



PROGRAMSKI ZADATAK

za izmjenu i dopunu DUP-a "Golf i Donji Radovići zapad"

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izmjene i dopune DUP-a "Golf i Donji Radovići zapad" sadržan je u članu 31 i 53a 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), Dopuni programa uređenja prostora Opštine Tivat za 2017.godinu ("Sl.list CG"-opštinski propisi 12/17 i 28/17) i Sporazumu o izradi izmjena i dopuna DUP-a "Golf i Donji Radovići zapad" sklopljenom između **Sekretarijata za uređenje prostora i izgradnju objekata Opštine Tivat i Luštica Development AD Tivat**, kao zainteresiranog korisnika prostora koji finansira izradu planskog dokumenta, na koji je Vlada Crne Gore dala Saglasnost, akt broj 07-2814 od 14.09.2017.godine

II PLANSKI OSNOV

Planski osnov za izmjene i dopune DUP-a "Golf i Donji Radovići zapad" daje "PUP Tivat do 2020. godine" ("Sl.listu CG"-opštinski propisi broj 24/10) i važeći DUP "Golf i Donji Radovići zapad" ("Sl.list CG"-opštinski propisi 32/11 i 28/16).

III OBUHVAT I GRANICE DUP-a

Površina zahvata za koji se planira izrada Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana je cca **212,76 ha**, odnosno to je površina važećeg DUP-a .

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

IV POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Detaljni Urbanistički Plan "Golf i Donji Radovići zapad" donešen je na sjednici SO Tivat 17.10.2011.godine, a Odluka je objavljena u „Sl.listu CG-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.

U toku 2016.godine rađene su Izmjene i dopune DUP-a "Golf i Donji Radovići zapad" ("Sl.list CG"-opštinski propisi 28/17), površine 8,22 ha, koja je obuhvatila tri urbanističke parcele i to UP 50 – namjena turizam hoteli i UP 51 i UP 52 – namjena stanovanje male gustine (SMG).

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 PUP Tivat i DUP „Golf i Donji Radovići zapad“.
- preuzimanje ulaznih podataka iz važećeg DUP-a u smislu tretmana prostora, njegove namjene i max planiranih kapaciteta.
- S obzirom da se izmjene i dopune dva kontaktna planska dokumenta DUP-a „Donji Radovići centar“ i DUP-a „Golf i Donji Radovići zapad“ rade istovremeno, za potrebe Luštica Development, moguće je izvršiti preraspodjelu planiranih kapaciteta i namjena između navedenih planskih dokumenata ne mijenjajući bitno namjene i ukupne urbanističke kapacitete.
- razmatranja potreba korisnika prostora, odnosno investitora (master plan).
- 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“, kontaktni DUP „Donji Radovići

centar“, studija i podataka koji su dobijeni od mjerodavnih državnih institucija i administrativnih tijela, koje će obezbijediti Organ nadležan za pripremne poslove na izradi DUP-a.

VI PROSTORNI MODEL

Predmetni DUP za koji se rade izmjene i dopune pripada **Planskoj cjelini 9, Radovići i Planskoj cjelini 10, Gošići**

Planska zona 9.5 Luštica Development –dio

Planska jedinica 9.5.3

Planska zona 10.5 Luštica Development - dio

Planska jedinica 10.5.1

Plansko rješenje u pogledu namjena i planiranih kapaciteta mora biti usklađeno sa važećim DUP-om „Golf i Donji Radovići zapad“ i DUP-om „Donji Radovići centar“, s obzirom da je prilikom njihove izrade iskorištena mogućnost iz PUP-a, za navedene planske jedinice, koja glasi: „Moguće su promjene lokacija pojedinih namjena površina, a u okviru programa definisanog u DUP-ovima“

U cilju bolje valorizacije kompletnog naselja i potreba investitora, koje je iskazao kroz Master plan, neophodno je izvršiti određene izmjene u Planskom dokumentu, ne mjenjajući opšte namjene i ukupne urbanističke kapacitete koji su određeni DUP-om „Golf i Donji Radovići zapad“ i DUP-om „Donji Radovići centar“.

Izvod iz DUP-a „Golf i Donji Radovići zapad“:

4.2. NAMJENA POVRŠINA

Prostor zahvata Plana, površine 2.127.691 m², podijeljen je na urbanističke parcele na kojima su planirane različite namjene površina:

• stanovanje male gustine	138.129 m ²
• golf vile – ekskluzivno stanovanje	477.762 m ²
• centralne djelatnosti	1.522 m ²
• mješovita namjena	18.089 m ²
• golf hotel 4	184.724 m ²
• marina hotel 4	63.638 m ²
• zelenilo javne namjene	60.796 m ²
• zelenilo ograničene namjene – golf	1.054.079 m ²
- golf tereni	860.730 m ²
- zaštitno zelenilo	193.349 m ²
• saobraćajne i pješačke površine	128.952 m ²

U zonama hotela, vila i stambenih objekata, kao i uz saobraćajnice, planiraće se zelene površine, koridori i linearno zelenilo saglasno smjernicama datim kroz plan Pejzažne arhitekture.

Urbanistički pokazatelji:

<i>indeks zauzetosti/izgrađenosti u zoni golf i vile</i>	<i>0.04 / 0.06</i>
<i>indeks zauzetosti/izgrađenosti u zoni turizma - Gošići</i>	<i>0.06 / 0.25</i>
<i>indeks zauzetosti/izgrađenosti u zoni turizma - Radovići</i>	<i>0.25 / 0.78</i>
<i>indeks zauzetosti/izgrađenosti u zoni stanovanja</i>	<i>0.15 / 0.35</i>
<i>gustina naseljenosti u zoni golf vila</i>	<i>33 st/ha</i>
<i>gustina naseljenosti u zoni stanovanja</i>	<i>72 st/ha</i>
<i>indeks zauzetosti/izgrađenosti u zoni Plana</i>	<i>0.05 / 0.11</i>

Zauzetost prostora ne bi trebalo povećavati, odnosno što je manja gustina objekata u prostoru to će se podići ekskluzivnost naselja, a kroz savremen pristup oblikovanju i tehnološkim rješenjima samih objekata će se održati identitet i karakter naselja.

Objekte nastaviti raditi uz primjenu lokalnih materijala, sa odrazima tradicionalne arhitekture.

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

U kontakt zoni, na samoj granici DUP-a „Golf i Donji Radovići zapad“ i DUP-a „Gošići“ nalazi se postojeći makadamski put, ulica G3 u DUP-u „Gošići“, koji ide rubom kat.par.1378/1 KO Gošići, dužine cca 175 m, a nastavak je puta koji je u Katastru obilježen kao kat.par.456 KO Gošići i isti je potrebno ucrtati u DUP „Golf i Donji Radovići zapad“ s obzirom da je to jedini pristup do urbanističkih parcela planiranim DUP-om „Gošići“.

Za sve nove saobraćajnice, koje se planiraju na terenu u nagibu, prilikom planiranja potrebno je ucrtavati šire koridore, kako bi se mogli projektovati potporni zidovi i nesmetano sprovesti eksproprijacija, odnosno kako se prilikom privođenja plana namjeni za potrebe izgradnje saobraćajnice ne bi uzimao prostor od urbanističkih parcela.

Shodno članu 18 Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno historijskog područja Kotora („Sl.list CG“ broj 56/13) Nacrt predmetnog Plana treba da sadrži i **Studiju vizuelnog uticaja na kulturne i prirodne vrijednosti**, s obzirom da se predmetno područje nalazi u okviru granica zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a, a u njemu je planirana izgradnja infrastrukturnih i građevinskih objekata površine preko 3.000 m², a sve kako bi Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, mogla dati mišljenje na isti.

Također za predmetni Planski dokument, u skladu sa članom 89 i 90 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, potrebno je izraditi **Studiju zaštite kulturnih dobara**.

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.

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)
- Sporazuma

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, investitor i lokalna uprava

c) Nacrt DUP-a

- sadržaj nacrt 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) Nacrt DUP-a treba da sadrži i Studiju vizuelnog uticaja na kulturne i prirodne vrijednosti i Studiju zaštite kulturnih dobara

e) 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

- Obrađivač će pismeno odgovoriti na sve primjedbe navedene u Izvještaju sa Javne rasprave.

- 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,

f) 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".

Sekretarka Sekretarijata
Tamara Furtula, dipl.pravnik

Predsjednica Opštine
Prof.dr.Snežana Matijević