



### **Turistički objekti - hotel (T1)**

Objekti hotela su planirani u okviru urbanističkog bloka UB50 koji čine tri urbanističke parcele UP50a, UP50b, UP50c. Planirana saobraćajnica presjeca blok na tri urbanističke parcele, u okviru istih je planirana izgradnja Hotela kategorije minimum 4 \* kapaciteta 300 soba, tj. 600 ležaja, sa svim pratećim sadržajima za odmor ili drugu specijalizaciju po izboru budućeg korisnika prostora.

Kapaciteti u okviru urbanističke parcele određivaće se u skladu sa max indeksima zauzetosti i izgradjenosti, koji su definisani za predmetnu urbanističku parcelu.

Indeksi zauzetosti i izgradjenosti urbanističkog bloka u okviru urbanističkih parcela shodno programskom zadatku iznose;

max lz /0,25 /

max li /0,75/

dozvoljena spratnost objekata je P+3 za parcelu na kojoj je planiran turistički smještaj, dok je za druge dvije planirana spratnost Po-P, za smještaj prateće tehničke infrastrukture;

Realizacija planiranih kapaciteta u okviru urbanističkog bloka UB 50 sprovodiće se fazno shodno članu 60 važećeg Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

### **Stanovanje malih gustina**

Na UP 51 i UP 52 u okviru namjene SMG planirana je izgradnja objekata– kuća u nizu i vila. To su objekti koji su planirani kao luksuzne kuće za stanovanje visokih prostornih standarda sa kompletnim pratećim sadržajima. Organizovane su u grupacijama koje doprinose ekskluzivnosti i intimnosti prostora, a međusobno su povezane saobraćajnicama i pješačkim komunikacijama sa bogatim zelenilom.

Vile su planirane kao prestižne, luksuzne kuće za smještaj korisnika, sa potrebnim pratećim sadržajima na parceli ( garaža, bazen, sportsko igralište, ljetnja bašta i dr.). Planirane su na lokacijama koje su dijelovi urbanističke parcele veće površine. S'obzirom da se radi o porodičnim rezidencijama, zbog ekskluzivnosti prostora i uslova nagiba terena dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža pri čemu se zadati BGP neće mijenjati.

Kuće u nizu su planirane kao luksuzne kuće za stanovanje, u grupacijama manjeg broja objekata a u skladu sa programskim zadatkom koje neće remetiti ekskluzivnost i intimnost same lokacije, sa potrebnim pratećim sadržajima na parceli. Grupacije objekata su planirane na lokacijama u okviru urbanističkih parcela veće površine, u zoni stanovanja male gustine, uz glavnu saobraćajnicu.

Kapaciteti na lokaciji u okviru urbanističke parcele određivaće se u skladu sa indeksima zauzetosti i izgradjenosti, koji su definisani za predmetnu urbanističku parcelu.

Indeksi zauzetosti i izgradjenosti parcele shodno programskom zadatku iznose:

max lz /0,15 /

max li /0,35/

dozvoljena spratnost objekata je P+2

# IZMJENE I DOPUNE DUP-a „GOLF DONJI RADOVIĆI – ZAPAD“

### Pravni osnov

Dokumentacija Detaljnog urbanističkog plana je rađena na osnovu:

- Odluke o izradi Izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići zapad u Tivtu
  - Odluke o izradi Izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići zapad u Tivtu
- Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići zapad u Tivtu Ugovora o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Golf i Donji Radovići zapad, u Tivtu.

### Obuhvat i granice Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Golf i Donji Radovići zapad

Površina zahvata za koji se planira izrada Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana je cca 8,20 ha.

Granica obuhvata definisana je u grafičkom prilogu, koji je sastavni dio Odluke o pristupanju izradi DUP-a "Golf i Donji Radovići zapad".



### Povod i cilj izrade Detaljnog urbanističkog plana Golf i Donji Radovići zapad

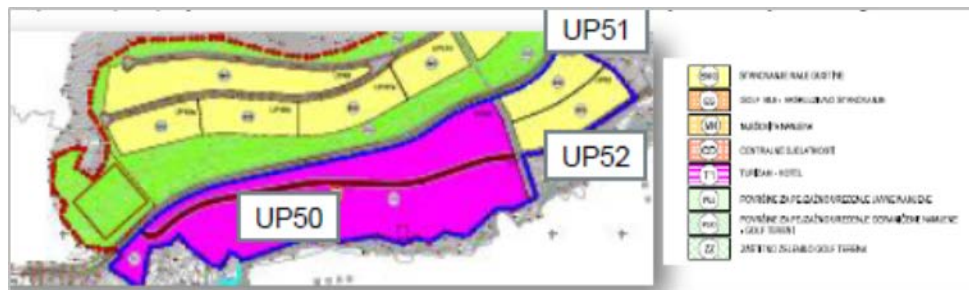
Cilj izrade Detaljnog urbanističkog plana je obezbjeđenje planskih uslova za izgradnju dijela budućeg turističko - stambenog kompleksa Luštica Development u Tivtu.

## Izvod iz DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA Golf i Donji Radovići zapad (2011g.)

Detaljni Urbanistički Plan "Golf i Donji Radovići zapad" donešen je ja sjednici SO Tivat 17.10.2011.godine, a Odluka je objavljena u „Sl.listuCG-opštinski propisi“ broj 32/11 od 28.10.2011.godine. Zahvat DUP-a je površine 212,76 h.Važećim DUP-om na predmetnoj lokaciji za koju se rade izmjene i dopune planirane su tri urbanističke parcele i to UP 50 – namjena turizam hoteli (T1) i UP 51 i UP 52 – namjena stanovanje male gustine (SMG).

Na "UP 50", ukupne površine 63.638m<sup>2</sup>, koju čine kat. parcele 1146/1, kat. par. 1100/1, kat. par. 1100/41, kat. parc. 1100/42, kat. parc. 1100/29, kat. parc. 1100/28 i kat. parcele 1146/7 KO Radovići predviđena je izgradnja hotela kategorije minimum 4\*, kapaciteta 300 soba tj. 600 ležaja, sa svim pratećim sadržajima. Preko parcele je planirana saobraćajnica, a zona izgradnje planirana je samo ispod puta. Indeks zauzetosti parcele je 0,25, dok je indeks izgrađenosti 0,75.

Na "UP 51 i UP 52", ukupne površine 15.956.9 m<sup>2</sup>, koje čine kat. parcele 1100/1 i dio katastarske parcele 1146/1 KO Radovići planirana je izgradnja stambenih objekata male gustine – kuća u nizu i vile. Na UP 51 je planirana izgradnja max 10 objekata, a na UP 52 max 16 objekata uz poštovanje pravila da se bruto građevinska površina (BGP) objekta kreće od 150m<sup>2</sup> do 300m<sup>2</sup>. Indeks zauzetosti parcele je 0,15, dok je indeks izgrađenosti 0,35.



### PLAN

Prostorna organizacija zasnovana je na usaglašenosti sa planovima višeg reda i DUP-om Golf i Donji Radovići zapad.

Predloženim rješenjem planiran je dio turističko-stambenog kompleksa visokog standarda.

Planirane su grupacije objekata različite namjene, formirane u vidu sklopova slobodnostojećih objekata ili objekata u nizu, koje se protežu dijelom uz samu obalu mora.

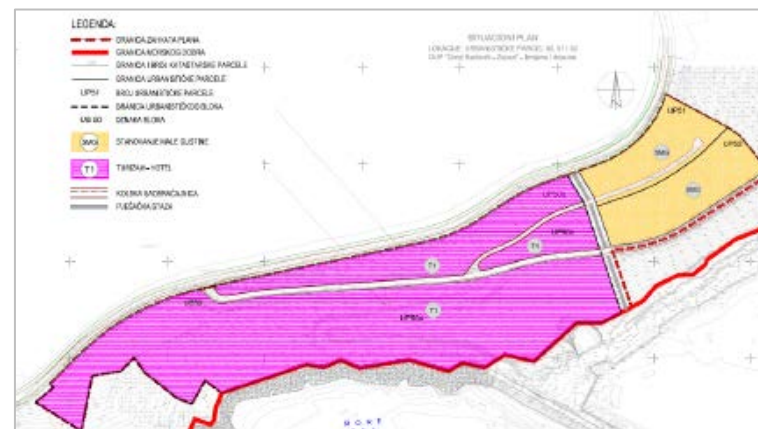
Svi objekti su postavljeni upravno na izohipse terena i bogato ozelenjeni .

Osnovna karakteristika daljeg razvoja izmjena Plana biće izgradnja manjeg broja objekata, odnosno manja gustina će doprinjeti ekskluzivnosti i intimnosti same lokacije, samim tim budući identitet i karakter objekata vezivaće se za lokalni kontekst i biće njegov neraskidivi dio, kroz savremen pristup oblikovanju i tehnološkim rješenjima.

## NAMJENA POVRŠINA

Prostor zahvata Plana, površine 82.235 m<sup>2</sup>, podijeljen je na urbanističke parcele na kojima su planirane različite namjene površina:

• stanovanje male gustine -SMG	15.839 m <sup>2</sup>
• hotel –T1	63.644 m <sup>2</sup>
• saobraćajne i pješačke površine	5.836 m <sup>2</sup>
• trafostanica -IOE	44 m <sup>2</sup>



### PREGLED OSTVARENIH KAPACITETA

Planom se predviđa izgradnja kapaciteta do 53.367 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine. Objekti će se graditi na za to definisanim površinama za izgradnju.

Osnovni kriterijum za buduću izgradnju biće planiranje kapaciteta, koji će se projektnim rješenjem u skladu sa definisanom namjenom prostora planirati na površinama za izgradnju, u okviru zadatih površina – maksimalne zauzetosti urbanističke parcele, maksimalne iskorišćenosti urbanističke parcele i spratnosti objekata.

Planirani kapaciteti definisani su za sve urbanističke parcele i prikazani u tabeli koja čini sastavni dio Plana.

DUP GOLF I DONJI RADOVIĆI ZAPAD										
oznaka urb. parcele	P urb. parcele (m <sup>2</sup> )	namjena objekata	povrsina pod objektom (m <sup>2</sup> )	spratnost	bruto gradj. površina (m <sup>2</sup> )	prosječna BGP (m <sup>2</sup> )/ objektu	broj objekata na parceli	broj stan./ turista	P stanovanja (m <sup>2</sup> )	indexi
UP 51	7112.06	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	1066.8	P+2	2489.2	622 do 498	4 do 5	40	2485.6	0.15; 0.35
UP 52	8727	stanovanje male gustine - kuće u nizu, vile	1309.1	P+2	3054.5	509 do 436	6 do 7	64	3026.1	0.15; 0.35
UP-TS	43.77	trafostanica-TS	30	P	30		1			
<b>UB 50</b>	<b>63644.35</b>	<b>hotel 4*</b>	<b>15911.1</b>		<b>47733.3</b>					<b>0.25; 0.75</b>
UB50a	45551.29	objekti hotela	15911.1	P+3	47733.3		300 soba	600		
UB50b	11047.3	tehnicka infrastruktura-TS	30	Po-P	30		1			
UB50c	3398.79	tehnicka infrastruktura-TS	30	Po-P	30		1			
<b>ukupno</b>	<b>79527.18</b>		<b>18376.9</b>		<b>53366.9</b>			<b>704</b>		