



## **PROGRAMSKI ZADATAK**

### **za izmjenu i dopunu DUP "Golf i Donji Radovići Zapad"**

---

#### **I PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izmjene i dopune DUP "Golf i Donji Radovići Zapad" sadržan je u članu 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Odluci o dopuni Programa uređenja prostora Opštine Tivat za 2015.godinu.

#### **II PLANSKI OSNOV**

Planski osnov za izmjene i dopune DUP "Golf i Donji Radovići zapad" 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.

#### **III OBUHVAT I GRANICE DUP-a**

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".

#### **IV POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA**

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 ha, a obrađivač je bio Centar za arhitekturu i urbanizam iz Podgorice.

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 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.

#### **V METODOLOGIJA**

U skladu sa odredbama iz Zakona, odredbama iz PUP-a i DUP-a Golf i Donji Radovići zapad, te ovog Programskog zadatka, potrebno je obezbijediti sve osnove za njegovu realizaciju u smislu:

- pravne zasnovanosti i usaglašenosti sa planovima višeg reda i DUP-om Golf i Donji Radovići zapad

- preuzimanje ulaznih podataka iz važećeg DUP-a u smislu tretmana prostora, njegove namjene i max planiranih kapaciteta, kao i infrastrukturnih mreža,
- 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 važeći DUP Golf i Donji Radovići zapad, podaci dobijeni od mjerodavnih državnih institucija i administrativnih tijela koja će obezbijediti Organ nadležan za pripreme poslove na izradi DUP-a.

## VI PROSTORNI MODEL

Predmetni dio DUP-a za koji se rade izmjene i dopune pripada **Planskoj cjelini 9, Radovići**, Planska zona 9.5 Luštica Development i Planska jedinica 9.5.3

U cilju bolje valorizacije same lokacije, te potreba investitora neophodno je izvršiti izmjene u Planskom dokumentu, ne mjenjajući namjenu i ukupne urbanističke kapacitete na predmetnim parcelama, koji su određeni DUP-om Golf i Donji Radovići zapad.

Na UP 50, a u cilju planiranja integralnih kapaciteta hotelskih sadržaja potrebno je izvršiti izmjenu na način da se omogućiti izgradnja hotelskih sadržaja i sa gornje strane planirane saobraćajnice. Na urbanističkoj parceli se neće mijenjati namjena i ukupni urbanistički kapaciteti, indeks zauzetosti parcele ostaje 0,25, a indeks izgrađenosti 0,75, kao i spratnost P+3.

Na UP 51 i UP 52 potrebno je planirati izgradnju manjeg broja stambenih objekata, vila, (SMG) poštujući zadate urbanističke parametre, indeks zauzetosti parcele 0,15 i indeks izgrađenosti 0,35, kao i spratnost P+2. Na UP 51 planirati izgradnju 4-5 objekata, a na UP 52 planirati izgradnju 6-7 objekata.

Manji broj 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.

Svi planirani objekti treba da predstavljaju odraz tradicionalne lokalne arhitekture uz potpunu primjenu lokalnih materijala i načina građenja, kao i da odgovaraju na sve aspekte održive gradnje.

Osnovna infrastruktura koja je već planirana i njeni kapaciteti se neće mijenjati.

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 obrađivač 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).

### 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 priložima, sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele, odnosno granicama prema susjednim parcelama i jasnim granicama potparcelacije unutar urbanističke parcele iz koje će se vidjeti pripadajući dio parcele svakom objektu pojedinačno.

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.

## VII 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)

### Faze izrade DUP-a

- a) Izrada i ovjera ažurnih katastarsko geodetskih podloga su obaveza obrađivača
- b) Koncept odnosno preliminarno rješenje Plana.

Koncept zajednički razmatraju obrađivač i lokalna uprava

- c) Nacrt DUP-a

- sadržaj nacrta DUP-a mora biti u skladu sa odredbama Zakona kao i Pravilnikom, 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 Izmjena i dopuna DUP-a "Golf i Donji Radovići Zapad".

Sekretar Sekretarijata  
Tatjana Jelic, dipl.pravnik

Predsjednik opštine  
Ivan Novosel, dipl.ecc