

PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu Izmjena DUP-a TIVAT- Centar,

za lokaciju hotela „Palma“ u Tivtu

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu **Izmjena Detaljnog urbanističkog plana TIVAT- Centar, za lokaciju hotela „Palma“ u Tivtu** sadržan je u članu 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11) i Programu uređenja prostora Opštine Tivat za 2013.godinu („Sl. list CG“-opštinski propisi broj 3/13).

II PLANSKI OSNOV

Planski osnov za izradu Izmjena Detaljnog urbanističkog plana TIVAT- Centar, za lokaciju hotela „Palma“ u Tivtu daje PUP Tivat do 2020. godine, Odluka o donošenju PUP-a Tivta do 2020. godine objavljena je u „Sl.listu CG“-opštinski propisi broj 24/10, kao i u DUP-u Tivat Centar, „Službeni list RCG“ – opštinski propisi broj 12/07 i 33/12.

U PUP-u Tivat, DUP Tivat Centar je u planskoj cjelini 3 -Tivat, planska zona 3.1

Obuhvat i granice

Površina lokacije hotela „Palma“, **UP 18 u zoni B, je 17,20a**, dok je površina cijelog DUP-a Tivat Centar 32 ha.

Granica je definisana Odlukom o pristupanju izrade DUP-a i grafičkim prilogom, kao sastavnim dijelom Odluke, odnosno urbanističkom parcelom koja je formirana od kat.par.3416 KO Tivat u vlasništvu *PRIMORJE* HOTELS & RESTAURANTS A.D. TIVAT

Podloge i mjerilo

DUP se radi u mjerili 1: 1000, na ažurnim topografsko katastarskim podlogama, ovjerenim od strane Uprave za nekretnine.

DUP se radi u digitalnoj formi u skladu sa Uputstvom za primjenu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/ kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (templejti za korišćenje grafičkih simbola) – model „MonPlanGML“, a isporučuje u analognoj i digitalnoj formi u skladu sa Ugovorom o izradi DUP-a i *Pravilnikom o načinu uvida, ovjeravanja, potpisivanja, dostavljanja, arhiviranja, umnožavanja i čuvanja planskog dokumenta*, Sl.list CG 71/08.

Smjernice za izradu DUP-a

Smjernice za izradu DUP-a date su u PUP-u Tivat do 2020.godine

Planirani oblik intervencije je urbanističko pretežno dovršeni predjeli, preciznije- *Urbana revitalizacija (1a)*.

Razmotriti Idejni projekat-rekonstrukcija Hotela „Palma“ u Tivtu, izrađen od strane „AXUM“ d.o.o. Tivat broj IP 03-02/12, za potrebe investitora HTP „Primorje“ AD Tivat.

III METODOLOGIJA

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

- pravne zasnovanosti i usaglašenosti sa planovima višeg reda
- preuzimanje ulaznih podataka iz planova višega reda
- kompatibilnosti sa DUP-om Tivat Centar u smislu tretmana prostora, funkcija i infrastrukturnih mreža
- sagledavanje ulaznih podataka i smjernica iz planskih dokumenata susjednih/kontaktiranih područja
- razmatranja potreba korisnika prostora i potreba samog investitora;
- sagledavanje mišljenja i stavova i prijedloga sadržanih u aktima koja će Sekretarijat pribaviti od mjerodavnih organa, privrednih društava, ustanova u skladu sa članom 38 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata

Plansko rješenje mora proisteći iz integralnog sagledavanja ulaznih podataka i smjernica koje daju planovi višega reda i podaci dobijeni od mjerodavnih državnih institucija i administrativnih tijela koja će obezbijediti Organ nadležan za pripreme poslove na izradi DUPa.

IV PROSTORNI MODEL

Opšte polazne odredbe i osnovni elementi za detaljnu razradu

Prema PUP-u Tivat do 2020. godine **DUP Tivat Centar nosi oznaku Planska zona 3.1. u Planskoj cjelini – 3 Tivat**

Namjena ove lokacije koja je predmet izmjena je **centralne djelatnosti**, a po važećem DUP-u Tivat Centar, to je hotel „Palma“, UP 18 u zoni B, sa namjenom **turizam**.

U ovim urbanističko pretežno dovršenim predjelima planirani oblik intervencije je **(1a) Urbana revitalizacija**

Izvod iz tabelarnog pregleda u PUP-u:

planska zona	Planska jedinica	planska podjedinica	indeks zauzetosti zemljišta (z)	indeks izgrađenosti zemljišta (i)	površina ha	oblik intervencije *	primjedba
3.1 DUP *Tivat Centar			0,4	1,0	32,00	UR	

U procesu izrade Izmjena DUP-a treba se u svemu pridržavati odredbi projektnog zadatka, a smjernice za izradu DUP-a date su u PUP-u Tivta do 2020.godine

Izvod iz tekstualnog dijela PUP-a:

»Prostorno najveća i funkcionalno najkompleksnija, u cijelokupnom obuhvatu PUP-a, je planska cjelina Tivat u kojoj se ističe prostor gradskog centra koji je nosilac niza upravno-administrativnih, društveno-kulturnih i trgovačko-uslužnih sadržaja gradskog, opštinskog, a djelimično i regionalnog značaja. Zbog ovako kompleksnog preklapanja niza različitih sadržaja gradski centar je tretiran kao jedinstvena zona centralnih funkcija, te osim njih uključuje i stambenu namjenu koja je bitan činilac vitaliteta centra grada.

Funkcija gradskog centra se, preko prestrukturirane zone Arsenala, marine Porto Montenegro, produžuje prema Seljanovu. Obalni pojas ovog dijela grada (lučice Kaliman – Seljanovo) tretiran je kao atraktivno šetalište Lungo mare sa sunčalištima i lučicama, tako **da sadržaji na obalnoj fasadi imaju pretežno karakteristiku uključenja u centralne, a naročito ugostiteljsko trgovačke i uslužne funkcije, te predstavljaju jedan od elemenata vanpansionske ponude grada.** Kompleksnu turističku ponudu dopunjavaju atraktivni sadržaji u zoni Župa – Račica, u kojoj je planirana marina sa kompletnim servisom, pomoćnim prostorima te nizom zabavnih i sportskih sadržaja, koji se uklapaju u gradski rekreacioni centar.

Sanacija je glavna mjera urbane revitalizacije i obuhvata otklanjanje nedostataka u gradjenoj supstanci, saobraćajnom sistemu, servisima, uslugama, komunalnim vodovima i objektima. Usmjerena je u opšte funkcionalno organizacijsko i ambijentalno poboljšanje područja. Uključuje upotrebu neizgrađenih površina (dogradnju), obnovu, modernizaciju i rekonstrukciju pojedinih objekata.

3.2.2 Razvoj turističke privrede

Djelatnost turizma i ugostiteljstva po planu bila je vodeća djelatnost u Opštini Tivat. Razvoj turizma obuhvatio je izgradnju brojnih novih kapaciteta u hotelskom smeštaju (ukupno 1200 novih ležaja i rekonstrukcija oko 500 tada postojećih). Dok je ovaj cilj bio realizovan samo u manjem dijelu, došlo je do bitne ekspanzije u izgradnji stambenih objekata za iznajmljivanje ili za odmor u privatnom sektoru.

Osim toga što kapaciteti hotela nisu dovoljni po broju ležaja, problematična je i niska kategorija hotela. Najveći dio smještajnih kapaciteta je u nižim kategorijama, dok je potražnja gostiju i investitora po smještaju u najvišim kategorijama. Problem nedovoljnog kapaciteta prati i problem nedovoljne i nekvalitetne prateće izvan pansionske ponude. Slični problemi prate i nautički turizam.«

Infrastruktura

Kompletnu infrastrukturu rješavati u skladu sa PUP-om, uslovima javnih preduzeća nadležnih za njihovo gazdovanje, vodeći računa o planskim rješenjima u kontakt zonama.

Obaveza je kroz sva infrastrukturna rješenja u DUP-u obezbijediti i prikazati sve priključke urbanističke parcele na gradsku infrastrukturnu mrežu (struja, voda, kanalizacija, telefon, saobraćaj).

Napomena:

Mobilna telefonija: Na području Tivta rade tri operatora mobilne telefonije, „Pro Monte“, „T-mobile“ i „M-tel“. Na osnovu iskazanih potreba i planova, a na osnovu usaglašenih stavova svih trenutnih operatora mobilne telefonije, na području predmetne lokacije postavljene su bazne stanice :

R.br.	Lokacija	Geografska dužina	Geografska širina	Nadmorska visina
1	Tivat Centar	018°41'50.40"E	42°26'9.09"N	10m
2	Hotel Palma	018°41'56.91"E	42°25'40.83"N	1m

UTU uslove za urbanističku parcelu definisati građevinskom i regulacionom linijom, koeficijentom izgrađenosti i zauzetosti parcele i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, a **sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“ broj 24/10).**

V SADRŽAJ PLANA

Obim, nivo obrade, sadržaj plana, kao i faze izrade i dostavljanja DUP-a moraju biti u skladu sa odredbama iz:

- Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, (Sl.list CG broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11);
- Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenat, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenom grafičkim simbolima, (Sl.list CG broj 24/10);
- Uputstvo za primjenu Pravilnika (templejti za korišćenje grafičkih simbola) – model „MonPlanGML“
- Pravilnika o načinu uvida, ovjeravanja, potpisivanja, dostavljanja, arhiviranja, umnožavanja i čuvanja planskog dokumenta, (Sl.list CG broj 71/08)

Ulazni podaci:

- PUP Opštine Tivat do 2020.godine „Službeni list CG“ – opštinski propisi 24/2010
- DUP-a Tivat Centar „Službeni list CG“ – opštinski propisi 12/07 i 33/12
- Lokali plan upravljanja otpadom 2009 – 2013 -, „Službeni list CG“ – opštinski propisi 26/09
- Lokalni Plan zaštite životne sredine 2011-2015 -, „Službeni list CG“ – opštinski propisi 21/11

Faze izrade DUPa

a) Koncept odnosno preliminarno rješenje Plana

- konceptualno rješenje DUPa, koje pored dispozicije izgrađene strukture uključuje i koncept interne saobraćajne i infrastrukturne mreže
- koncept zajednički razmatraju investitor i lokalna uprava

b) Nacrt DUPa

- sadržaj nacrt DUPa mora biti u skladu sa odredbama Zakona kao i Pravlnikom, modelom i uputstvom
- forma mora biti prikladna za izlaganje na javni uvid

c) Prijedlog DUPa

- sadržaj DUPa mora biti u skladu sa odredbama Zakona i PUPa
- Prijedloga Plana u analognoj i digitalnoj formi za potrebe dostavljanja Ministarstvu, zajedno sa UTU-a za UP 18 (separat), u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.
- Sažetak Plana odnosno ”netehnički izvještaj” za odbornike

d) DUP

- Plansko rješenje usvojeno na Skupštini Opštine Tivat

Ovaj Programski zadatak je sastavni dio Odluke o pristupanju izradi Izmjena DUP-a Tivat centar.

**Sekretar Sekretarijata za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine**

Tatjana Jelić, dipl.pravnik, s.r.

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