



Na osnovu člana 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, "Sl.list CG" 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14, Programa uređenja prostora opštine Tivat za 2014.godinu, "Sl.list CG"-opštinski propisi broj 3/14 i člana 56 Statuta Opštine Tivat, "Sl.list RCG"-opštinski propisi broj 40/04, 26/06 i "Sl.list CG"-opštinski propisi 12/11, 21/11 i 03/13, Predsjednik Opštine Tivat donosi

## **ODLUKU o pristupanju izradi Detaljnog urbanističkog plana Lepetane**

### Član 1

Pristupa se izradi **Detaljnog urbanističkog plana Lepetane** (u daljem tekstu DUP).

### Član 2

Površina DUP-a je cca **15,90 ha**.  
Granica DUP-a je prikazana na grafičkom prilogu koji je sastavni dio ove Odluke.  
Konačna granica DUP-a će biti definisana koordinatnim tačkama kroz Odluku o donošenju DUP-a.

### Član 3

Izrada DUP-a će se finansirati iz Budžeta Opštine Tivat.  
Planirani iznos sredstava za izradu DUP-a je **18.000 €**

### Član 4

Planirana dinamika izrade DUP-a je ukupno **180 dana** :

- pripremni poslovi sa izradom i ovjerom ažurnih katastarsko geodetskim podloga.....	25 dana
- izrada koncepta UP-a .....	15 dana
- izrada Nacrta UP-a .....	20 dana
- pribavljanje misljenja na Nacrt DUP-a i utvrđivanje Nacrta DUP-a .....	45 dana
- javni uvid .....	20 dana
- izrada izvještaja sa javne rasprave .....	5 dana
- izrada Predloga Plana sa separatom .....	25 dana
- pribavljanje saglasnosti Ministarstva i utvrđivanje Prijedloga DUP-a .....	20 dana
-nakon donošenja DUP-a umnožavanje i dostava propisanog broja kopija .....	5 dana

### Član 5

DUP se donosi za period do 2020. godine.

### Član 6

Smjernice za izradu DUP-a su date u PUP-u Tivat do 2020. godine u skladu sa kojim su glavne namjene površina: stanovanje male gustine, gradsko zelenilo, proizvodno-komunalne djelatnosti i infrastruktura.

#### Član 7

Pripremne poslove na izradi i donošenju DUP-a vršit će Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat.

#### Član 8

Sastavni dio ove Odluke je Programski zadatak za izradu DUP-a. i Odluka o nepreduzimanju izrade Strateške procjene uticaja na životnu sredinu za DUP Lepetane.

#### Član 9

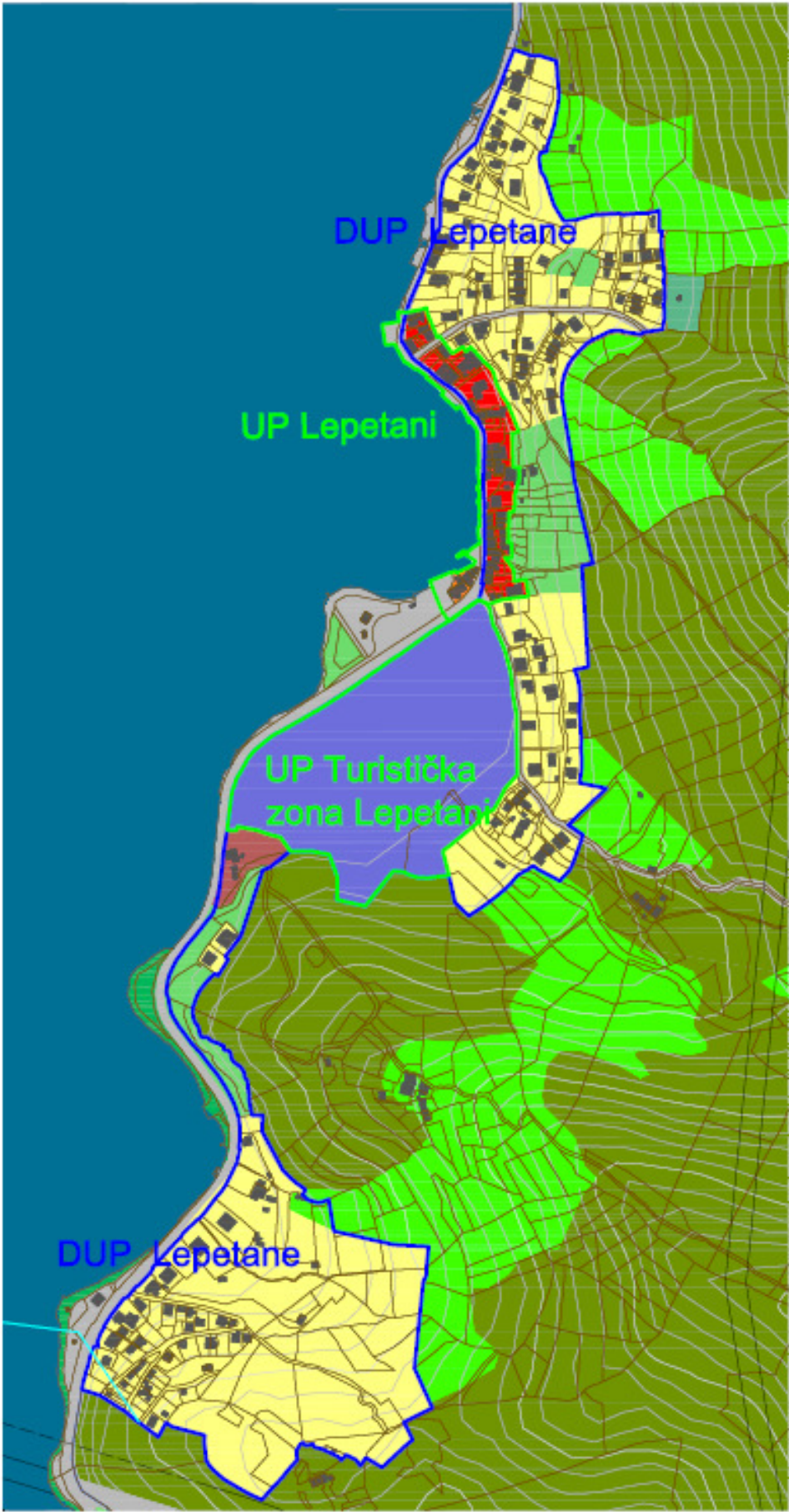
Ova Odluka će biti objavljena u Službenom listu CG-opštinski propisi, u jednom dnevnom listu i na web strani [www.opstinativat.com](http://www.opstinativat.com)

#### Član 10

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi.

Broj: 0101-350-321  
Tivat, 22.09.2014. godine

**Predsjednik Opštine  
Ivan Novosel**



# PROGRAMSKI ZADATAK

## za izradu DUP-a Lepetane

---

### I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu **DUP-a Lepetane** 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 Programu uređenja prostora Opštine Tivat za 2014.godinu („Sl. list CG“-opštinski propisi broj 3/14), koji je u II kvartalu planirao donošenje Odluke o pristupanju izradi DUP-a Lepetane.

### II PLANSKI OSNOV

Planski osnov za izradu DUP-a Lepetane 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 Lepetane je obilježen kao planska zona 1.2 u planskoj cjelini 1. Lepetane.

### III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Za ovo područje je **2007.godine** donešen **DUP Lepetane** („Službeni list RCG“ – opštinski propisi br. 12/07 - 04.04.2007. i „Službeni list CG“- opštinski propisi br. 33/12 - 13.11.2012.godine), površine 20,24 ha, koji je rađen na osnovu smjernica iz GUP-a Tivat.

Izradi DUP-a tada se pristupilo zbog neplanske izgradnje velikog broja objekata, uglavnom vikendica, kao i potrebe za urbanim razvojem naselja Lepetane.

Kasnijom izmjenom Zakona, kao i donošenjem PUP-a Tivta dio predmetnog prostora, onaj između mora i puta (morsko dobro) je stavljen u nadležnost Ministarstva i obuhvaćen je PPPNMD i DSL 20, a zona kasarne je izdvojena kao zaseban UP Turistička zona Lepetane.

### IV OBUHVAT I GRANICE DUP-a LEPETANE

Površina DUP-a je **cca 15,90 ha**

Granica obuhvata DUP-a definisana je u grafičkom prilogu, koji je sastavni dio Odluke o pristupanju izradi DUP-a Lepetane i obuhvata prostor iznad glavne saobraćajnice uz more, odnosno granice morskog dobra DSL sektor 20 u dužini cca 1,58km.

#### **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 ponudač, 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).

## V METODOLOGIJA

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

- pravne zasnovanosti i usaglašenosti sa planovima višeg reda
- preuzimanje ulaznih podataka iz planova višega reda u smislu tretmana prostora, funkcija i infrastrukturnih mreža, sagledavanje ulaznih podataka i smjernica iz planskih dokumenata susjednih/kontaktних područja
- razmatranja potreba korisnika prostora i potencijalnih investitora izraženih kroz anketu i javnu raspravu.
- sagledavanje mišljenja, 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 DUP-a.

## VI PROSTORNI MODEL

### Opšte polazne odredbe i smjernice za izradu DUP-a

#### Planska cjelina 1. – Lepetane, planska zona 1.2 DUP Lepetane

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
1.2 DUP Lepetane			0,4	0,8	15,90	OD	

U procesu izrade DUP-a treba se u svemu pridržavati odredbi projektnog zadatka, a smjernice za izradu, planirani kapaciteti i stanovništvo dati su u PUP-u Tivta do 2020.godine.

Prema PUP-u Tivta, glavne namjene površina u ovom DUP-u su: stanovanje male gustine, turizam, gradsko zelenilo, proizvodno-komunalne djelatnosti i infrastruktura.

Planirani oblik intervencije je urbanističko pretežno dovršeni predjeli, preciznije – *Održavanje i dogradnja OD-(1c)*, područje stambene gradnje niske gustoće.

Lepetani su prepoznati i tako se trebaju razvijati kao lokalni centar u funkciji razvoja turizma. Danas je to naselje sezonskog stanovanja, a trebao bi se razviti kao turistički centar, lokalni centar urbanog značaja koji funkcionira cijele godine. **Na većem prostoru naselja postoje ograničenja koja su vezana za užu i širu zonu sanitarne zaštite vodoizvorišta Plavda i moraju se poštovati.**

## **PC 1. Lepetane**

Područje Lepetana smješteno je relativno izdvojeno u odnosu na preostali dio šireg gradskog područja Tivta, što rezultira time da pokazuje karakteristike ne samo prostorne, već i relativne funkcionalne samostalnosti. Iz ovog je razloga u Lepetanima predviđeno jače opremanje trgovačko-uslužnim i turističkim sadržajima. Položaj Lepetana na pristaništu trajekta na liniji Kamenari – Lepetane upućuje na dominantno tranzitni karakter ugostiteljsko-turističke ponude. Novi putni prelaz koji je predviđen kao alternacija trajektnom prelazu, planiran nešto južnije od granice obuhvata, još više će naglasiti prostorni integritet zone.

Plan predviđa prestrukturiranje postojeće vojne zone za potrebe turizma. Predviđena je izgradnja manjeg hotela (60-80 ležaja), sa sportsko-rekreativnim programom i manji kamp (300 liježaja). Urbanističko tehnički uslovi gradnje objekata i infrastrukture moraju zadovoljavati standarde zaštite šireg područja vodozahvata.

Nova stambena izgradnja koncentrisana je uz postojeća izgrađena područja, tako da se pretežno radi o interpolacijama u okviru postojećeg DUP-a i manje proširenje istog. Naročito je osjetljivo područje ambijentalne cjeline Lepetana koju je potrebno uređivati u skladu sa postavkama urbanističkog projekta revitalizacije. Na ovom području nalaze se i dva sakralna objekta, crkva Svetog Antona i kapelica Svete Ane, koje treba adekvatno tretirati ne umanjujući mu vrijednost.

### **Planirani oblik intervencije je**

***Ic- Održavanje i dogradnja pretežno dovršenih područja stambene gradnje niske gustine (OD).***

Ovaj oblik intervencije primenjivaće se u stambenim naseljima individualne gradnje, koja su pretežno izgrađena. Osnovna buduća namjena ovih područja ostaje stanovanje (gustina naseljenosti 80-150 stanovnika/ha, koeficijent izgrađenosti 0.8).

Intervencije održavanja i dogradnje određuju:

- održavanje i dogradnja infrastrukturne mreže,
- izgradnja sadržaja osnovne opskrbe na posebno za to određenim lokacijama – lokalni opskrbeni centri ili površine mješovite namjene. Na ovim lokacijama omogućava se gradnja manjih proizvodnih objekata (mala privreda),
- uređivanje sportsko-rekreativnih sadržaja uz vodotoke i na posebno za to određenim lokacijama,
- održavanje i dogradnja stambenih objekata uz dozvoljenu izgrađenost građevinske parcele do 30% kod samostojećih objekata i do 40% kod dupleks kuća i kuća u nizu,
- nadgradnja i adaptacija potkrovlja za stanovanje ukoliko sanacija nosećeg konstruktivnog sistema objekta to dozvoljava,
- gabarit objekata prizemlja do prizemlje, 2 sprata i potkrovlje u zavisnosti od konfiguracije terena (terasasta gradnja),
- rušenje dotrajalih objekata i izgradnja novih kao interpolacija ili kao kompleksna rekonstrukcija manjih lokacija sa organizovanom stambenom gradnjom.

Preporučuje se da se privatna inicijativa stanovnika usmjeri na uređenje javnih komunikacija (ulice, staze), i uređenje javnih prostora u sklopu opskrbenih centara i uređenje predbašti sa ciljem unapređenja kvaliteta životne sredine u ovim područjima.

UTU uslove za urbanističke parcele 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 i 33/14).

**Kod izrade Plana koristiti se opštim uslovima iz još uvijek važećeg DUP-a Lepetane, naročiti utvrđenu tipologiju gradnje objekata u odnosu na položaj u naselju.**

Prilikom određivanja građevinskih linija voditi računa o međusobnoj udaljenosti objekata, te osunčanju i slobodnom vidiku, naročito prema moru.

Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 2m.

Podrumske i suterenske etaže koje se koriste za garažiranje vozila ne ulaze u obračun BGP.

U prizemlju stambenih objekata mogu se organizovati poslovni prostori, planirati sadržaje za opskrbu i malu privredu. To podrazumijeva interpolaciju radnih, poslovnih i drugih sadržaja uz stanovanje.

Pri projektovanju koristiti sve dokazane korisne elemente tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korištenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih:

- Poželjno je korištenje kamena kao osnovnog materijala fasadnih zidova
- izbjegavati pojavu velikih balkona preko čitavih fasada
- predvidjeti dvovodne krovove sa odgovarajućim nagibima
- otvore (prozore i vrata) dimenzionirati u skladu sa klimatskim uslovima
- Eventualne ograde planirati u kombinaciji kamenog zida i zelene živice, a isti princip primjeniti kod uređenja terena u nagibu sa obaveznim kaskadnim kamenim međama.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti sve elemente za efikasno korišćenje funkcionalnih cjelina, kao i njihove veze sa kontaktnim zonama.

## **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 u DUP-u obezbijediti i prikazati priključak svake urbanističke parcele na gradsku infrastrukturnu mrežu (struja, voda, kanalizacija, telefon, saobraćaj).

U grafičkom prilogu PUP-a, broj 05 - Prostorni koncept razvoja infrastrukturnih sistema prikazana je cijela infrastrukturna mreža, a u njegovom tekstualnom dijelu po poglavljima su obrađeni svaka zasebno:

5.1 Saobraćaj - 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 - U toku izrade DUP-a obavezna je saradnja sa JP “Vodovod i kanalizacija” Tivat, naročito zbog vodoizvorišta Plavda i njegove zone zaštite.

5.2.2 Kanalizacija - Prioritet je izgradnja autonomnog kanizacionog sistema za područje naselja Lepetane. Sve do konačne izgradnje kanizacionog sistema potrebno je uz objekte na pripadajućoj im parceli planirati biološki uređaj za prečišćavanje otpadnih voda.

5.3 Električna - Za svaku TS potrebno je odrediti i urbanističku parcelu.

5.4 Telekomunikaciona infrastruktura

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

### **Hortikultura**

Gradsko zelenilo, površine za pejzažno uređenje naselja i elementi sistema urbanog zelenila, klasifikuju se prema režimu korišćenja I svi su obrađeni u PUP-u. Gradsko zelenilo javnog korišćenja obuhvata: parkove, park šume, zone rekreacije između stambenih naselja, Lungo- mare, zelenilo uz saobraćajnicu, zelenilo na površinama centralnih djelatnosti, mješovite namjene i turizma. Gradsko zelenilo ograničenog korišćenja obuhvata: sportsko rekreativne površine, zelenilo u kompleksima stanovanja, školstva, kulture, turizma.

Slobodne i zelene površine obogatiti hortikulturnim i poljoprivrednim vrstama karakterističnim za područja mediteranskih i lokalnih klimatskih uslova.

Projektovati karakteristične elemente parterne arhitekture i urbanog mobilijara u skladu sa tradicionalnim rješenjima.

Na urbanističkim parcelama koje izlaze na glavne saobraćajnice u zoni duž saobraćajnice investitora treba obavezati da zasadi i prostor ozeleni sa jasno definisanim vrstama, kako bi se naglasio i taj prostor odvojio od saobraćajnog koridora.

### **Parcelacija**

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na kopiji geodetskih podloga. 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 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 ispravno postavljanje objekta 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 Lepetani „Službeni list CG“ – opštinski propisi 12/07 i 33/12
- Lokali plan upravljanja otpadom 2009 – 2013 „Službeni list CG“ – opštinski propisi 26/09



Faze izrade DUP-a

a) Izrada i ovjera ažurnih katastarsko geodetskih podloga

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 nacrt DUP-a mora biti u skladu sa odredbama Zakona kao i Pravnikom, 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

- Prijedloga Plana u analognoj i digitalnoj formi za potrebe dostavljanja Ministarstvu

- 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 Lepetane.