog dijela:

1.	opšti dio	4
1.1.	PRAVNI OSNOV	
1.2.	POVOD I CILJ IZRADE PLANA	
1.3.	OBUHVAT I GRANICE PLANA	
1.4.	PROGRAMSKI ZADATAK	
2.	postojeće stanje	5
2.1.	PRIRODNE KARAKTERISTIKE	
2.2.	KARAKTERISTIKE IZGRAĐENE SREDINE	
2.3.	NUMERIČKI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA	
3.	stečene urbanističke obaveze	11
3.1.	GENERALNI URBANISTIČKI PLAN TIVTA	
3.2.	URBANISTIČKA DOKUMENTACIJA ZA PODRUČJE KRAŠIĆA	
3.3.	ANKETA KORISNIKA PROSTORA	
4.	plansko rješenje	14
4.1.	OSNOVNA PLANERSKA OPREDJELJENJA	
4.2.	OSNOVNA KONCEPCIJA RJEŠENJA	
5.	uslovi za uređenje prostora	16
5.1.	USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA	
5.2.	USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE	
5.3.	USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU	
5.4.	USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA <ul style="list-style-type: none"> – URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA SEZONSKOG STANOVANJA APARTMANSKOG TIPA SA DJELATNOSTIMA – URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA INDIVIDUALNOG STANOVANJA I INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA DJELATNOSTIMA – URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA CENTRALNIH SADRŽAJA – URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU GARAŽA, POMOĆNIH I OSTALIH OBJEKATA 	
5.5.	USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE	
5.6.	USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA SAOBRAĆAJNICE	
5.7.	USLOVI ZA OGRADIVANJE PARCELA	
5.8.	USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA	
5.9.	USLOVI ZA ŽAŠTITU PRIRODNIH I STVORENIH VRIJEDNOSTI	
5.10.	USLOVI ZA ŽAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE	
5.11.	USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE	
5.12.	USLOVI I MJERE ŽAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA I USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU	
5.13.	USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVOĐENJA NAMJENI	
5.14.	USLOVI ZA ETAPNOST REALIZACIJE	
5.15.	USLOVI ZA DALJU RAZRADU PLANA	
5.16.	UPUTSTVO ZA KORIŠĆENJE I SPROVOĐENJE PLANA	
6.	urbanistički pokazatelji na nivou plana i parcela	23
7.	infrastruktura	25
7.1.	SAOBRĀCAJ	
7.2.	HIDROTEHNIČKI SISTEMI	
7.3.	ELEKTROSNABDIJEVANJE	
7.4.	TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	
8.	zelenilo	36



sadržaj grafičkog dijela:

- 01 Geodetska podloga sa granicom plana (1:1000)
- 02 Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Tivta (1:5000)
- 03 Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana Krašića (1:1000)
- 04 Plan namjene površina (1:1000)
- 05 Plan parcelacije i regulacije (1:1000)
- 06 Plan parcelacije i regulacije sa namjenom površina (1:1000)
- 07 Plan saobraćaja i nivelacije (1:1000)
- 08 Plan hidrotehničkih instalacija (1:1000)
- 09 Plan elektrotehničkih instalacija (1:1000)
- 10 Plan telekomunikacione mreže (1:1000)
- 11 Plan ozelenjavanja (1:1000)



1.1. PRAVNI OSNOV

Ovaj plan je rađen na osnovu:

- Odluke o izradi Izmjena i dopuna DUP-a Krašići za zonu 2 – naselje Maslinjak, donijete od strane predsjednika opštine Tivat (08.09.2006.)
- Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana Krašića za zonu 2 – naselje Maslinjak, pripremljenog od strane Sekretarijata za urbanizam i stambeno komunalne poslove (septembar 2006.)
- Ugovora o izradi Izmjena i dopuna DUP-a Krašića za zonu 2 – naselje Maslinjak, potpisanoj od strane Naručioca – Opština Tivat i Obradivača – preduzeće MonteCEP iz Kotora (0707-22/6 odnosno 6/32 od 03.11.2006.)
- Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" 29/05)
- Generalnog urbanističkog plana Tivta, iz 1987.godine, kao plana višeg reda

1.2. POVOD I CILJ IZRADE PLANA

Na osnovu Petogodišnjeg i jednogodišnjeg programa planiranja i uređenja prostora, Opština Tivat pristupila je izradi *Izmjena i dopuna DUP-a Krašići za zonu 2 – naselje Maslinjak*, a zbog iskazanih interesa vlasnika predmetnog zemljišta.

Sve planirane izmjene i dopune moraju biti u skladu sa važećim GUP-om Tivta.

1.3. OBUVAT I GRANICE PLANA

Granica Plana utvrđena je Programske granice i Odlukom o izradi *Izmjena i dopuna DUP-a Krašića za zonu 2 – naselje Maslinjak*.

Tokom razrade Plana granica je na određenim dionicama neznatno izmjenjena kako bi se definisale saobraćajnice:

- katastarska parcela 1082, parcela ulice, je na dionici Kajmakčalanske ulice, uz granicu sa k.p.401 proširena za površinu trotoara koji na ovoj dionici puta nije postojao
- katastarske parcele 1155/1, 1156 i 1157, u južnom dijelu naselja, proširene su za površinu od 7.9m² radi definisanja nove saobraćajnice.

Plan obuhvata područje površine 6.24 ha (6ha 23a 67m").

Ovim planom nije tretiran prostor obuhvaćen Prostornim planom područja posebne namjene Morskog dobra Republike Crne Gore, ali su pomenuta zona i objekti u njoj uzeti u obzir u samom procesu planiranja.

Granica plana data je na grafičkom prilogu br. 01 – Geodetska podloga sa granicom plana, te u sklopu Programskog zadatka.

1.4. PROGRAMSKI ZADATAK (priložena kopija)



2.1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

► Topografske odlike:

Lokacija koja je predmet *Izmjena i dopuna DUP-a Krašića* obuhvata područje naselja Maslinjak (na poluostrvu Luštica) koje se pruža u uzanom pojusu maksimalne širine 184 m a na potezu od nivoa puta Luštica – Tivat (najniža kota terena 7.84m nadmorske visine) do najviše kote od 98.25m nadmorske visine, sa padom ka sjeveru i sjeverozapadu, i pogledom ka tivatskom dijelu Zaliva.

► Geomorfološke karakteristike:

Reljef Crnogorskog primorja, predodređen raznovrsnošću i složenošću geološkog sastava i građe terena, veoma je dinamičan, sa naglim hipsometrijskim promjenama na relativno malom prostoru.

Poluostrvo Luštica izgrađeno je od bankovitih i slojevitih krečnjaka a rjeđe i dolomita gornje krede. Na području Luštice zastupljen je kraški reljef koji je formiran na lako rastvorljivim karbonatnim stijenama trijaske, 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 oštiri grebeni.

► Geološke karakteristike:

Crnogorsko primorje pripada jugoistočnom dijelu spoljašnjih Dinarida vrlo složene geološke građe i tektonskog sklopa, koji se mogu podjeliti na 3 geotektonske jedinice – Paraautohton, zona Budva i zona Visoki krš.

Predmetno područje pripada geotektonskoj jedinici Paraautohton u čijoj građi učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (matriht) 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-žućkastim krečnjacima, vapnovitim i bituminoznim dolomitima, dolomitnim krečnjacima, laporovitim krečnjacima, karbonatnim brečama i brečastim krečnjacima. Ovi litološki članovi se međusobno smjenjuju i postepeno prelaze jedni u druge. Tektonska formacija Paraautohton se odlikuje generalnim padom svih formacija prema sjeveroistoku, sa blagim i srednjim padnim uglovima.

► Geoseizmičke karakteristike:

Prostor Crnogorskog primorja odlikuje veoma izražena seizmička aktivnost na koju najviše utiče seizmogena zona u južnom dijelu Crne Gore – Skadarska zona, zona Ulcinja i zona Budve. U tim zonama dešavaju se snažni zemljotresi čiji se maksimalni intenzitet kreće oko 9 \pm 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 predmetno područje dio neposrednog zaleđa i da je velikim dijelom izgrađeno od flišnih i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.



► **Klimatske karakteristike:**

temperatura vazduha

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesecne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul i avgust) oko 30°C , dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi od $12\text{--}13^{\circ}\text{C}$. **Minimalna temperatura vazduha** u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C , dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C . Srednje mjesecne temperature vazduha pokazuju veoma pravilan hod sa maksimumom tokom jula–avgusta i minimumom tokom januara–februara. Godišnje kolebanje u prosjeku iznosi oko 16°C . Ni u jednom mjesecu srednja temperatura nije ispod 2°C .

Srednja mjesecna temperatura vazduha za Tivat iznosi $14,7^{\circ}\text{C}$.

Ekstremne mjesecne 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 avgustu ($39,5^{\circ}\text{C}$), a minimum se javlja u februaru ($8,2^{\circ}\text{C}$).

Ljetnjih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje (najviše u julu i avgustu).

Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 37,3 godišnje (uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru).

Mraznih dana, kada se najniža temperatura tokom 24 h spusti ispod 0°C , na predmetnom području prosječno ima oko 28 godišnje (decembar, januar i februar, a u rijetkim slučajevima i mart).

Padavine

Opšti režim padavina na Crnogorskem 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 $5\text{--}8 \text{ l/m}^2$, mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m^2 . U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi samo oko 1 l/m^2 .

Prostorna raspodela srednjih godišnjih količina padavina pokazuje relativno dobru homogenost u zoni neposredno uz more.

Srednja godišnja količina padavina za Tivat iznosi $1429,2 \text{ l/m}^2$.

Ekstremne 24 h padavine za povratni period od 100 godina (procjenjene po modelu GUMBELA) za Primorje se mogu realizovati sa količinom od 234 l/m^2 , a za Tivat $214,07 \text{ l/m}^2$.

vlažnost vazduha

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesecnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih meseci (aprili–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).

oblačnost i osunčavanje

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. Srednja godišnja oblačnost za Tivat iznosi 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 mesecima (jun, jul i avgust). Zimi je osunčavanje znatno smanjeno. Tokom januara Primorje ima svega oko 125 časova, što predstavlja 5% godišnje vrijednosti. Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja iznosi za Herceg Novi 201,25 (max 327,7 u julu). Ova vrednost se ne utvrđuje na meteorološkoj stanicu Tivat.

Vjetrovitost

Vjetar, na pojedinim stanicama (za period 1981–1995), pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestanosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina.

Na Primorju, dominantni vetrovi su 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). Ekstremni godišnji udari vjetra na Primorju imaju prosječnu brzinu od 33 m/s (120 km/h).

► Pejzažne i ambijentalne specifičnosti:

Crnogorsko primorje se ističe pejzažnom raznolikošću i atraktivnošću. U formiranju karakteristične slike predjela najveći značaj imaju klimatske, geomorfološke, hidrografske i vegetacijske karakteristike.

Na priobalnom prostoru izdvojeno je osam tipova pejzaža i to: pejzaž higrofilnih šuma i šikara, močvarni pejzaž, pejzaž dina, pejzaž šljunkovito-peskovitih 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.

Pejzaž Bokokotorskog zaliva je, s obzirom na svoju reprezentativnost i impresivnost, izdvojen i analiziran kao jedinstveni pejzažni tip.

Specifične i raznolike prirodne vrijednosti (orografske karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) i vrijedno graditeljsko nasleđe međusobno se prožimaju, uz obilje detalja (alohtona flora) čineći jedinstvenu – harmoničnu cjelinu.

Posebnost ovog pejzažnog tipa ogleda se u skladu dvaju kontrastnih elemenata prirode: tvrdolisne vegetacije i stjenovitih strmih krečnjačkih grebena. Zimzelena vegetacija obezbeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine.



2.2. KARAKTERISTIKE IZGRAĐENE SREDINE

Predmetno područje karakteriše izrazita pokrenutost terena koja je uslovila i tip izgradnje i dispoziciju fizičke strukture.

Da bi se savladala velika visinska razlika i obezbjedila dostupnost cijelog područja, kolske saobraćajnice "meandriraju" kroz prostor i dijele ga na nekoliko manjih podcjelina ("kvartova"). Unutar tih podcjelina komunikacija se odvija pješačkim stazama i dugim, strmim stepeništima. Objekti takođe prate konfiguraciju terena pa preovladava terasasti tip izgradnje.



Sadejstvo prirode i fizičke strukture rezultiralo je slikovitošću područja, brojnim i raznolikim vizurama i sveukupnim bogatstvom doživljaja pri kretanju kroz njega.

Primarna saobraćajna veza naselja "Maslinjak" i okruženja ostvaruje se putem Luštica – Radovići, uz obalu, koji trpi snažan pritisak izgrađenih objekata koji se direktno na njega priključuju. Pristupne kolske saobraćajnice su promenljivog profila i, na pojedinim dionicama i bez trotoara.

U funkcionalnoj strukturi područja dominira stanovanje sezonskog tipa, uglavnom apartmanskog (preko 92%). Objekti su u velikoj mjeri ujednačeni po arhitekturi i gabaritu, uglavnom spratnosti P+1+Pk odnosno P+2+Pk. Individualno stanovanje prisutno je na samo nekoliko parcela. Izrazita denivelacija terena iskorишćena je i pri projektovanju objekata i suterenski prostor pretvoren u garažni.

Prisustvo centralnih sadržaja je zanemarljivo i svedeno na par trgovinskih objekata sa namirnicama za svakodnevnu potrošnju.

Zelene površine su u funkciji stanovanja i oplemenjivanja prostora oko stambenih objekata. Izrazita denivelacija terena savladana je terasatom izgradnjom, strmim pješačkim stazama i kamenim potpornim zidovima a travnate površine i sporadično zastupljena stabla masline osnovni su elementi njihovog uređenja i objedinjavanja u skladnu i živopisnu cjelinu naselja. U strukturi zelenih površina preovlađuje kultivisano zelenilo a površine pod makijom i drugim autohtonim vrstama, koncentrisane u južnom dijelu područja i unutar urbanističke cjeline 3.1, prvenstveno se odlikuju zapuštenošću i prisustvom otpadnog materijala.

Južni dio područja je neizgrađen, u velikoj mjeri zapušten i može se okarakterisati kao neuređena zelena površina. Kako tim dijelom ne prolazi ni jedna od lokalnih, pristupnih ulica, izuzetno loše je dostupan. Međutim, ovo predstavlja najviši dio područja sa kojeg se pruža pogled na Tivatski zaliv i njegove prirodne ljepote pa ga treba tretirati kao važan potencijal budućeg razvoja naselja "Maslinjak".



Postojeći izgrađeni fond predstavljen je u tabeli:

TIP OBJEKATA	BROJ OBJEKATA	BGRP OBJEKATA
stambeni objekti	34	23383.65 m ²
garaže	77	1762.00 m ²
delatnosti	2	189.10 m ²
ukupno:	113	25334.75 m²



2.3. NUMERIČKI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA

Za teritoriju obuhvaćenu ovim planom (od 6.2 ha) osnovni urbanistički pokazatelji dati su za nivo bloka (najmanja urbanistička cjelina) i sumarno za cijelo područje naselja Maslinjak:

Osnovni urbanistički pokazatelji za nivo bloka:

BLOC / URB.CJELINA	NAMJENA: *	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	BRUTO GP (m ²)			BROJ APARTMANA	UKUPAN BROJ STAMBENIH JEDINICA	BROJ SEZONSKIH STANOVNika	KOEFICIJENT ZAUZETOSTI	KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI
			UKUPNA	STANOVANJE	DJELATNOSTI					
cel.1	SS-DEL	249.7	636.4	551.8	84.6	8	9	27	0.2	0.6
2.1	SS-DEL	256.9	454.6	395.3	59.3	5	5	15	0.2	0.3
2.2	SS-AP	688.8	1377.6	1377.6	0.0	20	20	60	0.3	0.7
2.3	SS-AP	610.1	1175.0	1129.8	45.2	16	16	48	0.4	0.7
2.4	SS-AP	943.8	1887.6	1887.6	0.0	20	20	60	0.6	1.2
2.5	SS-AP	527.8	1055.5	1055.5	0.0	10	10	30	0.5	1.1
2.6	SS-AP	670.2	1340.3	1340.3	0.0	18	18	54	0.4	0.9
2.7	SS-AP	810.0	1620.1	1620.1	0.0	20	20	60	0.4	0.8
cel.2		4507.6	8910.7	8806.2	104.5	109	109	327	0.40	0.81
3.1	SS-AP	298.9	/	/	/	/	/	/	0.2	0.0
3.2	SS-AP	502.0	1004.1	1004.1	0.0	12	12	36	0.3	0.6
3.3	SS-AP	599.1	1198.2	1198.2	0.0	18	18	54	0.4	0.8
3.4	SS-AP	370.8	741.5	741.5	0.0	8	8	24	0.3	0.6
3.5	SS-AP	720.5	1441.0	1441.0	0.0	14	14	42	0.4	0.9
3.6	SS-AP	320.5	801.3	801.3	0.0	10	10	30	0.3	0.8
3.7	SS-AP	317.7	794.2	794.2	0.0	10	10	30	0.3	0.8
cel.3		3129.6	5980.4	5980.4	0.0	72	72	216	0.27	0.56
4.1	SS-AP	308.8	772.0	772.0	0.0	10	10	30	0.2	0.6
4.2	SS-AP	308.5	771.4	771.4	0.0	10	10	30	0.3	0.8
4.3	SS-AP	317.4	793.4	793.4	0.0	10	10	30	0.3	0.8
4.4	SS-AP	311.6	778.9	778.9	0.0	10	10	30	0.3	0.7
4.5	SS-AP	366.8	917.1	917.1	0.0	10	10	30	0.2	0.6
cel.4		1613.1	4032.7	4032.7	0.0	50	50	150	0.28	0.70
5.1	SS-AP	344.3	860.8	860.8	0.0	10	10	30	0.3	0.7
5.2	SS-AP	303.8	759.5	759.5	0.0	10	10	30	0.3	0.6
5.3	SS-AP	309.3	773.2	773.2	0.0	10	10	30	0.3	0.6
5.4	SS-AP	306.3	0.0	0.0	0.0	10	10	30	0.3	0.0
5.5	SS-AP+IND	360.3	1619.1	1619.1	0.0	10	11	33	0.3	1.2
cel.5		1624.0	4012.6	4012.6	0.0	50	51	153	0.3	0.62
naselje MASLINJAK		11124	23572.8	23383.7	189.1	289	291	873	0.3	0.7

*napomena: °SS-DEL (sezonsko stanovanje sa djelatnostima), °SS-AP (sezonsko stanovanje – apartmansko), °SS-AP+IND (sezonsko stanovanje – apartmansko i individualno)



Sumarni pregled osnovnih urbanističkih pokazatelja za područje naselja Maslinjak:

• površina pod objektima	11124.0 m ²
• ukupna BRGP objekata	23572.8 m ²
• BRGP stanovanja	23383.7 m ²
• BRGP djelatnosti	189.1 m ²
• broj stanova	289
• broj stambenih jedinica	291
• broj sezonskih stanovnika	873
• prosječna gustina stanovanja	258.4 st/ha
• koeficijent zauzetosti terena	0,3
• koeficijent izgrađenosti	0,7



3**STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE****3.1. GENERALNI URBANISTIČKI PLAN TIVTA (1987.)**

Generalni urbanistički plan Tivta obuhvatio je šire gradsko područje Tivta od Lepetana do Solila (površine 1860 ha), a u toku rada na planu proširen je obuhvat na prostor **Krtola**, nazvan **Tivat II** (1880 ha).

Planom je definisana granica građevinskog područja grada Tivta unutar koje su koncentrisane sve urbane aktivnosti u gradu. Prostor obuhvata izvan granica građevinskog područja predstavlja bioekološki okvir urbanog područja. Ukupan obuhvat GUP-a Tivta je 3740 ha.

Osnovni ciljevi urbanog razvoja:

- savladavanje prirodnih ograničenja i potencijala prostora kao faktor koji determiniše prostorni razvoj,
- usmjeravanje ukupnog razvoja u pravcu stvaranja takvog ambijenta i organizacije prostornih struktura koje će moći biti stalno dograđivane saglasno objektivnim zahtjevima građana i potrebama savremenog stanovanja i življena,
- obnova društvenog i privatnog stambenog fonda i poboljšanje standarda stanovanja i društvenog standarda,
- policentrični razvoj centralnih funkcija čime se rješavaju prostorni konflikti uslovljeni dominantnim značajem Tivta kao urbanog centra,
- afirmacija kvaliteta urbaniteta graditeljske baštine ambijentalnih i ruralnih cjelina,
- dugoročna orientacija na razvoj turizma,
- iskorišćavanje potencijala mora kao bitnog resursa u razvoju,
- uključenje prostora Tivta u širi prometni sistem,
- izgradnja i rekonstrukcija infrastrukturnih sistema za potrebe kvalitetnog komunalnog opremanja naselja,
- uređenje javnih zelenih i priobalnih površina.

Programske smjernice**Koncept uređenja i organizacije prostora**

Generalnim urbanističkim planom, Tivat je podjeljen na nekoliko urbanističko–prostornih cjelina, a prostor naselja Krašići je unutar područja Krtola.

stanovanje – Dok u širem gradskom području prevladava stalno stanovanje, područje Krtola je dominantno sezonskog karaktera što rezultira nizom problema u funkcionisanju urbanog sistema. U apsolutnim i relativnim iznosima (preko 65%) sezonsko stanovanje je naročito prisutno u Radovićima i Krašićima, što je posledica organizovane izgradnje sezonskih stanova u velikim zonama. Kako broj sezonskih stanovnika u Tivtu znatno opterećuje gradske servise u turističkoj sezoni, zauzet je stav da se dalji razvoj turizma temelji na boljoj iskorišćenosti kapaciteta u društvenom sektoru i maloj privredi, a ne izgradnjom objekata sezonskog karaktera.

Stambeni kapaciteti u objektima povremenog stanovanja, zbog specifičnog vida korišćenja samo u sezoni, nisu uključeni u bilans stambenih površina već su tretirani izdvojeno. Planirani broj stanovnika po stanu sezonskog stanovanja u vršnom kapacitetu je 3.3 što je bila osnova za proračun maksimalnog broja stanovnika.



trgovina – u stambenim zonama van grada, trgovački sadržaji nisu planirani u većim koncentracijama već se radi o izdvojenim lokalima sa namirnicama za dnevnu potrošnju.

ugostiteljstvo i turizam – turističko-ugostiteljska djelatnost jedna je od najperspektivnijih grana privrede u Tivtu. Zadovoljenje potreba turista za vanpansionskom potrošnjom zahtjeva razvoj ne samo ugostiteljskih već i trgovačkih, uslužnih i sportsko-rekreativnih sadržaja. Turistički sadržaji u Krtolima, osim postojećeg kompleksa "Plavi horizonti" koji se predviđa za proširenje i novog kompleksa Bijelila – Kakrc, pretežno su orijentisani na individualnu turističku djelatnost. Povećanje kapaciteta planira se naročito uređenjem pansiona i apartmana u ruralnim i urbanim ambijentalnim cjelinama, te je u sklopu tih turistički atraktivnih zona planiran i niz ugostiteljskih, zabavnih i kulturnih sadržaja.

Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Tivta dat je na grafičkom prilogu br. 02.

3.2. URBANISTIČKA DOKUMENTACIJA ZA PODRUČJE KRAŠIĆA

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KRAŠIĆA urađen je u Centru za planiranje urbanog razvoja iz Beograda 1991.godine. Tim planom obuhvaćen je prostor između morske obale i elektro-energetskog koridora na jugozapadu odnosno naselja Sokobanja, Donji Krašići, Riblja kost, Maslinjak i tzv. zona II/2-vikend naselje do puta za Petroviće.

U procesu planiranja, predmetno područje podeljeno je na 5 urbanističkih cjelina – a zona 2 predstavlja dio prostora naselja Maslinjak.



Područje naselja Maslinjak DUP-om je predviđeno za razvoj **sezonskog stanovanja apartmanskog tipa**. Individualno stanovanje predviđeno je samo na jednoj parceli na potezu uz put Luštica – Krašići. Od nestambenih funkcija planirani su **centralni sadržaji**, uglavnom u formi svakodnevnog snabdjevanja stanovnika naselja (učešće u ukupnoj funkcionalnoj strukturi oko 2%), **tehničko-komunalne površine** (septička jama na parceli uz put Luštica–Radovići) kao i **zaštitno zelenilo** (DUP-om je planirano da se dominantno prisutna makija odgovarajućim agrotehničkim mjerama rekultiviše i izvrši konverzija autohtonim vrstama čime bi se formirao veći sklop sastojine i ostvarila zaštitna funkcija).

Naselje Maslinjak proteže se od obale, u pravcu sjever-jug, padinom izuzetno strme konfiguracije terena (visinska razlika sjevernog dijela uz obalu i južnog, najvišeg dijela područja iznosi preko 90m na potezu dužine oko 330m).



Primarna saobraćajna veza naselja sa okruženjem odvija se putem uz obalu, Luštica – Radovići, a DUP-om Krašića predviđena je **nova saobraćajnica** u južnom dijelu područja kojom se obezbeđuje dostupnost dijela naselja na najvišoj nadmorskoj visini. Pojas iznad pomenute novoplanirane saobraćajnice DUP-om Krašića predviđen je kao **pojas zaštitnog zelenila**.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana Tivta dat je na grafičkom prilogu br. 03.

U periodu poslijе usvajanja DUP-a Krašića pa do januara 2007.god., na predmetnom području došlo je do nekih promjena koje nisu u skladu sa namjenom i organizacijom površina predviđenom DUP-om uslijed čega se i javila potreba izrade njegovih izmjena i dopuna:

1. promjene društveno-ekonomskog okvira razvoja područjainicirale su porast **tražnje za novim kapacitetima sezonskog stanovanja** što je direktno uslovilo potrebu pronalaženja novih lokacija za izgradnju objekata sezonskog stanovanja i proširenja stambeno-turističke ponude naselja. U tu svrhu, kao najatraktivniji prostor izdvojio se pojas iznad novoplanirane saobraćajnice, koji je danas u vrlo neuređenom i, čak, zapuštenom stanju.

Međutim, prirodni potencijali tog pojasa su znatni i ogledaju se, prvenstveno, u njegovoj lociranosti na najvišem dijelu područja sa kojeg se sagledava naselje i Tivatski zaliv pa predstavlja svojevrstan prirodni vidikovac. Iz tog razloga, javili su se i zahtjevi vlasnika zemljišta za prenamjenom ovog pojasa i njegovim aktiviranjem kroz razvoj sezonskog stanovanja.

2. pojava neplanske gradnje na parcelama planiranim za centralne sadržaje i javne (saobraćajne i komunalne) površine:

- broj i raspored parkinga ne prati DUP-om predviđene kapacitete i distribuciju a neke od planiranih površina mirujućeg saobraćaja zauzete su objektima nelegalne gradnje
- • površine namjenjene centralnim sadržajima i zaštitnom zelenilu nisu u potpunosti realizovane, a određeni dijelovi prenamjenjeni su i na njima započeti, ili u potpunosti izvedeni, objekti nelegalne gradnje
- ★ • površine predviđene kao tehničko-komunalne (septička jama) samo su jednim dijelom privredene toj namjeni, a preostali dio iskorišćen je za izgradnju stambenog objekta



3.3. ANKETA KORISNIKA PROSTORA

U toku izrade Plana, u saradnji sa nadležnim opštinskim sekretarijatom, obavljena je anketa u cilju prepoznavanja potreba i planova korisnika prostora.

Rezultati ankete sa stavom obradivača o svakom podnijetom zahtjevu su prikazani u narednoj tabeli:

red. broj	PODNOŠILAC ZAHTJEVA	BROJ ZAHTJEVA	BROJ PARCELE	OPIS ZAHTJEVA	KOMENTAR OBRAĐIVAČA
1	Janković Rajko, Podgorica	09–104 od 07.02.2007.	406 i 401 KO Krašići	poslovno– stambeni objekat	406 – USVOJENO 401 – NIJE PRIHVACENO: parcela predviđena za saobraćajne površine – parking prostor
2	Janković Rajko, Podgorica	09–105 od 07.02.2007.	410 KO Krašići	poslovno– stambeni obj. u skladu sa konfiguracijom terena	410 – NIJE PRIHVACENO: parcela predviđena za javne zelene površine
3	Janković Rajko, Podgorica	09–106 od 07.02.2007.	439/1 i 428 KO Krašići	poslovno– stambeni obj. u skladu sa konfiguracijom terena	428 – USVOJENO 439/1 – NIJE PRIHVACENO: parcela predviđena za saobraćajne površine – parking prostor
4	DOO "Objekta" Tivat	09–82 od 02.02.2007.	546 KO Krašići	stambeni	NIJE PRIHVACENO: – parcela deo postojeće urbanističko– ambijentalne celine koja bi se time narušila – izgradnjom traženog objekta zatvara se pristup postojećim apartmanima
5	Vukićević Dragoljub, Zrenjanin	09–801 od 18.10.2006.	362 (stari premer 351/3) KO Krašići	uklopiti u plan postojeći obj. garaže, P=39m ²	postojeći objekat svojim garabritom izlazi iz granica k.p. 362
6	Krivokuća Branko (za stanare Igmanska 1– 4), Tivat	09–104 od 14.07.1995.	357/1 KO Krašići	ozvaničiti parcelu kao slobodan pristup (za snabdevanje i prvu pomoć)	nije moguće utvrditi gdje se nalazi parcela



4.1. OSNOVNA PLANERSKA OPREDELJENJA

U skladu sa definisanim Programskim zadatkom, smjernicama GUP-a Tivta i ocenom postojećeg stanja posmatranog područja, postavljeni su osnovni ciljevi izrade ovog Plana:

- prilagoditi plan novim društveno-ekonomskim uslovima
- odgovoriti na izražene potrebe za novim stambenim površinama
- definisati uslove uređenja i građenja prostora
- definisati odnos javno-pravatno
- poboljšati saobraćajnu i infrastrukturnu opremljenost područja
- formirati prostorni okvir daljeg razvoja naselja i unapređenja kvaliteta življenja u njemu

Pri tome, planerski postupak bazira se na nekoliko osnovnih principa:

- poštovanje izgrađenog fonda i ispitivanje mogućnosti za legalizaciju neplanske gradnje
- maksimalno poštovanje postojeće parcelacije i sprovodenje preparcelacije kada je to neophodno za realizaciju planiranih namena
- analiza i ugradnja stečenih urbanističkih obaveza, ukoliko imaju osnova u Zakonu i smislu u novim socio-ekonomskim i fizičkim karakteristikama pojedinačnih lokacija

4.2. OSNOVNA KONCEPCIJA RJEŠENJA

Osnovna koncepcija rešenja data ovim *Izmjenama i dopunama DUP-a Krašića za zonu naselja Maslinjak* usmjerena je ka obezbeđenju preduslova daljeg razvoja ovog naselja kao **prepoznatljive ambijentalne celine** sa bogatom ponudom stambenih (po pitanju strukture i veličine apartmana) i pratećih sadržaja centralnih funkcija kojima se postiže visok kvalitet sezonskog stanovanja.

Obzirom na to da naselje Maslinjak već sada posjeduje specifičnu slikovitost, uslovljenu prvenstveno prožimanjem prirodne i urbane strukture, Planom se nastojalo da se novonastale promjene na pojedinim parcelama (prisutne u formi bespravne izgradnje) kao i izražen interes tržišta za novim površinama sezonskog stanovanja, usaglase sa postojećim karakterom i vrednostima područja.

U skladu sa tim, zadržava se postojeća **prostorna organizacija** naselja, u mnogome definisana saobraćajnom matricom i topografskim karakteristikama lokacije, a dodatne stambene površine dobijene su formiranjem nove urbanističke cjeline (radno nazvane cjelina br.6) u zoni iznad novoplanirane zaoibilazne saobraćajnice, na najvišem dijelu područja, kao i aktiviranjem poteza uz put Luštica – Radovići kroz razvoj stambeno-poslovnih objekata.

Osnovni principi i elementi uređenja ove nove urbanističke cjeline kao i distribucija fizičke strukture dati su u kontekstu osnovnih karakteristika postojećih cjelina (cjeline br.2,3,4,5):

- izraženo sadejstvo prirode i stambenih objekata koji tipom izgradnje prate konfiguraciju terena
- bogatstvo doživljaja prostora i raznolikost vizura

Kako bi se očuvala i unapredila ambijentalnost postojećih urbanističkih cjelina apartmanskog stanovanja, unutar njih nije predviđena dogradnja i nadogradnja niti izgradnja novih objekata na neizgrađenim površinama (jer su one u funkciji ozelenjavanja prostora i obezbeđenja pristupa).



Takođe, maksimalno je ispoštovana postojeća parcelacija i mijenjana je samo za potrebe realizacije saobraćajne mreže i unapređenja javnih površina i sadržaja.

Sa aspekta poboljšanja **funkcionalnosti naselja**, ovaj Plan predviđa:

1. razvoj sadržaja **centralnih funkcija**, komplementarnih stanovanju (komercijalne djelatnosti, finansijsko poslovanje, telekomunikacija i informatika), kojima se obezbeđuje bolja snabdjevenost područja i viši nivo usluga. Centralni sadržaji razvijaju se:

– u sklopu stambenih objekata – unutar novoformirane urbanističke cjeline br. 6 i uz glavne saobraćajnice : –put Luštica–Radovići uz obalu i

–novoplanirana zaobilazna saobraćajnica u gornjoj zoni područja

– u objektu centralnih funkcija na dijelu postojeće katastarske parcele br.354/1

2. unapređenje saobraćajne mreže i povećanje površina mirujućeg saobraćaja formiranjem zone u kojoj je dozvoljena izgradnja garaža sa jasno definisanim uslovima njenog korišćenja

3. očuvanje i obogaćivanje zelenog fonda

Poseban odnos je ustanovljen prema zelenilu. Kako je svo zemljište u obuhvatu plana u privatnom vlasništvu (osim lokalnog puta), nerealno je bilo predvidjeti formiranje većih javnih zelenih površina. Predloženo je da minimum 50% svake parcele budu uređene i ozelenjene površine pri čemu se pod uređenim podrazumevaju i površine dekorativnog popločanja unutar kojih mogu da budu i vodene površine (npr. bazeni, fontane i sl.) kao i to da parkinzi i krovovi ukopanih garaža moraju da budu ozelenjeni.

Pri formiranju koncepcije razvoja naselja Maslinjak prepoznati su javni interesi na nivou naselja, kao i interesi Opštine iskazani kroz Programski zadatak, dok su, s druge strane, uzeti u obzir aktuelni ekonomski trendovi, razvoj turizma i ekspanzija tržišta nekretnina koju prati povećanje zahtjeva privatnih vlasnika zemljišta i investitora i pojava bespravne gradnje.

Ove, na prvi pogled protivurječne, faktore neophodno je uskladiti i balansirati što je učinjeno kako kroz proces planiranja i definisanja prostorno-funkcionalne organizacije, tako i kroz smjernice za realizaciju plana.



5.1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Sve pojedinačne urbanističke parcele definisane su za određene namjene tako da je cijelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za urbanističke parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora i u grafičkim prilozima.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

1 – sezonsko stanovanje apartmanskog tipa:

- apartmansko stanovanje sa djelatnostima u prizemlju objekata
- apartmansko stanovanje bez djelatnosti

2 – individualno stanovanje:

- individualno stanovanje sa djelatnostima u prizemlju objekata
- individualno stanovanje bez djelatnosti

3 – sadržaji centralnih funkcija

- komercijalne djelatnosti (trgovina, usluge, ugostiteljstvo),
- finansijsko poslovanje (banka...),
- telekomunikacije i informatika (pošta, informacioni i internet punktovi...)

4 – zelenilo

- prirodno zelenilo
- kultivisano zelenilo uz stambene i centralne sadržaje

5 – saobraćajne površine

- kolske saobraćajnice
- kolsko–pješačke ulice
- pješačke staze, stepeništa

6 – tehničko-komunalne površine (postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda i punkt za kontejner)

Namjena površina data je na grafičkom prilogu br. 04 – Plan namjene površina.

5.2. USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacija:

1. Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

2. Građevinska linija

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, do koje je dozvoljeno građenje. Građevinska linija se utvrđuje ovim Detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju i njome se definiše **zona građenja** odnosno prostor u okviru kojeg je dozvoljena izgradnja planiranih objekata.

3. Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom maksimalnom spratnošću na svim parcelama koje su odredene za gradnju.



5.3. USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU

Prostor Plana je podjeljen na urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. Saobraćajne površine su posebno označene.

Parcelacija i preparcelacija izvršena je na osnovu postojeće parcelacije zemljišta kako bi se obezbjedili što bolji preduslovi za veću operativnost plana.

Promjene u postojećoj parcelaciji predviđene su:

- a. prvenstveno u slučaju nemogućnosti sprovođenja saobraćajnice (definisane širinom kolovozne trake i trotoara) odnosno male širine postojeće parcele ulice tako da je ona proširena (korigovanjem granica postojećih katastarskih parcela uz saobraćajnicu);
- b. radi poboljšanja pristupa objektima
- c. radi definisanja **novih urbanističkih parcela**; NOVA PARCELACIJA data je:
 - c.1) za područje na kojem se ovim Planom predviđa izgradnja novog kompleksa apartmana (cjelina 6) a u cilju bolje organizacije objekata i sadržaja kao i obezbeđenja svih preduslova (etapne) realizacije Plana; formirane su urbanističke parcele br. **6-1, 6-2, 6-3, 6-4, 6-5, 6-6, 6-7, 6-8, 6-9, 6-10 i 6-11**
 - c.2) za blok 3.1 (cjelina 3) na kojem je predviđena izgradnja objekta centralnih sadržaja i sprovođenje nove pešačke staze: formirane su urbanističke parcele br. **3-1 i 3-2**
 - c.3) za blok 2.1 (cjelina 2) na kojem je, na površini katastarske parcele 410, predviđeno javno zelenilo: formirana je nova urbanistička parcela **br. 2-1**
 - c.4) za potrebe lociranja trafo-stanica: formirane su urbanističke parcele br. **3-3** (u okviru cjeline 3) i **5-1** (u okviru cjeline 5)
 - c.5) za katastarske parcele na kojima je ovim Planom odobrena izgradnja novih objekata (k.p.406 i 428) odnosno legalizacija već izgrađenih objekata (k.p. 408); formirane su urbanističke parcele br. **1-1, 1-2 i 2-2**
- d. na pojedinim dionicama uz kolsku saobraćajnicu, postojeće garaže svojim gabaritom izlaze iz okvira granice parcele (kao što je na katastrskoj parcelli br.362,...) pa je, u takvim situacijama, dozvoljena preparcelacija kojom bi se uskladile granice parcela i gabariti garaža, ali **samo uz saglasnost svih susjeda**

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i grafičkog dijela plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Nacrt parcelacije je predstavljen na grafičkom prilogu br. 05 „Plan parcelacije i regulacije“.

5.4. USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA SEZONSKOG STANOVANJA APARTMANSKOG TIPOA SA DJELATNOSTIMA

► Osnovni pokazatelji **zauzetosti i izgrađenosti prostora** dati su za nivo urbanističke cjeline – bloka (radno obilježene kao br.6) na kojoj je predviđena izgradnja novog apartmanskog kompleksa:

- maksimalan koeficijent zauzetosti na nivou bloka (sa svim pratećim sadržajima – garaža, natkriveni parking, bazen i sl.): **0.40**
- maksimalan koeficijent izgrađenosti na nivou bloka: **0.80**
- maksimalna BRGP bloka tj. urbanističke cjeline 6: **7175.7m²**



► Građevinskim linijama definisana je **zona građenja** odnosno prostor unutar kojeg je dozvoljena gradnja:

- minimalno rastojanje za slobodno-stojeće i dvojne objekte od bočne granice urbanističke parcele iznosi **4m**
- minimalno rastojanje objekata od bočnog susjeda je **8m** u kom slučaju je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija
- otvaranje prozora na bočnim fasadama objekata dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnih susjeda veće od **8m**
- minimalno rastojanje objekata od zadnje ivice urbanističke parcele (ka unutrašnjosti bloka) je **6m**
- maksimalna spratnost objekata je **Su+P+1+Pk** (sa nadzitkom od 1.5m)
- maksimalna visina objekta je 11m od najniže kote trotoara oko objekta do slemena krova
- jedinice – apartmani variraju u veličini a obavezno su opremljeni mokrim čvorom, kuhinjom i prostorom za ručavanje; poželjno je da svaki apartman ima poseban ulaz spolja; najpovoljnija orijentacija je sa terasom prema moru; preporučeni tip izgradnje je kaskadni, a objekti prate konfiguraciju terena
- ukupan broj apartmana u okviru kompleksa je 178, a njihov tip i struktura treba da obezbjede široku ponudu za različitu strukturu korisnika: od najmanjih površina oko 25m² do većih, porodičnih površine i do 90m²
- horizontalna i vertikalna regulacija prostora data je u grafičkim prilozima

► Osnovne smjernice **prostorno-funkcionalne organizacije urbanističke cjeline 6:**

- s obzirom na karakter terena (veliki nagib) i specifičnost lokacije, pri izradi idejnih projekata treba istražiti najpovoljnija rješenja za dispoziciju objekata (koja će biti u okviru parametara definisanih ovim Planom) a koja će ispoštovati prostorno-ambijentalnu strukturu postojećeg apartmanskog naselja odnosno urbanističkih cjelina 2,3,4 i 5:
 - objekti svojom dispozicijom prate konfiguraciju terena i po načinu pružanja objekata koji je paralelan obali odnosno kolskim saobraćajnicama ali i po savladavanju denivelacije terena terasatom izgradnjom, djelimičnim ukopavanjem ili na neki drugi način koji će ispoštovati prirodnu strukturu područja
 - apartmansko naselje treba da je prožeto pješačkim komunikacijama upravnim na teren radi lakšeg savladavanja denivelacije
- u okviru parcele (bloka) poželjno je predvidjeti centralne sadržaje u suterenu (i to na 30-50% površine suterenske etaže) stambenih objekata koji bi bili u funkciji sezonskog stanovanja odnosno upotpunjavanja stambeno-turističke ponude:
 - komercijalne delatnosti (trgovina, usluge, ugostiteljstvo),
 - finansijsko poslovanje (banka...),
 - telekomunikacije i informatika (pošta, informacioni i internet punktovi...)
- obezbjediti jedno parking ili garažno mjesto po apartmanu odnosno 50m² BRGP djelatnosti – na potezu uz novoplaniranu obilaznicu i kolsku saobraćajnicu kojom se obezbjeđuje pristup gornjem dijelu kompleksa
- princip uređenja zelenila u okviru parcela dat je u uslovima za ozelenjavanje a detaljna razrada ostavljena je vlasnicima; minimum 50% parcele treba da budu uređene i ozelenjene površine pri čemu se pod uređenim podrazumevaju površine dekorativnog popločanja unutar kojih mogu da budu i vodene površine (npr. bazeni, fontane i sl.); minimalan procenat nezastrihih, ozelenjenih površina je 30%, uz obavezno ozelenjavanje parkinga
- kroz uređenje partera definisati i pješačke staze i stepeništa, minimalne širine 2m, kojima se obezbjeđuje pristupačnost objekata i sadržaja, komunikativnost urbanističke cjeline ali i njena povezanost sa samim naseljem i neposrednim okruženjem
- oblikovanje objekata treba da bude prilagođeno lokaciji i namjeni. U oblikovanju objekata i naročito u uređenju partera treba voditi računa o elementima opremanja kao što su popločanje, odgovarajući urbani mobilijar, javno osvjetljenje i parterno zelenilo.



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

- maksimalna spratnost za ovaj tip stambene izgradnje je **P+1+Pk**, uz mogućnost izgradnje suterena u skladu sa uslovima terena;
- maksimalni procenat zauzetosti za parcele sa slobodnostojećim objektima je **40%**
- procenat nezastričih, zelenih površina mora biti najmanje **30%**
- maksimalni koeficijent izgrađenosti je **0.8** za sve parcele namjenjene stanovanju i stanovanju sa djelatnostima
- u zoni stanovanja sa djelatnostima, poslovanje je predviđeno u prizemlju, i to na 30 – 50% površine prizemne etaže.
- parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele, po normativu 1 parking mjesto po stanu i 1 parking mjesto na 50m² BRGP poslovanja;
- u jednom stambenom objektu može biti organizovano najviše **3** stana
- objekte postaviti na min 2m od regulacione linije ka ulici
- minimalno udaljenje objekta od bočne granice parcele je **2m**
- minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je **4m**, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija
- otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 4m
- princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima
- djelatnosti koje se mogu organizovati su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja suseda (npr. trgovina, poslovanje, uslužne delatnosti, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, i sl. a prema propisima za svaku od ovih djelatnosti).

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA CENTRALNIH SADRŽAJA

Planom je predviđena preparcelacija postojeće katastarske parcele br. 354/1 i od jednog njenog dijela formirana je nova urbanistička parcela namjenjena izgradnji objekta centralnih sadržaja.

Predviđeni centralni sadržaji su u funkciji sezonskog stanovanja odnosno upotpunjavanja stambeno-turističke ponude naselja:

- komercijalne djelatnosti (trgovina, usluge, ugostiteljstvo),
- finansijsko poslovanje (banka...),
- telekomunikacije i informatika (pošta, informacioni i internet punktovi...)

Zona građenja odnosno prostor unutar kojeg je dozvoljena izgradnja objekta definisana je pozicijom građevinskih linija i vrijednostima osnovnih urbanističkih parametara:

- minimalno rastojanje objekta od bočne granice parcele iznosi 2m
- maksimalna spratnost objekta je **P+1** uz mogućnost izgradnje suterena u skladu sa uslovima terena
- maksimalan koeficijent zauzetosti: **0.35**
- maksimalan koeficijent izgrađenosti: **0.70**
- istureni građevinski elementi ne smiju prelaziti građevinsku liniju
- oblikovanje objekata treba da bude prilagođeno lokaciji i namjeni. U oblikovanju objekata i naročito u uređenju partera treba voditi računa o elementima opremanja kao što su popločanje, odgovarajući urbani mobilijar, javno osvjetljenje i parterno zelenilo
- nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata na parceli
- parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele, po normativu 1 parking mjesto na 50m² BRGP djelatnosti



URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU GARAŽA, POMOĆNIH I OSTALIH OBJEKATA

Plan ne dozvoljava izgradnju pomoćnih objekata koji nisu direktno u funkciji neke od planiranih namjena, i to:

- za sezonsko stanovanje (sa ili bez djelatnosti) pomoćni objekti mogu biti isključivo **garaže** izgrađene unutar Planom definisane zone i uz poštovanje sledećih uslova:
 - izgradnjom garaže prati se denivelacija terena tako da se one izvode kao ukopani objekti uz kolsku saobraćajnicu i ne smiju ni na koji način ugroziti postojeće stambene objekte; minimalna dimenzija garaže je 6.0x3.0 m; svojom građevinskom linijom garaža mora da prati:
 - regulaciju ulice tj. ivicu trotoara
 - građevinsku liniju već izgrađenih garaža ukoliko se nalazi između dvije postojeće
 - krov garaža se tretira kao dio dvorišta predmetne parcele i može biti ozelenjen; garaže izvoditi od kamena kako bi bile u vizuelnom skladu sa postojećim potpornim zidovima i ogradama
 - ukoliko je garaža uz granicu sa susjednom parcelom / parcelama može se izvoditi jedino uz saglasnost vlasnika datih parcela
 - ukoliko se ruši postojeća i na njenom mestu gradi nova garaža, njen izvođenje t.k.d. prati pravila definisana ovim planom
- za centralne djelatnosti nisu predviđeni pomoćni objekti, već se prateći i tehnički sadržaji moraju realizovati u okviru gabarita osnovnog objekta
- objekte od značaja za funkcionisanje komunalne infrastrukture (rezervoari, pumpne i trafo stanice) moguće je realizovati na slobodnim i zelenim površinama tako da imaju što manji ambijentalni i vizuelni uticaj.
- planom nisu predviđeni servisni i skladišni objekti, radionice i drugi pomoćni objekti čije funkcionisanje proizvodi buku ili zagađenje vode, vazduha ili zemljišta.

5.5. USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE

DOGRADNJA I NADGRADNJA POSTOJEĆIH OBJEKATA

Plan ne predviđa dogradnju i nadgradnju postojećih objekata, a u cilju očuvanja kvaliteta i ambijentalnosti naselja.

UKLANJANJE POSTOJEĆIH OBJEKATA

Kriterijum za uklanjanje postojećih objekata je nemogućnost njihovog uklapanja u planirane namjene i prostorne cjeline.

U obuhvatu Plana za uklanjanje su predviđeni objekti:

- objekti na katastarskoj parceli br. **439/1** jer se nalaze na površini predviđenoj za stacionarni saobraćaj
- objekat na katastarskoj parceli br. **410** jer se nalazi na površini predviđenoj za javno zelenilo

Ovaj plan po svom karakteru teži da u najvećoj mogućoj meri poštuje izgrađene objekte, bez obzira jesu li izgrađeni po pravilnoj proceduri. Sem toga, projektnim zadatkom tražena je "legalizacija bespravno izgrađenih objekata ako se ne nalaze na glavnim trasama infrastrukturnih objekata (putevi, vodovod, elektro mreža itd.)"

Objekti koji su predviđeni za rušenje biće uklonjeni tek kad se steknu uslovi za privođenje prostora definisanoj namjeni.



5.6. USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA SAOBRAĆAJNICE

Objekat se po pravilu priključuje na najbližu saobraćajnicu. Ako je više saobraćajnica oko parcele, objekat se priključuje na onu nižeg ranga (reda).

Zbog specifične konfiguracije terena neki objekti su priključeni na kolsko-pješačke ulice ili na javne pristupne površine.

5.7. USLOVI ZA OGRADIVANJE PARCELA

Ograde se postavljaju iza regulacione linije.

U obuhvatu Plana nije dozvoljeno podizanje ograde od čvrstog materijala (metal, kamen, beton, drvo). Ograde mogu biti od sadnog materijala (živa ograda) do visine 1.8m, ili žičane ograde sa odgovarajućom vegetacijom (puzavice) do visine 1.5m.

Dozvoljeno je formiranje betonske ili kamene stope – podnožja za ogradu do visine 0.4m.

5.8. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim, centralnim i apartmanskim objektima i površinama u nivou bez stepenika.

Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max. 15%.

5.9. USLOVI ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I STVORENIH VRIJEDNOSTI

Na teritoriji Plana nema objekata zaštićenih Zakonom o zaštiti spomenika kulture i prirode.

Postojeće zelenilo i naročito maslinjaci i agrumi zadržani su i zaštićeni, a ostali dio teritorije u najvećoj mogućoj mjeri ozelenjen adekvatnim vrstama primjerenim terenu, klimi i namjeni.

5.10. USLOVI ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog plana, u osnovi predstavlja i akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti i adekvatnim načinom korišćenja baziranim na principima održivosti prostora što znači racionalno i planski kontrolisano a sa ciljem očuvanja i unapređenja kvaliteta prirodnih i stvorenih vrijednosti područja i njegovog daljeg razvoja.

Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su:

- sprečavanje svakog oblika zagađenja voda, zemljišta i vazduha obezbeđenjem neophodnih preduslova kvalitetnog funkcionisanja prostora kroz sprovođenje adekvatne mreže infrastrukture i funkcionalne organizacije kojom se ne predviđaju aktivnosti na prostoru DUP-a koje ugrožavaju životnu sredinu
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se postigne optimalna zaštita i potrebna količina zelenila
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja
- da se iskoriste prirodne pogodnosti za razvoj područja



Prirodna svojstva zemljišta ne treba drastično mijenjati. U obradi partera treba izbjegavati kontinualne betonske i asfaltne pokrivače. Prirodne kanale ne treba prekidati i pokrivati. Konfiguraciju zemljišta takođe ne treba mijenjati stvaranjem prevelikih usjeka, nasipa i sl.

Poboljšanju uslova će takođe doprinijeti i plansko ozelenjavanje slobodnih površina u okviru urbanističkih parcela adekvatnim vrstama zelenila. U ozelenjavanju pretežno koristiti autohtone biljke. Zelenilom treba stvarati prekide u izgrađenim površinama odnosno održavati vezu za prirodnim zaledjem.

Mjere zaštite životne sredine obuhvataju i redovno odnošenje smeća sa predviđenog punkta i adekvatno odvođenje otpadnih voda preko postrojenja za njihovo prečišćavanje.

Za sve objekte koji su predmet ovog DUP-a, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o životnoj sredini odnosno Zakona o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu.

5.11. USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.

Osnovna mjeru štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora uzimajući u obzir mikroklimatske uslove podneblja.

Klimatski uslovi Krašića opravdavaju orientaciju na korišćenje sunčeve energije, a topografski uslovi terena takav pristup i omogućavaju. Primjena bioklimatskih principa moguća je kako pri projektovanju objekata tako i pri uređenju i infrastrukturnom opremanju naselja (kroz korišćenje aktivnih solarnih sistema za zagrijavanje vode).

Pri sanaciji izgrađenog tkiva moguća je pasivna solarna rekonstrukcija pri čemu je i tada prvi korak poboljšanje termoizolacije.

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

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

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

5.13. USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVOĐENJA NAMJENI

Prostor u obuhvatu Plana koristi se za prvenstveno sezonsko stanovanje.

Do privođenja planiranoj namjeni treba omogućiti nesmetano korišćenje ovog prostora za postojeće namjene, ali ne i njihovo proširivanje ili prenamjenu objekata ili parcela na način koji nije u skladu sa ovim Planom.

Na dijelu neizgrađenog prostora predviđenog za određene sadržaje, do privođenja nameni nije dozvoljena bilo kakva gradnja.



5.14. USLOVI ZA ETAPNOST REALIZACIJE

Naselje Maslinjak funkcioniše kao prepoznatljiva ambijentalna celina stambenih objekata apartmanskog tipa. Ovim Planom nastoji se da se očuvaju i unaprijede postojeće vrijednosti naselja i ne naruši njegov karakter. Stoga su planirane promjene unutar postojećih stambenih cjelina (cjelina br.1, 2, 3, 4 i 5) minimalnog stepena intervencija i usmjerene ka poboljšanju javnog sektora područja odnosno:

- saobraćajne opremljenosti – kroz proširenje kolskih saobraćajnica i definisanje površina mirujućeg saobraćaja
- ponude sadržaja centralnih funkcija

Navedene promjene nisu međusobno uslovljene i dinamika njihove realizacije više je rezultat društveno-ekonomskih i tržišnih uslova.

Nova urbanistička cjelina (cjelina br.6) tretirana je Planom kao parcela – blok sa aspekta zadovoljenja osnovnih urbanističkih parametara odnosno koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti. Prostor ovog bloka podjeljen je na 10 urbanističkih parcela čime se ostavlja mogućnost etapne realizacije cjeline odnosno postepene izgradnje kompleksa kroz zasebno aktiviranje svake od parcela. Shodno tome, dinamika realizacije nije zadata već prvenstveno zavisi od uslova tržišta i gradnje. Međutim, kako je dostupnost posmatrane cjeline izuzetno loša, a postojeća visokonaponska mreža je sprovedena sredinom lokacije, kao osnovni preduslov realizacije kompleksa postavlja se njegovo adekvatno infrastrukturno opremanje:

- sprovodenje novoplanirane kolske saobraćajnice
- izmještanje postojeće visokonaponske mreže
- sprovodenje nove mreže vodovoda i kanalizacije, kako bi se obezbijedili potrebni kapaciteti

5.15. USLOVI ZA DALJU RAZRADU PLANA

U razradi plana, za pojedinačne lokacije izdaje se akt o uslovima za uređenje prostora zasnovan na uslovima datim ovim Planom.

Za planirani kompleks apartmanskog stanovanja treba uraditi idejna rješenja koja bi orientaciono definisala prostor i bila osnov za izradu tehničke dokumentacije.

5.16. UPUTSTVO ZA KORIŠĆENJE I SPROVOĐENJE PLANA

Uslovi su urađeni po planiranim namjenama prostora i objekata, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana.

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Sve parcele su posebno numerisane.

Da bi se dobila cijelovita slika o stanju svake lokacije iz plana, obavezno treba prostudirati grafičke priloge koji daju osnovne informacije o lokaciji.

U tekstuallnom dijelu, u poglavljima "Uslovi za uređenje prostora" i "Urbanistički pokazatelji" se nalaze bliže odrednice i mogućnosti tražene lokacije, kao i konkretne smjernice i ograničenja za realizaciju Plana.

Prilikom realizacije plana, moguće je odstupanje preporučenih vrijednosti datih u tabeli "Urbanistički pokazatelji" u poglavljju br. 6 (spratnost, osnova objekta, BGRP), ukoliko ne prekoračuju definisane parametre plana (indeks zauzetosti prema tipovima parcela odnosno indeks izgrađenosti na nivou cijelog zahvata).



6 URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PLANA I PARCELA

PREGLED POVRŠINA PO NAMJENAMA

u ha

apartmansko stanovanje sa djelatnostima	0.917
apartmansko stanovanje bez djelatnosti	0.303
individualno stanovanje sa djelatnostima	0.089
individualno stanovanje bez djelatnosti	3.032
centralni sadržaji	0.121
tehničko-komunalne površine	0,039
zelene površine	0.12
saobraćajne površine	1.619
UKUPNO ha	6.225

URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU BLOKA

BLOK /URB.CJEVINA	NAMJENA:	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	BRUTO GP (m ²)			BROJ APARTMANA	UKUPAN BROJ STAVBENIH JEDINICA	BROJ SEZONSKIH STANOVNIKA	KOEFICIJENT ZAUZETOSTI	KOEFICIJENT IZGRADENOSTI
			UKUPNA	STANOVANJE	DJELATNOSTI					
cjelina 1										
postojeće	IND-DEL	249.7	636.4	551.8	84.6	8	9	27	0.2	0.6
planirano: izgradnja novog objekta na k.p.406	stambe no– poslovni objekat	max P 173.2	max BRGP 346.4	259.8	max 86.6	2	2	6	0.4	0.8
cjelina1 planirano ukupno	IND-DEL	422.9	982.8	811.6	171.2	10	11	33	0.4	0.8
cjelina 2.1										
postojeće	ST-DEL	256.9	454.6	395.3	59.3	5	5	15	0.2	0.3
planirano: izgradnja novog objekta na k.p.428	stambe no– poslovni objekat	max P 76.5	max BRGP 152.9	114.75	38.25	2	2	6	0.4	0.8
planirano ukupno za 2.1	ST-DEL	333.4	607.5	510.05	97.55	7	7	21	0.4	0.8
2.2	SS-AP	688.8	1377.6	1377.6	0.0	20	20	60	0.3	0.7
2.3	SS-AP	610.1	1175.0	1129.8	45.2	16	16	48	0.4	0.7
2.4	SS-AP	943.8	1887.6	1887.6	0.0	20	20	60	0.6	1.2
2.5	SS-AP	527.8	1055.5	1055.5	0.0	10	10	30	0.5	1.1
2.6	SS-AP	670.2	1340.3	1340.3	0.0	18	18	54	0.4	0.9
2.7	SS-AP	810.0	1620.1	1620.1	0.0	20	20	60	0.4	0.8
Cjelina 2		4584.1	9063.6	8920.9	142.75	111	111	333	0.4	0.8
cjelina 3.1										
novo– planirano	central. sadržaji	max P 263.7	max BRGP 527.5	/	max BRGP 527.5	/	/	/	0.35	0.7
3.2	SS-AP	502.0	1004.1	1004.1	0.0	12	12	36	0.3	0.6



3.3	SS-AP	599.1	1198.2	1198.2	0.0	18	18	54	0.4	0.8
3.4	SS-AP	370.8	741.5	741.5	0.0	8	8	24	0.3	0.6
3.5	SS-AP	720.5	1441.0	1441.0	0.0	14	14	42	0.4	0.9
3.6	SS-AP	320.5	801.3	801.3	0.0	10	10	30	0.3	0.8
3.7	SS-AP	317.7	794.2	794.2	0.0	10	10	30	0.3	0.8
Cjelina 3		3393.3	6507.9	5980.4	527.5	72	72	216	0.3	0.7
4.1	SS-AP	308.8	772.0	772.0	0.0	10	10	30	0.2	0.6
4.2	SS-AP	308.5	771.4	771.4	0.0	10	10	30	0.3	0.8
4.3	SS-AP	317.4	793.4	793.4	0.0	10	10	30	0.3	0.8
4.4	SS-AP	311.6	778.9	778.9	0.0	10	10	30	0.3	0.7
4.5	SS-AP	366.8	917.1	917.1	0.0	10	10	30	0.2	0.6
Cjelina 4		1613.1	4032.7	4032.7	0.0	50	50	150	0.3	0.7
5.1	SS-AP	344.3	860.8	860.8	0.0	10	10	30	0.3	0.7
5.2	SS-AP	303.8	759.5	759.5	0.0	10	10	30	0.3	0.6
5.3	SS-AP	309.3	773.2	773.2	0.0	10	10	30	0.3	0.6
5.4	SS-AP	306.3	0.0	0.0	0.0	10	10	30	0.3	0.0
5.5	SS-AP+IND	360.3	1619.1	1619.1	0.0	10	11	33	0.3	1.2
Cjelina 5		1624.0	4012.6	4012.6	0.0	50	51	153	0.3	0.6
Cjelina 6 novo-planirano	SS-AP	max P 3587.9	max BRGP 7175.7	max BRGP 7175.7	djelatnosti u suterenu	178	178	534	0.4	0.8
Naselje MASLINJAK		15182.2	31741	30847.3	893.05	471	472	1419	0.3	0.7

URBANISTIČKI POKAZATELJI ZA NOVOPLANIRANE URBANISTIČKE PARCELE

CJELINA	broj URB. PARCELE	namjena URB. PARCELE	površina URB. PARCELE (m ²)	koeficijent zauzetosti	koeficijent izgrađenosti	max BRGP (m ²)
1	1-1	individualno stanovanje sa djelatnostima	432.95	0.4	0.8	346.36
	1-2 legalizacija izgrađenog objekta		233.92	P pod objektom: 157.1m ² 0.67	2.0	486.95
2	2-1	zelene površine	168.47	/	/	/
	2-2	individualno stanovanje sa djelatnostima	191.16	0.4	0.8	152.93
3	3-1	saobraćajne površine – pješačka staza	82.98	/	/	/
	3-2	centralni sadržaji	753.59	0.35	0.7	527.52
5	3-3	tehničko-komunalne – trafostanica	169.30	/	/	/
	5-1		33.15	/	/	/
6	6-1	apartmansko stanovanje	1005.85	0.4	0.8	7175.7
	6-2		741.55			
	6-3		897.34			
	6-4		1028.82			
	6-5		786.64			
	6-6		919.05			
	6-7		968.94			
	6-8		890.88			
	6-9		842.16			
	6-10		888.45			
	6-11	zelene površine	435.97	/	/	/



7.1. SAOBRACAJ

Karakteristike postojećeg saobraćajnog sistema

Okosnicu saobraćajne mreže u obuhvatu DUP-a Krašići-zona 2 predstavlja lokalni put Tivat–Luštica, preko koje se ostvaruje komunikacija sadržaja unutar obuhvata Plana a takođe i komunikacija u širem prostoru.

Lokalni put Tivat–Luštica proteže se neposredno uz obalu, celom dužinom obuhvata, i karakterišu ga loši tehničko–eksploatacioni elementi.

Saobraćajna povezanost u smeru istok–zapad je nedovoljna kako za kolski tako za i pešački saobraćaj. Na nekim mestima je primećeno da su pešačke veze čak uključene u privatne parcele i na taj način prekinute.

Lokalni saobraćaj morem danas gotovo ne postoji iako je u ranijim razdobljima bio značajno prisutan.

Planirani saobraćaj i saobraćajna infrastruktura

Drumski saobraćaj

Kao okosnica sistema, predviđen je potez u smeru istok–zapad lokalnim putem Tivat–Luštica i važećim DUP–om planirana saobraćajnica, južno od naselja, Tivat–Radovići koja još uvek nije realizovana sa potrebnim tehničko–eksploatacionim elementima.

Lokalni put Tivat–Luštica planira se sa širinom kolovoza od 6,0 m sa obostranim trotoarima minimalne širine 1,2 m. Planirani put Tivat–Radovići planira se takođe sa kolovozom širine 6,0 m i obostranim trotoarima minimalne širine 1,5 m. Funkcija saobraćajnice Tivat–Radovići je da prihvati tranzitni saobraćaj i tako rastereti put Tivat–Luštica a pre svega da saobraćajno poveže naselja u gornjim zonama udaljenijim od mora.

Veza između ovih saobraćajnica je saobraćajnica kroz naselje koja se zbog konfiguracije terena proteže u obliku serpentina od severa ka jugu. Predmetna ulica je izvedena u ukupnoj širini od 5 m kao kolsko–pešačka.

Produžetkom naseljske saobraćajnice (serpentinastog oblika) od tačke 53 do tačke 59 i izgradnjom dela južnog lokalnog puta od tačke 59 do tačke 62 obezbeđuje se veza planirane urbanističke celine 6 sa postojećim lokalnim putem Tivat–Luštica.

Prilikom izrade Tehničke dokumentacije svih planiranih saobraćajnica moraju se izvršiti detaljna geomehanička ispitivanja zbog izrazito nepovoljnog terena.

Stacionarni saobraćaj

Stacionarni saobraćaj je na ovom području poseban problem zbog izrazito nepovoljne konfiguracije terena. Svaka veća površina za parkiranje vozila povlači za sobom, osim značajnih zemljanih radova i agresivnu intervenciju u prostoru. Područja uz saobraćajnice su uglavnom izgrađena individualnim stambenim objektima pa gotovo da i ne postoje slobodne površine za formiranje parkirališta.



Zahtevi za parkiranjem u granicama Plana rešavani su u funkciji planiranih namena objekata. Parkiranje vozila za sve objekte, postojeće i planirane, svih namena u okviru granica Plana se rešava u garažama ili na otvorenim parkiralištima u okviru pripadajuće parcele ili u profilu planiranih saobraćajnica.

Za objekte stanovanja potrebno je obezbediti 1 parking mesto za svaku stambenu jedinicu na pripadajućoj parceli. Za objekte apartmanskog turizma potrebno je obezbediti 1 parking mesto po 1 apartmanu. Za objekte poslovanja potrebno je obezbediti 1 parking mesto na 70 m² BRGP-a.

Za planirane objekte i objekte koji se rekonstruišu ili dograduju, svih namena, obavezan uslov za izgradnju je obezbeđivanje potrebnog broja parking mesta na pripadajućoj parceli: u podzemnim ili nadzemnim garažama, u podzemnim etažama objekata ili na otvorenim/površinskim parkiralištima na slobodnoj površini parcele.

Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvativ način.

Pješački saobraćaj

Intervencije u organizaciji pešačkog saobraćaja su uglavnom bile ostvarivanje veza, sever-jug, tj. spajanje obale sa zaleđem. Ostvarene su uglavnom kroz prodore zelenila. Uz pešačke pravce planiran je niz proširenja u vidu odmorišta i dečijih igrališta. Na taj način, pešačke staze i prolazi, postaju interesantniji i ugodniji.

Napuštene i zapuštene pešačke staze potrebno je obnoviti. Posebnu pažnju posvetiti uređenju zelenila oko pešačkih veza, proširenja i dječijih igrališta. Odmorišta opremiti odgovarajućim elementima urbanog mobilijara.

Javni prevoz putnika

Javni prevoz putnika u drumskom saobraćaju planiran je autobusima. Razmještaj autobuskih stajališta prikazan je na odgovarajućem grafičkom prilogu.

Sa ciljem rasterećenja ulične i putne mreže, potrebno je, naročito u vršnim satima u turističkoj sezoni, organizovati javni prevoz putnika morem.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Trase novoprojektovanih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa odgovarajućim padovima.

Dimenzionisanje kolovoznih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po važećim propisima.

Nivelaciju novih kolskih i pešačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda.

Odvodnjavanje atmosferskih voda izvršiti putem slivnika i cevovoda do kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili trotoar).



Kolovozne zastore svih planiranih i postojećih – zadržanih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima.

Kolovozne zastore svih planiranih i postojećih kolsko-pešačkih saobraćajnica kod kojih je podužni nagib veći od 12% raditi sa adekvatnom završnom obradom koja treba da onemogući proklizavanje.

Površine za mirujući saobraćaj na otvorenim parkiralištima raditi sa zastorom od asfalt-betona ili od prefabrikovanih betonskih ili beton-trava elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade.

Površinsku obradu trotoara izvesti sa završnom obradom od asfaltnog betona ili popločanjem prefabrikovanim betonskim elementima.

Oivičenje kolovoza, pešačkih površina i parkirališta izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.

Na svakom pešačkom prelazu obavezno ugraditi upuštene ivičnjake ili druge odgovarajuće prefabrikovane elemente kako bi se omogućilo neometano kretanje invalidskih kolica i biciklista.

Za neometano kretanje invalidskih kolica neophodno je obezbediti prilaze svim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se savlađuju stepenicama moraju se obezbediti i rampama maksimalnog nagiba 8%.

Obavezno uraditi kvalitetnu rasvetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina.

Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju uraditi u skladu sa odredbama Zakona o osnovama bezbednosti u saobraćaju.

Pri projektovanju garaža poštovati sledeće elemente:

- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- dimenzije parking mesta $2,5 \times 5$ m sa minimalnom širinom prolaza od 5,5 m;
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivenе.

Parking mesta upravna na osu kretanja predvideti sa dimenzijama $2,5 \times 5,0$ m (min. $2,3 \times 4,8$ m), sa širinom prolaza 6,0 m(min. 5,4 m), a za podužna sa dimenzijama min. $5,5 \text{ m} \times 2,0 \text{ m}$.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvideti mere obezbeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža.

7.2. HIDROTEHNIČKI SISTEMI

POSTOJEĆE STANJE

SNABDIJEVANJE VODOM

Turističko vikend naselje „Maslinjak“, koje se nalazi iznad lokalnog puta za Lušticu kroz Krašiće, snabdijeva se vodom iz izvorišta Topliš.



Potisni cjevovod Ø 250 mm od PVC-a, trasiran uz put Solila – Radovići grana se na dva kraka. Jedan krak koji nastavlja prema Radovićima i drugi krak Ø 225 mm od PVC-a, trasiran u putu prema Krašićima snabdijeva sva usputna naselja do Petrovića.

U okviru izgradnje Regionalnog vodovoda Crnogorskog primorja izgrađen je podmorski cjevovod Ø 200 mm NKT Kumbar – Pristan i započeta izgradnja rezervoara kapaciteta 1000 m³ u Petrovićima, kako bi se područje Krašića moglo dodatno snabdijevati vodom iz Herceg Novog.

Vodovodnim instalacijama na ovom području gazduje preduzeće „Hidro Merkur“ iz Budve. Krašići, kao i čitavo područje opštine Tivat, u ljetnom periodu nemaju dovoljne količine vode i jedino trajno rješenje dovođenje dovoljnih količina vode izgradnjom Regionalnog vodovoda.

KANALISANJE UPOTREBLJENIH VODA

Područje turističkog naselja „Maslinjak – zona 2“ u Krašićima ima izgrađenu kanalizacionu mrežu koja sakuplja sve upotrebljene vode iz objekata i dovodi ih u uređaj za prečišćavanje lociran na samom ulazu u naselje tipa „Bio-blok“.

Područje koje se urbanizuje nema izgrađenu kanalizacionu mrežu.

ODVODNJA ATMOSFERSKIH VODA

Konfiguracija terena i lokacija područja je po položaju nagnuta prema moru i zarašla je niskim rastinjem, tako da atmosferske vode sa saobraćajnica teku uz saobraćajnice betonskim rigolima i ulivaju se u more.

KRITERIJI ZA DIMENZIONISANJE

VODOSNABDIJEVANJE

Da bi se dimenzionisala distributivna vodovodna mreža treba usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku. Određivanje specifične dnevne potrošnje je osjetljivo, jer se bazira na čitavom nizu pretpostavki i drugih parametara i osnovnih kriterijuma kao što su: veličina i tip naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti apartmana ili stambenih zgrada, struktura hotelskih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veličina okućnica, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba da zadovolji procjenjena dnevna potrošnja po korisniku.

Prema GUP-u Tivta sadašnji i potencijalni potrošači su podijeljeni u više grupa – stanovništvo, turisti prema kategoriji smještaja, privredni korisnici, specijalni potrošači i komunalne potrebe.

Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnabdijanja, potrebno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom. Kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje (uzetu kao srednju dnevnu potrošnju u danu maksimalne potrošnje vode)

– stalno stanovništvo	350 l/kor/dan
– sezonsko stanovništvo	300 l/kor/dan
– turisti u hotelima	500 l/kor/dan
– uslužne djelatnosti	50 l/kor/dan

Koefficijent dnevne neravnomjernosti usvojen je $K_1 = 1,30$

Koefficijent satne neravnomjernosti usvojen je $K_2 = 1,80$

Gubici u mreži procjenjeni na 15% i ukalkulisani su u proračun.



KANALISANJE UPOTREBLJENIH VODA

Usvojene jedinične potrebe u vodi predstavljaju bruto specifične potrebe za pojedine kategorije potrošača. To znači, da su to količine na izvorištu i da one uključuju i gubitke u mreži, koji se procjenjuju da bi u normalnoj novoj mreži iznosili 15 % i da pored ovog umanjenja u kanalizacioni sistem neće doći vode namjenjene za zalijevanje zelenih površina, ulica i dio voda koje isparavaju.

Na osnovu prednje iznijetog, bruto vrijednosti umanjujemo i dobijamo količine koje treba kanalisati po kategorijama potrošača:

– stalno stanovništvo	200 l/kor/dan
– sezonsko stanovništvo	175 l/kor/dan
– turisti u hotelima	300 l/kor/dan
– uslužne djelatnosti	30 l/kor/dan

Ove usvojene jedinične količine predstavljaju osnov za proračun količina upotrebljenih voda i dimenzionisanje objekata kanalizacije.

KANALISANJE ATMOSFERSKIH VODA

Koristeći podatke iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore o visini godišnjih padavina na području Tivta, usvojena je vrijednost od 1.400 mm/godinu.

Za dimenzioniranje kanalizacije za atmosferske vode mjerodavan je intezitet kratkotrajnih padavina koje su često prisutne u priobalnom dijelu Crnogorskog primorja.

Za kiše trajanja 5 minuta i povratnog perioda 100 godina padavine se kreću u rasponu od 5 do 7 mm, dok za kiše trajanja od 6 sati padavine su u rasponu od 90 do 230 mm.

PLANIRANO RJEŠENJE

VODOSNABDIJEVANJE

Proračun potreba u vodi

Izmjenom DUP-a Krašići za Zonu 2 – MASLINJAK predviđena je izgradnja apartmanskog naselja sa sledećim sadržajima.

- 10 objekata spratnosti P+1+Pk sa 156 apartmana i ukupno 468 sezonskih stanovnika
- 5 lokalna sa 10 zaposlenih

Za gore navedene kapacitete treba obezbjediti dovoljne količine pitke vode:

sezonski stanovnici	468 x 300 l/dan =	140,40 m ³ /dan
zaposleni u lokalima	10 x 50 l/dan =	0,50 m ³ /dan
zelene površine		25,00 m ³ /dan

U k u p n o	165,90 m ³ /dan
-------------	----------------------------

Specifična dnevna potrošnja	1,92 l / sec
Protiv požarna voda	7,50 l / sec

Maksimalna dnevna potrošnja	9,42 l/sec
Maksimalna satna potrošnja	16,95 l/sec



Vodu za podmirenje maksimalne dnevne potrošnje od 9,42 l/sec i podmirenje maksimalne satne potrošnje od 16,95 l/sec, treba obezbjediti iz Tivatskog vodovoda kojim upravlja Hidromerkur iz Budve.

Kako nije moguće sigurno obezbjediti dovoljne količine pitke vode bez restrikcija za planirani razvoj ZONE 2 Maslinjak u Krašićima, to se nameće kao jedino trajno rješenje izgradnja Regionalnog vodovoda Crnogorskog primorja.

RAZVOJ DISTRIBUTIVNE MREŽE

Područje obuhvaćeno Izmjenama DUP-a Krašići za Zonu 2 Maslinjak ne raspolaže vodovodnim instalacijama, pa je potrebno isprojektovati razvodnu mrežu u naselju.

Pritisak u priključku za naselje Maslinjak – Zona 1 na vodovodnu instalaciju koja ide priobalnim putem Ø 225 mm ne omogućava snabdijevanje vodom gornjeg reda već izgrađenih stambenih zgrada. Da bi se obezbjedio pritisak u mreži za gornje objekte na koti cca 45 mm je izgrađena buster stanica.

Za obezbjeđenje pritiska u mreži za nove objekte treba izgraditi novi vodovodni priključak sa glavne vodovodne cijevi Ø 225 mm i posebnim vodom Ø 150 mm od cijevi PHD dovesti vodu do novog naselja. Za obezbjeđenje odgovarajućeg pritiska izgraditi hidroforsko postrojenje u neposrednoj lokaciji buster stanice odgovarajućeg kapaciteta.

Razvodnu mrežu u naselju izvesti od PHD cijevi o 110 mm.

Hidrantsku mrežu za zaštitu od požara locirati na razvodnoj mreži u blizini objekata.

KANALISANJE UPOTREBLJENIH VODA

PRORAČUN KOLIČINA UPOTREBLJENIH VODA

Na osnovu usvojenih jediničnih količina upotrebljenih voda l/kor/dan, po proračunu specifične dnevne potrošnje, dobio sam ukupne količine upotrebljenih voda, koje treba kanalizati i upustiti u primarni kolektor zajedničkog sistema Kotor – Trašte.

Za planirane kapacitete treba obezbjediti kanalisanje upotrebljenih voda:

– sezonsko stanovništvo $468 \times 175 = 81,90 \text{ m}^3 / \text{dan}$

– zaposleni u uslužnim djelatnostima $10 \times 30 = 0,30 \text{ m}^3 / \text{dan}$

U k u p n o $82,20 \text{ m}^3 / \text{dan}$

Količina upotrebljenih voda koje treba kanalizati je 0,95 l/sec, a količina na koju treba dimenzionisati kanalizacionu mrežu je 1,72 l/sec.

RAZVOJ KANALIZACIONE MREŽE

Prema koncepciji kanalizacionog sistema Kotor-Trašte upotrebljene vode iz naselja Krašići će se upuštati zajedno sa upotrebljenim vodama naselja Đuraševići, u kanalizacioni kolektor na ulazu u tunel Banje na stacionazi 7+925, kota 40 mm.

Do realizacije ovog projekta upotrebljene vode novog naselja Zona 2 Maslinjak treba u dogovoru sa vlasnikom postojećeg kanalizacionog sistema Maslinjak – Zona 1 upustiti u već izgrađenu kanalizacionu mrežu i uređaj za prečišćavanje. Uređaj za prečišćavanje upotrebljenih voda je građen prije više od 20 godina i sigurno je potrebna njegova revitalizacija, kako bi mogao da primi dodatne količine upotrebljenih voda novog dijela naselja ili ugradnja novog uređaja koji bi obezbijedio 98% čistoće vode koja se ispušta u more (npr. tip „ISEA“).

U naselju kanalizacionu mrežu raditi od PVC cijevi Ø 200 mm.



UREĐENJE BUJICA I KANALISANJE ATMOSFERSKIH VODA

Kanalisanje atmosferskih voda planira se putem otvorenih rigola uz saobraćajnicu u naselju. Posebnih potreba regulisanja bujičnih tokova na urbanizovanom području nema. Na samom urbanizovanom području, koji je obrastao niskim rastinjem nema mogućnosti formiranja bujičnih tokova.

Hidrotehničko rješenje je predstavljeno na grafičkom prilogu br. 07 „Plan hidrotehničkih instalacija“.

7.3. ELEKTROSNABDIJEVANJE

POSTOJEĆE STANJE

VN mreža

Naselje se napaja iz transformatorske stanice MBTS "Maslinjak" 2x630 kVA. Na visokom naponu TS je priključena na KB vod 10 KV TS 35/10 KV "Pržno–Krašići" koji je dijelom trase podzemni, a drugim dijelom prelazi u nadzemni vod kao samonosivi kablovski snop (SKS) na betonskim stubovima.

U TS "Rogač" (na raskrsnici Radovići i Krašići) postoji mogućnost preusmjerenja napajanja iz TS 35/10 KV "Tivat II" u industrijskoj zoni Tivta što doprinosi pogonskoj sigurnosti ovog voda.

Međutim, za naselja u obuhvatu DUP-a Krašići, pa ni za naselje Maslinjak, ne postoji mogućnost rezervnog napajanja u slučaju kvara na KB vodu. KB vod je izgrađen u dijelu podzemne trase polaganjem trožilnog energetskog kabla izolacije od umreženog polietilena i prosjeka provodnika 3x120 mm² Al a kao nadzemni razvlačenjem samonosivog kablovskog snopa (SKS 3x50 mm² Al + 70 mm² Alče) od tri jednožilna plastična KB nivoa izolacije 20 KV od umreženog polietilena, upletena sa nosećom al-čeličnom sajtom u snop; SKS nose betonski stubovi uz trasu saobraćajnica.

Gornjom ivicom naselja prolaze dva DV 10kV sa golim provodnicima na željezno-rešetkastim i drvenim stubovima: DV "Luštica" i DV "Radovići-Krašići". Oba su priključena u TS 35/10 KV "Pržno". Prvi ima regionalni značaj jer napaja veliko područje poluostrova Luštica u opštini Herceg Novi, a drugi je lokalnog značaja i trenutno je van pogona zbog dotrajalosti i potrebe za temeljnom rekonstrukcijom.

NN mreža

Niskonaponska mreža u naselju „Maslinjak“ je pretežno podzemna kablovska i dijelom nadzemna sa samonosivim provodnikom SKS na betonskim stubovima. Izgrađena je kao radikalna sa unificiranim presjecima i tipovima kablova. Kablovi su plastični sa PVC izolacijom presjeka provodnika 4x150 mm² Al za razvodne i 4x25 mm² Al za priključne vodove. U nadzemnom dijelu mreže preovlađuju presjeci 70 mm² Al i 16 mm² Al. Betonski stubovi NN mreže koriste se i za instalaciju rasvjete.

Zaštitu od opasnog napona dodira obezbjeduje sistem zaštitnog uzemljenja sa zajedničkim uzemljivačem. Zbog kamenitog terena primijenjena je dodatna zaštitna mjera pomoću strujnih sklopki.



PLANIRANO RJEŠENJE

Procjena potrebne električne snage

Izmjenom DUP-a Krašići, naselje Maslinjak se proširuje na novih 1,7 ha urbanizovanog zemljišta namijenjeno sezonskom stanovanju – apartmanskog tipa. Planirana je izgradnja 156 apartmana prosječne stambene površine oko 50 m² i 5 lokala na 427,8 m². Na postojećim urbanističkim cjelinama zanemarljive su razlike ili ih nema između planiranog i postojećeg stanja, osim na parceli br.3.1 na kojoj se planira izgradnja novih 15 apartmana i 2 lokala na 132,5 m².

Energetski normativi primjenjeni u izradi DUP-a osnova su za planirano rješenje. U proračunu potrebe električne snage na nivou transformacije 10/0,4 KV računaće se sa vrijednostima:

- sezonsko stanovanje (apartmani) 2 KW/apartm.
- poslovna djelatnost 150 W/m² uz $\phi=0,7$
- javna rasvjeta 10 KW

Navedeni kriteriji i podaci daju slijedeći rezultat vršnog opterećenja:

Urbanistička cjelina	Broj apartmana	Broj Lokala	BGP djelat. (m ²)	Vršno opterećenje		
				apartmani	lokali	ukupno
3.1	15	2	132,5	30	14	44
6.0	156	5	427,8	312	45	357

Ukupno potrebna el.snaga na nivou TS sa javnom rasvjetom iznosi 410 KW odnosno 430 KVA uz $\cos\phi = 0,95$.

VN mreža

Za potrebe novog dijela naselja „Maslinjak“, planirano kao urbanistička cjelina br.6 potrebno je izgraditi novu TS 10/0,4 KV 630 KVA. Priklučak na 10 KV mrežu izvešće se podzemnim KB vodom u MBTS "Maslinjak".

Preko urbanizovanog prostora prolaze dva DV 10 KV – DV "Luštica" na željeznim stubovima i DV "Radovići-Krašići" na drvenim stubovima.

DV "Luštica" prolazi gotovo po sredinu urbanističke cjeline, a DV "Radovići-Krašići" preko planiranih objekata.

Predlog rješenja predviđa njihovo izmještanje ugradnjom 3 željezna ugaono-zatezna stuba, skretanje trase na DV "Luštica" i polaganje podzemnog KB voda na dijelu trase DV "Radovići-Krašići" kroz naselje.

Trasa KB voda pratiće saobraćajnicu i prekida se kod novoplanirane TS zbog priključka "ulaz-izlaz" na sabirnice TS. Ovim rješenjem će se obezbijediti mogućnost rezervnog napajanja nakon rekonstrukcije DV.

Dozvoljava se mogućnost da se zadrži postojeća trasa DV "Luštica" kroz naselje pod uslovom da se obezbijedi potreban koridor za trasu u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

Prema tehničkoj preporuci EPCG o izboru tipa postrojenja TS predviđen je tip ND TS 10/0,4 KV 630 KV u armirano-betonском kućištu.

Koncepcija razvoja VN mreže u Tivtu ukazuje na postepeni prelazak na 200 KV napon. To podrazumijeva izbor kablova nivoa izolacije 20 KV. Izbor je jednožilni kabel izolacije od umreženog polietilena 20 KV presjeka 120 mm² Al.



NN mreža

Niskonaponska mreža je koncipirana kao radijalna sa podzemnim kablovskim razvodom i priključcima.

Sistem zaštite od opasnog napona dodira temelji se na zaštitnom uzemljenju sa zajedničkim uzemljivačem i dopunskoj zaštiti strujnim sklopkama.

Izbor kablovskog provodnika odgovara NN mreži u postojećem dijelu naselja –plastični PVC kab. presjeka provodnika 4x150 mm² Al i 4x25 mm² Al za razvodne i priključne vodove.

Uz planirane saobraćajnice potrebno je ugraditi rasvjetu sa živinim izvorom svjetlosti od 250 W na metalnim ili betonskim stubovima na visini 8–9 m.

Za parking prostore, pješačke staze i sl. treba ugraditi rasvjetu sa izvorom živinog svjetla 125 W na visini od 3–5 m.

U TS predviđjeti stalak javne rasvjete sa posebnim mjerenjem.

Planirana elektromreža naselja je predstavljeno na grafičkom prilogu br. 08 „Plan elektrotehničkih instalacija“.

7.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

POSTOJEĆE STANJE

Na području obuhvata DUP-a "Krašići – zona 2 – naselje Maslinjak" uglavnom ne postoji izgradjena tk kanalizacija.

Prema podacima dobijenim od TKC Tivat, od postojeće TK centrale RSS Radovići koja se nalazi u susjednom reonu, do naselja Maslinjak doveden je, kroz PVC cijev o 110mm, kabal TK OOV 100x4x0,6, a u dovodnom kablu sa RSS Radovići ostavljena je i kablovska rezerva od 350x2 koja bi se, u slučaju potrebe, mogla koristiti i za rješavanje telefonije u ovom naselju. Kabal 100x4 završava na uličnom razdjelniku KRS, a odatle se parice dijele po svim izvodima u naselju.

Važno je napomenuti da je dio telekomunikacione mreže do KRS u vlasništvu Crnogorskog Telekoma, a da je mreža unutar naselja radjena isključivo kao vlasnišvo gradjana ovog naselja (i ovaj podatak je dobijen u TKC Tivat).

Do svih postojećih tk izvoda, koji su u zoni DUP-a, ulični kablovski razdjelnici ili pak unutrašnji izvodni ormarići u zgradama, direktno su u rov polagani telekomunikacioni kablovi tipa TK 10 (takođe po podacima dobijenim od TKC Tivat).

Potrebe za telekomunikacionim priključcima se, po podacima dobijenim od TKC Tivat, mogu rješavati na dva načina: mrežnim putem, uzimajući u obzir ostavljenu rezervu u paricama ili postavljanjem novog komutacionog čvora RSS Krašići za ovaj dio naselja, što je po njima opravданije.

PLANIRANO RJEŠENJE

Kao što je već rečeno u opisu postojećeg stanja, objekti iz zone ovog DUP-a, napajaju se sa TK centrale RSS Radovići, koja je smještena u susjednoj zoni.



Od navedena TK centrale do posmatranog naselja, telekomunikaciona veza se ostvaruje kablom TK OOV 100x4x0,6, provučenim kroz PVC cijev i koji završava na uličnom kablovskom razdjelniku KRS.

Sa njega se veže dalje distribuiraju prema spoljašnjim i unutrašnjim izvodima u naselju.

Problem koji se uglavnom javlja kod ovakvih i sličnih zona odnosi se na nedovoljan kapacitet primarnih i sekundarnih kablova do tk izvoda u zoni.

Na isti način postavlja se pitanje postojanja tk kanalizacije sa PVC i pE cijevima koja jedina dugotrajno obezbjeduje efikasno održavanje i jednostavniju zamjenu postojećih kapaciteta novima.

Isto tako, na taj način omogućeno je provlačenje novih kabloskih kapaciteta na svim potezima unutar zone, pa čak i optičkih pravaca.

U ovom slučaju takve tk kanalizacije nema.

Zbog svega navedenog u zoni DUP-a je obavezno (što je i najbitniji uslov Crnogorskog Telekoma) potrebno planirati izgradnju novih poteza tk kanalizacije i novih tk okana, gdje god se za njima ukaže potreba.

Trase planirane tk kanalizacije projektant je, gdje god je to moguće, pokušao da uklopi u već postojeće trase (vertikalna staza, trotoari ili zelene površine) kako bi zadržao postojeći kanalizacioni pravac, izvršio izgradnju nove tk kanalizacije i tk okana, sa jednostavnijim i lakšim preuzimanjem svih postojećih kabloskih pravaca, bilo onih u primarnoj mreži, bilo onih koji idu do izvoda.

Tk kanalizacija je planirana sa 3 ili 2 PVC cijevi 110mm i sa 2 pE cijevi 60mm do unutrašnjih izvoda.

Projektant je mišljenja da ovaj princip treba primijeniti i za sve postojeće izvode (ulične ili unutrašnje), ali da to nije prioritetno, već se isto može odradivati kada se na pojednim izvodima jave smetnje koje zahtijevaju zamjenu kablova.

Zbog konfiguracije terena, tk okna ne mogu biti standardno velika u odnosu na broj PVC cijevi, te projektant predlaže da okna budu dimenzija: 140x60x60cm sa ugradnjom lakoih poklopaca sa ramom.

Ukupan broj tk okana koja se planiraju je 32, tk kanalizacije sa 4 PVC cijevi 95m, tk kanalizacije sa 3 PVC cijevi 400m, tk kanalizacije sa 2 PVC cijevi 755m, sa 2 pE cijevi 225m.

U slučaju da se tk okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, moraju se ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje okana, što bi bilo neekonomično.

Tk kanalizaciju, a isto se odnosi i na tk okna, izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti.

Jednu PVC cijev o 110 mm predvidjeti za potrebe kabloske televizije.

Plan ne predviđa provlačenje novih kablova.

Razlog ovom stavu jeste podatak dobijen od TKC Tivat da je moguće postavljanje komutacionog čvora – TK centrale RSS u ovom naselju.

Obzirom da je Crnogorski Telekom ušao u privatizaciju, da još uvijek nema jasno definisane strateške ciljeve za ovo područje, projektantu je saopšteni podatak bio dovoljan da projektuje mjesto koje bi odgovaralo za smještaj takve centrale. U svakom slučaju je nužna unifikacija predloženih rješenja predstojećih naprednih tehnologija u oblasti telekomunikacija.



Raspored tk kanalizacije i tk okana je, u odnosu na ovu lokaciju, idealan, tako da omogućava faznu gradnju, montažu tk centrale ili pak trajno odustajanje od nje.

Stvar je poslovne politike Crnogorskog Telekoma, a možda u budućnosti i nekog alternativnog operatera, da li će ili neće ići na rješenje sa tk centralom.

U svakom slučaju tk kanalizacija planirana ovim DUP-om je spremna da odgovori svim današnjim i budućim zahtjevima operatera i gradjana.

Od novoplaniranih tk okana, Projektilma za planirane objekte u zoni obuhvata, definisati plan i način priključenja ovih objekata.

Tk kanalizaciju pojedinačnim projektilima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu tk instalaciju u stambenim objektima sa više jedinica, treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI, lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini.

Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala, sa opremom za pojačavanje TV signala.

Kućnu tk instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa provodnikom lySty ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 tk instalacije, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 tk instalacije.

U objektima funkcionalne namjene (npr. pošte, restorani, tržni centri i dr.) predvidjeti mogućnost postavljanja javnih govornica.

Iako u planu nema podataka vezanih za RBS postojećih operatera T-Mobile, Promonte GSM i M:Tel, u slučaju potrebe, kroz ovaj plan obavezno ostaviti soluciju koja predviđa mogućnost izlaženja u susret operaterima prilikom definisanja lokacija za postavljanje RBS.

Planirana telekomunikaciona mreža naselja je predstavljena na grafičkom prilogu br. 09 „Plan telekomunikacionih instalacija“.



Postojeće stanje

Cijelo područje Tivta odlikuje se bogatstvom zelenila. Zahvata dvije klimatogene zajednice: "Orno – Quercetum ilicis" i "Carpinetum orientalis lauretozum".

Na mjestu nekadašnjih šuma crnike, razvila se gusta i neprohodna šikara, tj. makija. Po florističkom sastavu odgovara zajednici *Orno – Quercetum ilicis*. Makija dominira južnom obalnom zonom i područjem Krtola. Čine je zimzelene biljke tvođog lišća kao što su: *Myrtus communis*, *Arbutus unedo*, *Juniperus phoenicea*, *Pistacia lentiscus*, *Quercus ilex*, *Erica arborea* itd. Druga zajednica hrasta medunca i graba sa lovorom izražena je na padinama Vrmca.

Naselje Maslinjak u Krašićima predstavlja gusto izgrađeno vikend naselje sa makijom u zaledu.

Planirano rješenje

Buduće zelene površine svrstavamo u javne i površine ograničenog korišćenja.

- prirodno zelenilo
- zelenilo uz stanovanje i centralne sadržaje

Prirodno zelenilo

Prirodno zelenilo je autohtona, zatečena makija, tj. asocijacija *Myrto – Pistaciætum*. Samo zalede treba sačuvati kao takvo, a u dijelu gdje će se graditi objekti makiju treba rekultivisati i popuniti je autohtonim vrstama. Prirodno, postojeće zelenilo treba povezati sa novoformiranim u sistem zelenila.

Zelenilo uz stanovanje i centralne sadržaje

Pri formiranju budućeg rješenja, treba voditi računa o terenu, koji je kaskadan. Uz sezonsko stanovanje osim funkcionalnosti, ne smije se zaboraviti ni estetska komponenta. Pošto vrt predstavlja dopunu kuće, treba obratiti pažnju na tu povezanost. Stvaranjem veze između kuće i vrta, formira se jedinstven unutrašnji i spoljašnji prostor. Kompozicija vrta stilski treba da je uskladjena sa arhitekturom kuće, sa sredinom u kojoj se nalazi, da ističe postojeće prirodne elemente. Upotreba lokalnih vrsta kamena za izradu staza, stepenica i drugih elemenata vrta najbolje doprinosi uklapanju vrta u okolini predio. Kompoziciju vrta čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtno-arhitektonski elementi (terasa, dekorativni potporni zidovi, staze, platoi, stepenice, ograde, pergole, paviljoni, vodene površine, skulpture, vrtno osvetljenje) i mobilijar. Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzijama u odnosu na vrtni prostor, boji, oblicima. Za pergolu vezuje se posebna grupa biljaka – puzavice. Mogu se koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu.

Visoka temperatura fasada u toku ljeta (i do 45°C), može se smanjiti zelenilom. Temperatura vazduha ispod zelenih biljaka znatno je niža nego u istom okruženju koje je izloženo suncu. Razlog tome nije samo efekat suncobrana, nego i posebna struktura lišća. Lišće reflektuje 10% sunčevog zračenja, a upija oko 70%, tako da će se površine zaklonjene lišćem zagrijevati oko 20%. Bujna vegetacija stvara hladovinu i odbija veliku količinu sunčevog zračenja, a u isto vrijeme odvodi toplotu iz okruženja putem isparavanja.



Brzina vertikalnog vazdušnog strujanja mnogo je veća ispred fasada u poređenju sa kretanjem vazduha iznad krovova, tako da velike količine prašine i čestica koje se prenose ovim strujanjem vazduha ulaze u stanove kroz otvorene prozore. Tamo gdje zelene površine pokrivaju zidove stvara se turbulencija zahvaljujući kojoj se čestice zagodenja lijepe na površinu lišća ili ih ono apsorbuje. Vegetacija snižava temperaturu vazduha, čestice se zaustavljaju na lisnim površinama, a time se smanjuje njihova gustina i brzina kretanja.

Kompoziciono oblikovanje zavisi od veličine slobodnog prostora. Za turističke sadržaje je takođe značajan parkovni mobilijar, koji ostvaruje bolju funkcionalnost i organizaciju prostora (klupe, česme, kandelabri, informativne table, kante za otpatke). Mobilijar prilagoditi primorskom stilu. Prilikom izbora biljnog materijala voditi računa o kompoziciji, koloritu, odnosu svjetla i sjenke. Prije svega koristiti autohtonu vegetaciju. Slobodne površine bi trebalo da se povezuju stazama. Moguće je i formiranje pergola sa puzavicama. One bi predstavljale ugodan prostor, koji bi na pojedinim mjestima gdje to teren omogućava preuzele funkciju vidikovaca.

Vrste koje se preporučuju za ozelenjavanje:

Četinarska stabla:

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

Lišćarska stabla:

- *Cytisus laburnum*
- *Acer negundo "Flamingo"*
- *Carpinus betulus "Piramidalis"*
- *Paulownia tomentosa*
- *Albizzia julibrissin*
- *Lagerstroemia indica*
- *Melia azedarach*

Zimzelena stabla:

- *Quercus ilex*
- *Magnolia grandifolia*
- *Olea europaea*
- *Eucalyptus cinereo*

Žbunje:

- *Callistemon citrinus*
- *Cotinus coggygria "Royal Purple"*
- *Buddleia davidii "Charming"*
- *Deutzia gracilis*
- *Erica mediteranea*



- *Forsythia "Linwood gold"*
- *Atriplex hallimus*
- *Calycanthus floridus*
- *Chaenomeles jap. "Falconnet charlet"*
- *Feijoja sellowiana*
- *Lavandula angustifolia*
- *Pittosporum tobira "nana"*
- *Photinia fraseri "Red robin"*
- *Pieris andromeda "Forest flame"*
- *Weigelia "New port red"*
- *Hydrangea macrophylla*

Penjačice:

- *Bougainvillea "Barbara Cartet"*
- *Bougainvillea "California gold"*
- *Bougainvillea "Brilliant"*
- *Bougainvillea "Sandreiana"*
- *Bougainvillea "Jamaica White"*
- *Clematis "Ville de Lyon"*
- *Clematis "Rouge Cardinal"*
- *Clematis "Docteur Ruppel"*
- *Wisteria chinensis "Alba"*
- *Wisteria chinensis "Rosea"*
- *Parthenocissus tric. "Weitchii"*

Perene:

- *Gazania repens*
- *Santolina viridis*
- *Santolina chamaecyparis*
- *Festuca glauca*
- *Arundo donax*
- *Canna indica*
- *Iris germanica*
- *Helichrysum bracteatum*
- *Rosmarinus officinalis*
- *Cineraria marittima*
- *Lavandula officinalis*
- *Verbena hybrida*
- *Mesebrianthemum edule*
- *Iberis sempervirens*
- *Armeria maritima*
- *Cerastium bilbersteinianum*
- *Lippia citriodora*
- *Phlox paniculata*
- *Vinca minor*
- *Alyssum saxatile*
- *Lobelia erinus*
- *Portulaca grandiflora*
- *Hemerocallis flava*



GRAFIČKI PRILOZI
