

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG
URBANISTIČKOG PLANA „DONJI RADOVIĆI CENTAR“, OPŠTINA TIVAT, U SKLADU SA
ČLANOM 53A ZAKONA O UREĐENJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA**

Opština Tivat je pokrenula postupak za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići centar“, Opština Tivat, u skladu sa članom 53a (skraćeni postupak) Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 51/08, 34/11, 34/13 i 33/14) te je dostavila Ministarstvu kao nadležnom organu predmet na dalje postupanje.

Na osnovu ispunjenosti uslova regulisanih članom 53a Zakona, potpisan je Sporazum između Sekretarijata za uređenje prostora i izgradnju objekata Opštine Tivat, kao nosioca pripremnih poslova za izradu Izmjena i dopuna planskog dokumenta i Luštica Development AD Tivat, u svojstvu zainteresovanog korisnika prostora.

Potpisnici Sporazuma su se saglasili da će obrađivač Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići centar“, Opština Tivat, biti „CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam” d.o.o., Podgorica, koji je izradio Plan, čije se izmjene i dopune vrše, u skladu sa članom 4 Uredbe o proceduri izrade i donošenja planskog dokumenta po skraćenom postupku („Sl. list CG” br. 40/13).

Jedan od glavnih ciljeva izrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići centar“, Opština Tivat, je unapređenje opšteg kvaliteta definisanih sadržaja, čime bi se u jednom dijelu obezbijedila kompaktnost naselja uz značajno kvalitetnije segmente javnih pješačkih komunikacija, kao i sportskih, zdravstvenih i kulturnih sadržaja. Analiza potencijalnog tržišta nekretnina, ukazala je i na potrebu manjih korekcija u dijelu planiranja tipologije rezidencijalnih jedinica na tom području. Navedene izmjene i dopune bi u načelu pratile i ne bi imale značajnijeg uticaja na izmjenu parametara zauzetosti prostora i ukupne izgrađene bruto površine predviđene planskim dokumentom. U skladu sa tim, Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići centar“, Opština Tivat, uključile bi sljedeće elemente:

- Bolju prostornu organizaciju sadržaja i saobraćajnica u okviru zone gornjeg naselja na prostoru nekadašnje vojne kasarne („Upper Village”);
- Izgradnju manjeg broja stambenih jedinica u jugoistočnom dijelu između tvrđave i MR2, koja ima najbolji pogled na more;
- Pažljivo definisanje niza javnih prostora u zoni „Upper Village-a”, koji su namijenjeni pješacima uz ograničen pristup dostavnih vozila;
- Definisanje šetališta – esplanade u centralnoj zoni koja je uokvirena arkadama sa malim trgovinama, barovima i objektima za kulturu, uz planiranje festivalskog trga južno od esplanade, za organizovanje događaja na otvorenom;
- Planiranje pješačke zone, zapadno od trga, koja se južno nastavlja na stepenice koje vode do Marina Village-a;
- Uključivanje povećanja izgrađene površine za objekte za:
 - Zdravstvenu zaštitu: sa postojećih 200,00 m² na 5.433,00 m² bruto površine, čime se stvaraju uslovi za izgradnju renomirane zdravstvene ustanove;
 - Obrazovanje i socijalnu zaštitu: sa postojećih 1.680,00 m² na 2.6940,00 m² bruto površine;
 - Uvođenje parcele namijenjene za sportski klub sa 4.971,00m² bruto površine.
- Smanjenje planirane prosječne veličine stanova, sa posebnim aspektom na potrebe tržišta za pretežno i stalno stanovanje, kako bi Upper Village postao dom stalnih stanovnika i živ gradski centar tokom cijele godine.

Uporedna analiza ispunjenosti uslova definisanih članom **53a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 40/13 i 33/14)**

	ZAKONSKI USLOVI	ISPUNJENOST USLOVA
1.	Planski dokument ili dio planskog dokumenta obuhvata prostor od najmanje 10 ha	Predmetni prostor DUP „Donji Radovići centar” obuhvata prostor od 35,93 ha Prilog: grafički prikaz obuhvata DUP-a
2.	Postoji saglasnost zainteresovanih korisnika prostora u pogledu imovinsko pravnih odnosa	Riješeni su imovinsko pravni odnosi. U zahvatu plana su kat. par. koje su u svojini Crne Gore sa raspolaganjem Vlade Crne Gore i neograničenim pravom zakupa u korist „Luštica Development” AD Tivat - (prilog listovi nepokretnosti). Za sve parcele u svojini Opštine Tivat izdata je Saglasnost broj 0101-350-610 od 17.08.2017. godine kojom se Opština saglasila da se iste uvrste u obuhvat Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići zapad” i Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići centar”
3.	Izmjene i dopune su u skladu sa planskim dokumentom šire teritorijalne cjeline	Smjernice za izradu Izmjena i dopuna DUP-a su date u PUP-u Tivat do 2020. Godine, kao planom šire teritorijalne cjeline i u važećem DUP-u „Donji Radovići centar”. PUP-om data mogućnost promjene lokacija pojedinih namjena površina, u okviru kompletnog zahvata Luštica Development iskorišćena je prilikom izrade DUP-ova.
4.	Parametri postojećeg planskog dokumenta se bitno ne mijenjaju	Namjene i ukupni urbanistički kapaciteti na nivou postojećeg plana se neće mijenjati.
5.	Zadržavaju se ili povećavaju kapaciteti objekata od opšteg interesa	Kapaciteti za objekte turizma, zdravstva, školstva će se povećati.

Na osnovu svega navedenog Ministarstvo održivog razvoja i turizma predlaže Vladi Crne Gore da donese sljedeće zaključke:

1. Vlada Crne Gore na sjednici od _____ 2017. godine, razmotrila je zahtjev Opštine Tivat za davanje saglasnosti za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići centar”, Opština Tivat, u skladu sa članom 53a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.
2. Daje se saglasnost za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići centar”, Opština Tivat, u skladu sa članom 53a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.