PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu DUP-a Servisna zona Luštica

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu **DUP-a Servisna zona Luštica** sadržan je u članu 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG" broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Dopune programu uređenja prostora Opštine Tivat za 2015.godinu.

II PLANSKI OSNOV

Planski osnov za izradu DUP-a Servisna zona Luštica 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.

U PUP-u Tivat, DUP Servisna zona Luštica je obilježen kao planska zona 9.5 Luštica Development – dio, u planskoj cjelini 9.5.6 DUP Servisna zona Luštica.

Kompletan prostor planske zone - Luštica Development je neizgrađeni prostor opštine Tivat, na kojem se planira gradnja.

III OBUHVAT I GRANICE DUP-a

Površina zahvata za koji se planira izrada Detaljnog urbanističkog plana je cca 6,95ha.

Granica obuhvata DUP-a definisana je u grafičkom prilogu, koji je sastavni dio Odluke o pristupanju izradi DUP-a Servisna zona Luštica.

Podloge i mjerilo

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

Kako je, prema mišljenju Inženjerske komore Crne Gore, potrebno da ponuđač, odnosno obrađivać Plana, posjeduje između ostalih licenci i licencu za izradu geodetskih podloga, to je obaveza obrađivača Plana da izradi ažurnu topografsko katastarsku podlogu i istu ovjeri kod nadležne 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" („Sl.list CG" broj 24/10 i 33/14), 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" broj 71/08).

IV METODOLOGIJA

U skladu sa odredbama iz Zakona, odredbama iz PUP-a i Programskog zadatka za izradu DUP-a Servisna zona Luštica potrebno je obezbijediti sve osnove za njegovu realizaciju u smislu:

- pravne zasnovanosti i usaglašenosti sa planovima višeg reda
- preuzimanje ulaznih podataka iz planova višega reda u smislu tretmana prostora, funkcija i naročito infrastrukturnih mreža,

- sagledavanje ulaznih podataka i smjernica iz PUP-a, DUP-a Golf i Donji Radovići zapad i DUP-a Donji Radovići centar, kao planskih dokumenata susjednih/kontaktnih područja, kao i planiranih ukupnih kapaciteta Luštice Development i potreba u širem okruženju.
- razmatranja potreba korisnika prostora i potencijalnih investitora izraženih kroz anketu i javnu raspravu.
- sagledavanje mišljenja, stavova i prijedloga sadržanih u aktima koje je Sekretarijat pribavio 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 pripremne poslove na izradi DUP-a.

V PROSTORNI MODEL

Opšte polazne odredbe i smjernice za izradu DUP-a

Planska cjelina 9. – Radovići, planska zona 9.5 Luštica Development, planska jedinica 9.5.6. DUP Servisna zona Luštica.

Površine za **proizvodno-komunalne djelatnosti** za potrebe turizma, kao što je namjena predmetnog DUP-a, su namijenjene privrednim preduzećima, komunalnim službama i servisima. To je zapravo prostor za poslovno-proizvodne i komunalne programe, koji imaju viši prag emisija ili traže veće manipulacisjke i saobraćajne površine.

Izvod iz tabelarnog pregleda u PUP-u:
Planska cjelina - Radovići

planska zona	planska jedinica	planska podjedinica	indeks zauzetosti zemljišta (z)	indeks izgrađenosti zemljišta (i)	površina ha	oblik intervencije *	primjedba
9.5 Luštica Development - dio	9.5.6 DUP Servisna zona Luštica		0,30	0,40	6,95	NP	Moguće su promjene lokacija pojedinih namjena površina, a u okviru programa definisanog u DUP-ovima

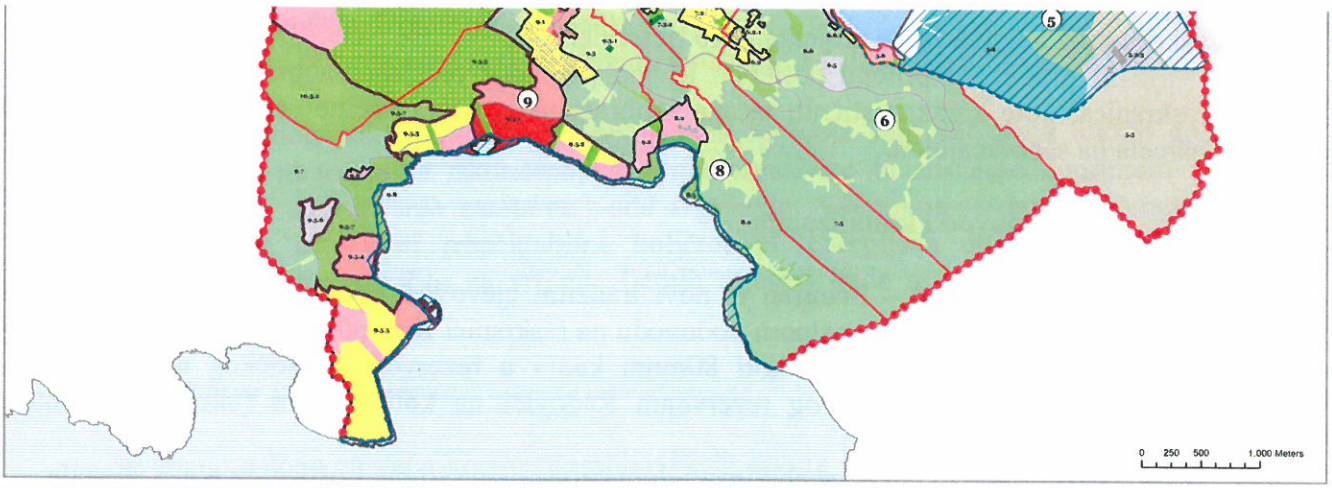
Planirani oblik intervencije je ***Gradnja na neizgradjenim prostorima (3b)***

Izvod iz tekstualnog dijela PUP-a:
»3b. Gradnja na neizgradjenim prostorima

Na prostoru Opštine Tivat gradnja na neizgrađenim prostorima je predviđena uglavnom za turističke namjene opštinskog i republičkog značaja tj. za projekat Luštica Development na području Krtola, zapadna obala zaliva Trašte.

Preporuke za gradnju na neizgrađenim prostorima su sledeće:
- omogućavanje uređenja i gradnje urbanističko-ambijentalnih cjelina/ kompleksa vrhunskog kvaliteta, međusobno povezanih bogatim zelenilom i komunikacijom Lungomare,

- na područjima centralne i mješovite namjene uvažavati mjerila oblikovanja tradicionalnih primorskih urbanih ambijenata, indeks izgrađenosti 1.0-1.2 (do 1.4 na lokacijama značaja lokalnih čvorišta/repera), indeks zauzetosti zemljišta 0,40-0,50, - urbanistički koncept izgradnje turističkih kompleksa i druga gradnja mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina i prilagođavati se maksimalno konfiguraciji terena, te u zalivu Trašte ispoštvati pravilo pogleda na more,
- gradnja kompleksa golf igrališta (18 rupa) sa vilama tradicionalnog mediteranskog stila potrebno je oblikovno uklopiti u značajan krajolik Krtola i uvažavati vizure na Tivatski zaliv, maksimalni indeks izgrađenosti 0,12, indeks zauzetosti zemljišta 0,06,
- predviđeni hotelski kompleks (5 zvjezdica) uz golf igralište, zbog eksponirane lokacije oblikovati kao zaključenu urbanističko-ambijentalnu cjelinu objekata manjih gabarita,
- komplekse turističke namjene, stambeni ili sezonski stanovi i kuće (gradnja tipologije villa i/ili apartmana za trg) neophodno je oblikovati u prepoznatljive ambijente visokog arhitektonskog i hortikulturnog kvaliteta, indeks izgrađenosti 0,35-0,60, indeks zauzetosti zemljišta 0,15-030,
- hotele sa ponudom konferencijskog centra locirati u blizini centralnog područja Donji Radovići,
- hotele, locirane uz centralno područje Donji Radovići, oblikovati u stilu gradskih mediteranskih hotela, spratnosti do 4 etaže,
- servisno-komunalne zone za potrebe turizma graditi disperzno u blizini većih kompleksa sa dobrim dostupom (npr. Luštica Development, Brdišta), indeks izgrađenosti do 0,50, indeks zauzetosti zemljišta 0,30, mogućnost gradnje dvoranskih objekata visine do 10m., ako ne narušavaju značajne vizure pejzaža,
- polja solarnih kolektora i manja tehnička postrojenja moguće je postaviti na lokacijama manje vidljivosti (dugi pogledi) sa mora odnosno zaliva Trašte (prirodna udubljenja terena), prije svega u slučaju kada ,zbog potrebnih većih dimenzija ovih instalacija, nije moguće njhovo integrisanje u oblikovanju krovova fasada ili urbanog mobiliara (PJ 9.5.7, PJ 1.5.2).«



Teritorialna planska podjela prostora M 1:25.000

Legenda:

- granica Opštine Tivat
- objekti
- granica Morskog dobra
- primjenjivače se DSL po usvajanju
- more
- **Kompleks Luštica Development** moguće su promjene lokacija pojedinih namjena površina, a u okviru programa definisanog u DUP-ovima za to područje
- 10 planska cjelina
- 1.1 planska zona
- 1.1.1 planska jedinica

Kategorije detaljne namjene površina:

- stanovanje manje gustine
- stanovanje srednje gustine
- centralne djelatnosti
- mješovita namjena
- školstvo
- zdravstvo
- kultura
- turizam
- turizam manje izgrađenosti
- golf sa vilama
- gradsko zelenilo
- zelenilo u funkciji turizma
- agrikulturni pejzaž
- sport i rekreacija
- groblje
- saobraćajna infrastruktura
- aerodrom
- proizvodno-komunalne djelatnosti
- obradivo zemljište
- travnjaci
- ostale vodne površine
- marikultura
- zaštitne šume
- šume sa posebnom namjenom
- ostale prirodne površine
- Solila - zaštićena prirodna dobra

Prostorno-urbanistički plan Opštine Tivat 2020

Faza: Odluka o donošenju Prostornog urbanističkog plana Tivat do 2020 godine
Broj odluke: 0304-94
Datum donošenja plana: 01.07.2010 godine
Naručilac: Opština Tivat, Predsjednik skupštine Krsto Petrović
Obrađivač: Urbanistični inštitut Republike Slovenije
Konzorcij: URBI d.o.o., Oblikovanje prostora
Odgovorni planer: van.prof.dr. Kaliopa Dimitrovska Andrews, univ.dipl.inž.arh.
Poslovna jedinica: URBI Montenegro d.o.o.
List 19

VI INFRASTRUKTURA

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

Obaveza je kroz sva infrastrukturna rješenja obezbijediti i prikazati priključke svake urbanističke parcele, odnosno objekta, na gradsku infrastrukturnu mrežu (struja, voda, kanalizacija, telefon, saobraćaj).

U grafičkom prilogu PUP-a, list broj 06 – Mreža infrastrukturnih sistema prikazana je cijela infrastrukturna mreža, a u njegovom tekstualnom dijelu po poglavljima je obrađena svaka zasebno:

5.1 Saobraćaj – Kroz prostor koji obuhvata Luštica Development prolazi međuopštinski put koji poluostrvo Lušticu, preko Radovića, povezuje sa Jadranskom magistralom. Ovaj put danas ima karakter lokalnog puta, asfaltiran je ali nije u svim djelovima trase jednake širine kolovoza i ne zadovoljava tehničke standarde u svim elementima.

PUP planira izgradnju novoga savremenog puta koji ima karakter avenije, čiji je poprečni profil sa dvije kolovozne trake, obostranim zelenim pojasom, obostrano biciklističkim stazama i trotoarom sa obje strane. PUP je propisao bliže UTU za ovu saobraćajnicu od Solila do administrativne granice opštine Tivat sa opštinom Herceg Novi.

Uz sjeverni obod predmetnog DUP-a postoji saobraćajnica koja će se rekonstruisati u skladu sa potrebama budućeg naselja i same zone komunalnih servisa. Saobraćajnice moraju biti planirane prema tehničkim standardima i u najvećoj mjeri slijediti morfologiju prostora. Obzirom na planirani visoki standard naselja, svaki objekat uključujući i saobraćajnice moraju polaziti od premise očuvanja prirodog pejzaža, njegove morfologije i flore pa je stoga neophodno uvijek tražiti i težiti rješenjima koja će taj prirodni krajolik u najmanjoj mjeri oštetiti. Kod saobraćajnica i komunikacija je najvažnije da se njihovom gradnjom ne stvaraju veliki usjeci i nasipi koje bi prirodnom pejzažu napravili upečatljive ožiljke. Ukoliko se pokaže kao neizbježno u prostor intervenisati i na takav način, potrebno je pronaći i način da se ožiljci sakriju kroz odgovarajuće projektantsko rješenjie.

U grafičkom prilogu potrebno je dati poprečne presjeke saobraćajnica, definisati kote raskrsnica, kote karakterističnih tačaka saobraćajnica, kao i načine priključaka urbanističkih parcela na saobraćajnicu.

5.2 Vodovod i kanalizacija

5.2.1 Vodovod – Planiran je novi tranzitni cjevovod DN450/DN400 koji transportuje vodu sa konekcije na Regionalnom vodovodu na raskrsnici Kotor-Tivat preko Solila u rezervoar Radovići na južnoj strani, na koti 80mnm kao i u rezervoar turističkog naselja Orascom. Predviđena je izgradnja novog rezervoara Radovići na koti 80mnm (ukoliko nije moguće proširenje zapremine starog)

Iz rezervoara Radovići će se snabdijevati donja zona južne strane Luštice. Iz njega se voda prepumpava u rezervoar Gošići ukupne zapremine V=1500 m³ koji snabdijeva gornju zonu južnog i centralnog područja tivatskog dijela Luštice.

U toku izrade DUP-a obavezna je saradnja sa preduzećem "VODOVOD I KANALIZACIJA" d.o.o. Tivat.

Požarna zaštita

Novo izvedena gradska vodovodna infrastruktura treba da uključuje i potrošnju za hidrantsku mrežu.

Za potrebe uličnih hidranata, ispiranje kanalizacije, zalijevanje zelenih površina i pranje ulica, planira se još 15 l/sec. za 2 sata gašenja požara.

5.2.2 Kanalizacija – Za turistički kompleks Luštica planiran je autonomni sistem/način odvodnje otpadnih voda. Hemijski i biološki prečišćene vode se uključuju na sistem regionalne kanalizacije Kotora i Tivta, prije ispusta na obali u Donjim Radovićima odakle se prečišćene otpadne vode regionalne kanalizacije odvode podmorskim ispustom daleko od obale.

DUP mora planirati i sistem za odvodnju oborinskih voda koji također mora biti separatni u odnosu na sistem odvodnje otpadnih voda. Obzirom na količine padavina tokom velikog dijela godine, preporučuje se izgradnja sabirnih rezervoara/bistijerni koje bi sakupljale oborinsku vodu tokom kišnog peripda i čuvale je za zalivanje/kao tehničku vodu u sušnim periodima.

Prioritet je izgradnja kanalizacionog sistema, a sve do konačne izgradnje kanalizacionog sistema potrebno je uz objekte na pripadajućoj im parceli planirati biološki uređaj za prečišćavanje otpadnih voda.

5.3 Elektrika – Tehničke podatke za pojedine elemente mreže 110kV, 35kV i 10kV planirati u skladu sa preporukama i smjernicama "CRNOGORSKOG ELEKTROPRENOSNOG SISTEMOM" AD Podgorica i "ELEKTRODISTRIBUCIJOM TIVAT".

Preporučuje se za svaki objekat, pa i trafo stanicu (TS) odrediti urbanističku parcelu.

Javnu rasvjetu je potrebno planirati tako da zadovolji estetske i tehničke zahtjeve.

Osvjetljenje saobraćajnica treba da zadovolji propisane fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama CIE.

Predlaže se sledeći energetski koncept:

1. Tehnologije za što manje korišćenje ugljenika
2. Obnovljivi izvoti energije: snaga sunca (fotonaponski moduli i solarni kolektori), biomasa i geotermika
3. Kombinacija centralizovanih sistema i tehnologija obnovljive energije
4. Energetski efikasan urbani dizajn koji podrazumijeva pažljiv izbor građevinskih materijala (koncept „niskoenergetskih zgrada")
5. Upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta

Zbog povoljnog položaja Opštine Tivat i velikog broja sunčanih dana tokom godine, područje je veoma pogodno za iskorišćenje energije sunca što bi značajno doprinjelo uštedi energije za potrebe zagrijavanja sanitarne vode i grijanja. Većom upotrebom fotonaponskih modula moguće je proizvesti respektabilne količine el. energije i uticati na rasterećenje elektroenergetske mreže naročito za vrijeme ljetnih mjeseci kada se mogu očekivati najveća vršna opterećenja.

Alternativni izvori energije

Stvaranje uslova za veće korišćenje obnovljivih izvora energije je važan cilj energetske politike razvoja. Evropska Unija je postavila obavezujući cilj svojem članstvu, kome teži i CG: 20% udio obnovljivih izvora energije u ukupnom energetskom bilansu do 2020. godine. U Crnoj Gori bi mogla da bude značajan energetski izvor energija sunčevog zračenja, jer je njeno područje izloženo direktnom sunčevom zračenju 1500-2550 časova godišnje. Ovaj resurs je karakterističan i još izdašniji za primorski dio i ljetne mjesece.

Solarna energija je veoma primjenjiva za termičke potrebe u turizmu i stanovanju , što će reći za potebe većeg dijela konzuma.

Polja solarnih kolektora i manja tehnička postrojenja moguće je postaviti na lokacijama manje vidljivosti (dugi pogledi) sa mora odnosno zaliva Trašte (prirodna udubljenja terena) prije svega u slučaju kada zbog potrebnih većih dimenzija ovih instalacija nije moguće njhovo integrisanje u oblikovanju krovova fasada ili urbanog mobiliara.

5.4 Telekomunikaciona infrastruktura

Telekomunikacioni sistem je, u današnje vrijeme, nesumnjivo jedan od najvažnijih infrastrukturnih sistema,od koga zavisi funkcionisanja svih životnih aktivnosti u naseljima. On je pogotovo veoma važan za turistička područja u koja spada područje Luštice i treba da bude u skladu sa današnjim stanjem i budućim razvojem telekomunikacija u svijetu.

Trasu planirane tk kanalizacije potrebno je, gdje god je to moguće, uklopiti u buduće trotoare ulica i zelene površine. Izgradnju tk kanalizacije koja se planira, kao i tk okana, izvoditi u svemu prema važecim propisima i preporukama iz ove oblasti .

U slučaju potrebe za postavljanjem novih baznih stanica treba se voditi računa o njenom ambijentalnom i pejzažnom uklapanju, i pri tome treba izbjeci njihovo lociranje na javnim zelenim površinama i vizurama s mora, na istaknutim reljefnim tačkama koje predstavljaju panoramsku i pejsažnu vrijednost.

Gdje god visina stuba, u vizualnom smislu ne predstavlja problem potrebno je koristiti jedan antenski stub za više korisnika. Za eventualnu vizualnu barijeru prostora antenskog stuba, u zavisnosti od njegove lokacije, koristiti šumsku ili parkovsku vegetaciju.

U toku izrade DUP-a obavezna je saradnja sa "AGENCIJOM ZA ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE I POŠTANSKU DJELATNOST" Podgorica

5.5 Evakuacija otpada

Komunalni otpad će biti organizovano odvožen iz cijelog turističkog kompleksa Luštica od za to ovlaštenog pravnog lica. S obzirom na očekivani veliki broj korisnika prostora u zahvatu predmetnog DUP-a predlaže se planirati komunalna zona sa sabirnom stanicom, organizovati prostor za reciklažu i sl.

Komunalni otpad bi trebalo predhodno selektivno odlagati u posebne posude. Vrste komunalnog otpada koji će biti selektivno odlagan propisuju se Lokalnim planom upravljanja otpadom opštine Tivat.

Prema nacionalnom planu, najveća dnevna specifična količina otpada za primorski region procjenjuje se na 0,9 kg/stanovnik/dan.

DUP-om je potrebno prikazati lokacije za odlaganje dnevnog otpada iz objekata uz sabirne saobraćajnice.

U toku izrade DUP-a obavezna je saradnja sa preduzećem "KOMUNALNO" Tivat d.o.o.

Parcelacija

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na kopiji geodetskih podloga u R 1:1000. Deformacije svesti na minimum. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela sa objektima mora biti prikazan na svim grafičkim prilozima, sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele, odnosno granicama prema susjednim parcelama i jasnim granicama pripadnosti zemljišta saobraćajnicama.

S obzirom da se u grafičkom prilogu ne mogu prikazati sve moguće situacije, potrebno je u tekstualnom dijelu detaljno iskazati sva pravila za objekte na parceli.

VII FAZE REALIZACIJE

U procesu izrade Plana potrebno je predvidjeti faznu realizaciju, zasnovanu na ekonomskim parametrima, pravnim i prostornim ograničenjima.

VIII 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, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14);
- Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenom grafičkim simbolima, (Sl.list CG broj 24/10 i 33/14);
- 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 RADOVIĆI „Službeni list CG"– opštinski propisi broj 32/11
- DUP GOLF I DONJI RADOVIĆI ZAPAD„Službeni list CG"– opštinski propisi broj 32/11
- DUP DONJI RADOVIĆI CENTAR „Službeni list CG"– opštinski propisi broj 32/11
- DUP GOŠIĆI „Službeni list CG"– opštinski propisi broj 3/13
-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
-Lokani akcioni plan za biodiverzitet, Zaključak broj 0304-332 od 28.12.2012

Faze izrade DUP-a

a) Izrada i ovjera ažurnih katastarsko geodetskih podloga su obaveza obrađivaća

b) Koncept odnosno preliminarno rješenje Plana

- konceptualno rješenje DUP-a, koje pored dispozicije izgrađene strukture uključuje i koncept interne saobraćajne i infrastrukturne mreže, sa vizijom razvoja i načinima unapređenja sredine.
- koncept zajednički razmatraju obrađivač i lokalna uprava

c) Nacrt DUP-a

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

d) Prijedlog DUP-a

- sadržaj DUP-a mora biti u skladu sa odredbama Zakona i PUP-a
- Odgovore na primjedbe zajednički razmatraju obrađivač i lokalna uprava
- Prijedlog Plana u analognoj i digitalnoj formi izraditi i dostaviti za potrebe slanja Ministarstvu, a radi dobijanja saglasnosti
- Sažetak Plana odnosno ''netehnički izvještaj'' za odbornike
- Separat sa UTU-a za sve faze realizacije DUP-a, u skladu sa čl.29 Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata,

e) DUP

- Plansko rješenje usvojeno na Skupštini Opštine Tivat

Ovaj Programski zadatak je sastavni dio Odluke o pristupanju izradi DUP-a „Servisna zona Luštica."

Sekretar Sekretarijata
Tatjana Jelic, dipl.pravnik

Predsjednik opštine
Ivan Novosel, dipl.ecc