



**CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT**

**Sekretarijat za uređenje prostora
i izgradnju objekata
Broj:0909-350-72/6
Tivat,05.05.2017.godine**

Na osnovu člana 8 Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa („Sl.list CG“-opštinski propisi br.18/14, 42/15 i 28/16), odredbi iz **DUP-a „Donji Radovići Centar“** („Sl.list CG“-opštinski propisi 32/11 i Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl.list CG” br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), na inicijativu „**LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D.** iz Radovića, Sekretarijat za uređenje prostora i izgradnju objekata izdaje

**PROGRAMSKI ZADATAK SA ELEMENTIMA
URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA**

UVOD I OPIS LOKACIJE

Prema odredbama Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa („Sl. list Crne Gore“ – opštinski propisi, broj 18/14, 42/15 i 28/16) ulice u naseljima i trgovima (član 3 tačka 4) smatraju se lokalnim objektima od opšteg interesa, a njihova izgradnja spada u grupu poslova od neposrednog interesa za lokalno stanovništvo. Na osnovu inicijative investitora, u ovom slučaju Luštica Development a.d., Predsjednica opštine će donijeti Odluku o pristupanju izgradnji lokalnog objekta od opšteg interesa pod uslovom da se kroz programski zadatak sa elementima urbanističko tehničkih uslova ispoštuju načela uređenja prostora i izgradnje objekata, da se ne ugroze susjedni objekti i ambijentalne vrijednosti, te da se radi o manjim izmjenama urbanističkog plana, koje su u skladu sa namjenom površina iz DUP-a Donji Radovići Centar i u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Lokacija ulice je u zoni bivše kasarne Radovići, u neposrednoj blizini „Novog naselja“, na samoj granici sa DUP-om Radovići. Ulica prolazi između UP 10 i UP 11 na kojima je planirana izgradnja objekata mješovite namjene (MN).

Namjera investitora je da započne sa izgradnjom objekata mješovite namjene u zahvatu predmetnog DUP-a, a među prvim objektima planira se izgradnja internacionalne klinike, koja će predstavljati značajan segment unapređenja kvaliteta života i boravka korisnika ovog prostora, kao i stanovnika lokalne zajednice. Internacionalna klinika se planira u prvoj fazi realizacije objekata na UP 11 i trebala bi da zadovolji potrebe današnjeg razvoja kompleksa sa maksimalnim korišćenjem postojeće infrastrukture na teritoriji kompleksa.

Izmjena trase predmetne ulice (od A 04 do A 06) pokazala se kao neophodna radi adekvatnog obezbjeđenja prilaza lokaciji planiranoj za izgradnju buduće klinike, a na lokaciji jednog od postojećih objekata, kao i njegove povezanosti sa naseljem.

U skladu sa tim, izmjenom trase ulice stvaraju se uslovi da se budući objekat mješovite namjene pozicionira na lokaciji koja obezbjeđuje mogućnost izgradnje adekvatnih prilaznih saobraćajnih i pješačkih staza do ulaza u kliniku, kao i adekvatnog parking prostora, koji treba da obezbijedi dovoljan broj mjesta za smještaj medicinskih vozila, kao i vozila korisnika usluga klinike, čime se ne ugrožava egzistiranje ostalih objekata i drugih sadržaja na urbansitičkim parcelama.

Predloženom intervencijom **ne narušava** se osnovna koncepcija planskog dokumenta i parametri na nivou DUP-a „Donji Radovići Centar“. Izmjenom trase predmetne ulice **mijenja** se oblik i površina UP 10 i UP 11, pa su kroz ovaj programski zadatak utvrđeni novi urbanistički parametri za UP 10a, UP 10b i UP 11 koji se odnose na površinu i oblik urbanističkih parcela, površinu pod objektima, spratnost, maksimalnu bruto građevinsku površinu, površinu stanovanja, kao i maksimalnu površinu komercijalnih prostora.

Kako je Luštica Development a.d. iz Radovića jedini uknjiženi nosilac prava korišćenja na parcelama obuhvaćenim predmetnom lokacijom, a infrastruktura je planirana isključivo za potrebe budućeg naselja, to **nije potrebno** pribavljati mišljenja lokalnih javnih preduzeća.

URBANISTIČKI PARAMETRI

Ovim Programskim zadatkom sa elementima urbanističko tehničkih uslova određuju se uslovi za izgradnju, odnosno **izmjenu trase ulice „od A 04 do A 06“ sa koje se pristupa na UP 10a, UP 10b, UP 11 i UP 12**, u zahvatu DUP-a „Donji Radovići Centar“.

Izmjenom trase predmetne ulice, došlo je do promjene oblika i površine UP 10 i UP 11 u DUP-u Donji Radovići Centar i tako su nastale UP 10a i UP 10b, za koje su kroz ove UTU utvrđeni urbanistički parametri.

Predmetna ulica, čija trasa se djelimično mijenja ima karakterističan presjek 2-2, odnosno njen profil je širine 13,50m.

Dužina trase ulice od A 04 do A 06 je cca 83m, po važećem DUP-u, a sa ovom izmjenom nova trasa je dužine cca 100 m.

Izvodi iz tekstualnom dijela Plana – Saobraćajna infrastruktura:

“Sve saobraćajnice, izuzev prema PUP-u definisane gradske ulice, služe samo za prilaz lokacijama odnosno urbanističkim parcelama.

Za sve urbanističke pazele potrebe za parkiranjem treba rješavati u okviru parcele, a kod pojedinih parcela (u gornjoj zoni) dio potreba za parkiranjem može se riješiti i sa pripadajućim parking mjestima na javnim saobraćajnicama, ispred parcele. Potrebe za parking mjestima riješiti saglasno normativima iz Pravilnika o sadržaju i formi planskog dokumenta.

Zastor svih ulica je od asfalt betona, a planiranih parking mjesta od raster elemenata beton – trava, behaton elemenata ili od asfalta. Pješačke staze uz kolovoz treba da su od kamena, betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata.

Sve saobraćajne površine predstavljaju većim dijelom izgradnju potpuno novih saobraćajnica, a manjim dijelom značajnu rekonstrukciju postojećih površina.

Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i dati su njihovi poprečni presjeci. Date su i karakteristične kote ali su, imajući u vidu izuzetno strmi teren, one orjentacione, a konačne će biti definisane projektnom dokumentacijom.

Prilikom izrade projektne dokumentacije moguća su i manja pomjeranja trasa saobraćajnica u odnosu na plansko rješenje. Potreba za pomjeranjem može se javiti kada se iskolče poprečni profili ili kada se urade detaljnije geodetske podloge (ili zbog puta ili zbog okolnih objekata). Obzirom da je isti korisnik cijele zone zahvata treba dozvoliti eventualna manja pomjeranja trasa saobraćajnica.

Takođe se, saglasno saobraćajnim potrebama, može dozvoliti i fazna izgradnja odnosno da se u prvoj fazi ne izgradi cijeli poprečni profil saobraćajnice.

Sve saobraćajnice su opremljene odgovarajućom rasvjetom a na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno standardima JUS U.A9 201 i 202.

Odvodnjavanje saobraćajnica rješavati atmosferskom kanalizacijom”.

Tabelarni prikaz urbanističkih parametara za novonastale urbanističke parcele:

| DUP DONJI RADOVIĆI CENTAR | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|------------------|--|----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------|---------------------------|------------------------------------|---------|
| oznaka UP | površina UP (m2) | Namjena objekata | površina pod objektom (m2) | Spratnost | bruto gradj. površina (m2) | broj smješt. jedinica | broj korisnika/ stan./ turista | broj zaposl. | povrsi na stanovanja (m2) | max. površ. komerc. prostor a (m2) | indexi |
| UP 10a | 1 077 | mješovita namjena - komerc.sadržaji - stanovanje | 431 | P+2 | 1 292 | 7 | 31 stan. | 5 | 1034 | 258 | 0.4;1.2 |
| UP 10b | 1 181 | mješovita namjena - komerc.sadržaji - stanovanje | 472 | P+2 | 1 417 | 8 | 36 stan. | 6 | 1 134 | 283 | 0.4;1.2 |
| UP 11 | 5 728 | mješovita namjena - komerc.sadržaji - stanovanje | 2 291 | P+2 | 6 874 | 39 | 175 stan. | 28 | 5 499 | 1 375 | 0.4;1.2 |

PARCELACIJA

Ovim UTU, odnosno planskim rješenjem koji se daje u prilogu **određene su tačke parcelacije za predmetni dio ulice i za UP 10a, UP 10b i UP 11**, pa iste treba koristiti kod izrade Elaborata parcelacije.

USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Potrebno je u projektovanju i tokom izvođenja obezbjediti pristup licima smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl.list CG“ br. 2/09).

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prije izrade tehničke dokumentacije, shodno Zakonu o geološkim istraživanjima (“Službeni list RCG”, br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11), izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Prije izgradnje objekta u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, na osnovu rezultata geoloških istraživanja.

Statičke proračune raditi za **IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali**.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Projektom predvidjeti slijedeće mjere zaštite:

- od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima,
- zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93),
- zaštite životne sredine i shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05) sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu,
- zaštite na radu shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl. list CG“ br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona.

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikroronizacijom terena za PPO / GUP Tivat. Koristiti dopunske izvore energije (solarna);

PROJEKTNO TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

Investitor je obavezan da pripremi i propiše **projektni zadatak** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju ulice uz obavezno poštovanje odluke i ovih uslova.

Obaveza investitora je da **izradi Elaborat parcelacije** za predmetnu ulicu, kao i za UP 10a, UP 10b i UP 11, na osnovu tačaka parcelacije datih u prilogu.

Tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa odlukom i ovim uslovima, važećom tehničkom regulativom, uputstvima i standardima.

Tehničku dokumentaciju za izgradnju predmetnog objekta treba izraditi u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list CG« br.23/14).

Situaciju terena treba uraditi u mjerilu 1:200 sa prikazom režima saobraćaja, pravcima kretanja i saobraćajnom signalizacijom.

Za glavni projekat obavezna je izrada **Projekta geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, Elaborata zaštite na radu, Protivpožarnog elaborata i Revizija projekta**, shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije **za izgradnju objekata na UP 10a, UP 10b i UP 11** koristiti odredbe iz Odluke o izgradnji lokalnog objekta od opšteg interesa 0101-350-270/4 od 08.05.2017.godine, odredbe iz ovog Programskog zadatka sa elementima Urbanističko tehničkih uslova i opšte odredbe iz Urbanističko tehničkih uslova broj 1055-2344/9 od 13.01.2017.godine, izdati od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, Direktorata za građevinarstvo.

GRAFIČKI PRILOZI:

- Plan namjene površina R 1:1000;
- Plan regulacije i nivelacije R 1:1000;
- Plan parcelacije R 1:1000;
- Plan saobraćaja R 1:1000;

NAPOMENA: Ovi uslovi predstavljaju polaznu osnovu za izradu tehničke dokumentacije i **ne daju nikakvo pravo** za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

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

**Sekretarka
Tamara Furtula, dipl.pravnik**

Dostaviti

- Predsjednici Opštine
- Arhivi