

**OBRADIVAČ:**

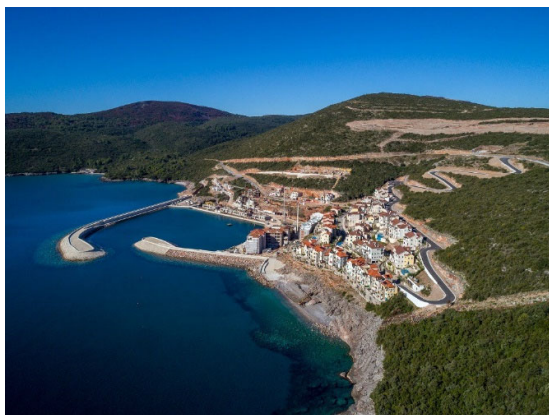
**MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**

**IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA**

**GOLF I DONJI RADOVIĆI ZAPAD**

**OPŠTINA TIVAT**

**KORIGOVANI KONCEPT**



**Podgorica, oktobar 2019.**

**IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA**

**GOLF I DONJI RADOVIĆI ZAPAD**

**OPŠTINA TIVAT**

**Faza: KORIGOVANI KONCEPT**

**R A D N I T I M**

1.           Urbanizam,  
Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.
2.           Saobraćajna infrastruktura  
Sandra Kovačević, dipl.ing.građ.
3.           Hidrotehnička infrastruktura  
Zdenka Ivanović, dipl.ing.građ.
4.           Energetska infrastruktura  
Milanko Džuver, dipl.ing.el.
5.           Elektronske komunikacije  
Ratko Vujović, dipl.ing.el.
6.           Pejzažno uređenje  
Vesna Jovović, dipl.ing.pejz.arh.
7.           Demografska i ekonomsko tržišna projekcija  
Zorica Babić, d.ecc.
8.           Predstavnik opštine Tivat  
Marko Kostić, dipl.ing.arh.

**Rukovodilac izrade ID PUP-a Ulcinj**

**Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.**

**Podgorica, oktobar 2019.**

## **Sadržaj:**

### **Tekstualni dio**

Opšta dokumentacija:

- Odluka o izradi Izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići zapad;
  - Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići zapad;
- 
1. Uvodni dio
  2. Obuhvat Izmjena i dopuna DUP-a
  3. Pravni osnov
  4. Planski osnov
    - 4.1. PPPN za Obalno područje CG (2018)
    - 4.2. PUP opštine Tivat (2010)
    - 4.3. Izmjene i dopune DUP-a Golf i Donji Radovići zapad (2018)
  5. Kontaktna područja
  6. Metodologija
  7. Analiza postojećeg stanja
  8. Programsko opredeljenje
  9. Uslovi za zaštitu prirode i životne sredine
  10. Uslovi za zaštitu kulturnih dobara
  11. Plan namjene površina
  12. Pregled ostvarenih kapaciteta
  13. Mjere zaštite
  14. Zaštita predjela i pejzaža
  15. Saobraćajna i tehnička infrastruktura

### **Grafički prilozi**

1. Topografska podloga sa granicom zahvata
2. Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovici zapad (2018)
3. Kontaktne zone
4. Analiza postojećeg stanja
5. Plan namjene površina

821.

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od 6. juna 2019. godine, donijela je

## **ODLUKA**

### **O IZRADI IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "GOLF I DONJI RADOVIĆI ZAPAD", OPŠTINA TIVAT**

**("Službeni list Crne Gore", br. 036/19 od 28.06.2019)**

#### **Član 1**

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Golf i Donji Radovići Zapad", opština Tivat ("Službeni list CG- Opštinski propisi", broj 37/18) (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DUP-a).

Izmjene i dopune DUP-a predstavlja planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprijeđivanje područja iz stava 1 ovog člana.

#### **Član 2**

Izmjene i dopune DUP-a obuhvataju prostor koji pripada planskoj cjelini 9 - Radovići; 9.5 Luštica Development - dio; 9.5.3 DUP Golf i Donji Radovići zapad (dio) i planskoj cjelini 10 - Gošići; 10.5 Luštica Development i 10.5.1 DUP Golf - Donji Radovići zapad dio.

#### **Član 3**

Sredstva potrebna za izradu Izmjena i dopuna DUP-a obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam (u daljem tekstu: Ministarstvo) u iznosu od 7.000,00 eura.

#### **Član 4**

Rok za izradu Izmjena i dopuna DUP-a je šest mjeseci, od dana potpisivanja ugovora sa rukovodiocem izrade planskog dokumenta.

#### **Član 5**

Poslove izrade i donošenja Izmjena i dopuna DUP-a vrši Ministarstvo.

#### **Član 6**

Izmjene i dopune DUP-a se izrađuje na osnovu Programskog zadatka, koji je sastavni dio ove odluke.

#### **Član 7**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

**Broj: 07- 2315**

**Podgorica, 6. juna 2019. godine**

**Vlada Crne Gore**

**Predsjednik,**

**Duško Marković, s.r.**

### **PROGRAMSKI ZADATAK ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "GOLF I DONJI RADOVIĆI ZAPAD", OPŠTINA TIVAT**

#### **I. UVODNE NAPOMENE**

Cilj izrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Golf i Donji Radovići Zapad", opština Tivat je da se preispitaju urbanistička rješenja u okviru važećeg Detaljnog urbanističkog plana "Golf i Donji Radovići Zapad", opština Tivat ("Službeni list CG- Opštinski propisi", broj 37/18) i shodno razvojnim potrebama stvore planski preduslovi za valorizaciju prostora u cilju realizacije visokokvalitetnog turističkog projekta "Lustica Development". Ovaj sistem više turističkih kompleksa, pretežno oslonjen na hotele i raznovrsne sportske sadržaje te specifičnu i autentičnu ponudu, imaće mogućnost za funkcionisanje 365 dana u godini, što obezbjeđuje dugoročni kvalitet za Crnogorsko primorje.

Inicijativu br. 104-1300/1 od 8. maja 2019. godine, za izradu planskog dokumenta, podnijelo je A.D. "Luštica Bay". Na osnovu podnesene inicijative Ministarstvo održivog razvoja i turizma je pokrenulo postupak za izradu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat (u daljem tekstu Izmjene i dopune DUP-a).

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna DUP-a koji se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Tivat (u daljem tekstu: PUP) i Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore (u daljem tekstu: PPPNOP) sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna DUP-a izrađuje se u skladu sa članom 25 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da je programski zadatak sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta.

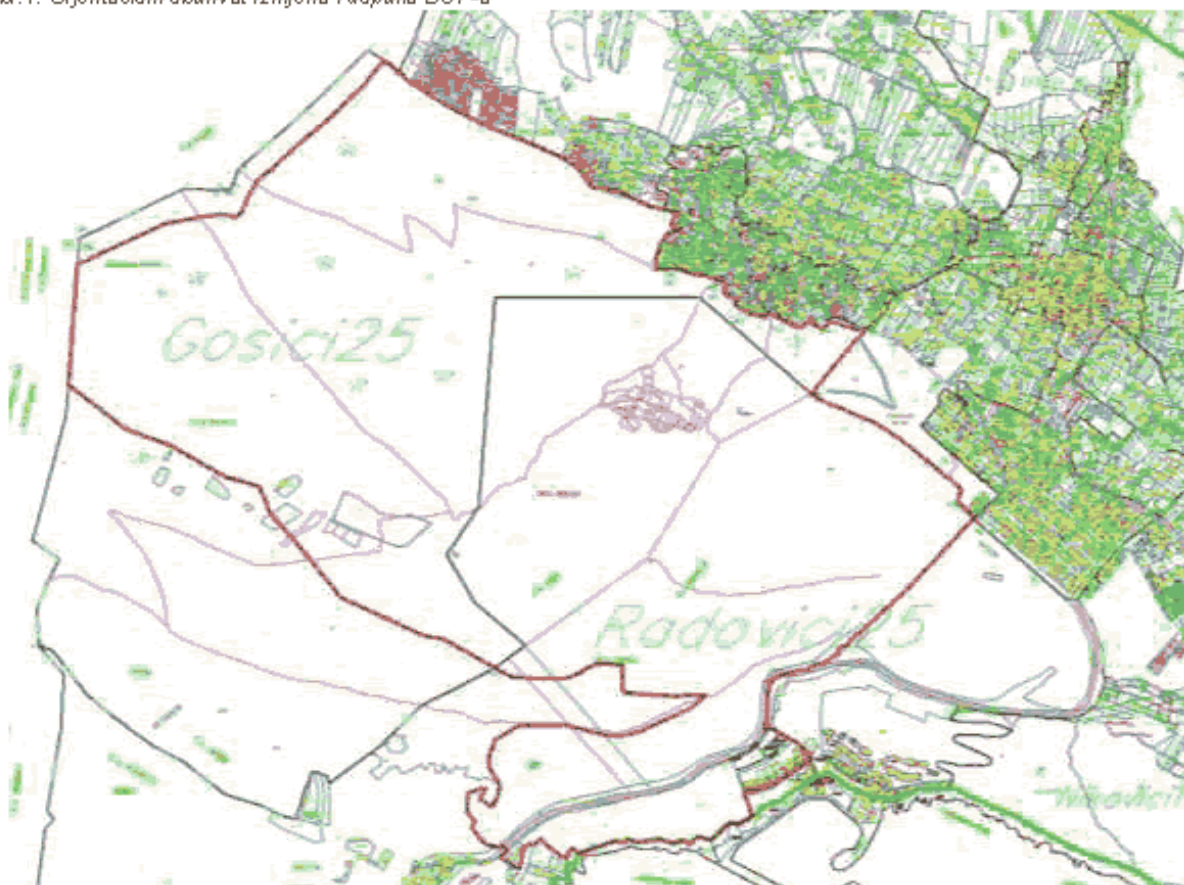
## II. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Prostor koji se obrađuje ovim planskim dokumentom pripada planskoj cjelini 9 - Radovići; 9.5 Luštica Development - dio; 9.5.3 DUP Golf i Donji Radovići zapad (dio) i planskoj cjelini 10 - Gošići; 10.5 Luštica Development; 10.5.1 DUP Golf - Donji Radovići zapad dio.

Površina zahvata za koji se planira izrada Izmjena i dopuna DUP-a je cca 212,76 ha.

Orientacioni obuhvat Izmjena i dopuna DUP-a dat je na slici br. 1.

Slika br.1: Orientacioni obuhvat Izmjena i dopuna DUP-a



## III. USLOVI I SMJERNICE PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA I RAZVOJNIH STRATEGIJA

U postupku izrade Izmjena i dopuna DUP-a treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPNOP, PUP i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- preispitati planska rješenja iz važećeg planskog dokumenta DUP Golf i Donji Radovići Zapad, Opština Tivat;

- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- ekonomsko demografskom analizom dati ocjenu tržišnih i demografskih trendova i posljedica na izgradnju, infrastrukturu, komunalne objekte, javne funkcije i slično;
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

#### **IV. PRINCIPI, VIZIJA I CILJEVI PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA**

Vizija razvoja prostora u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a treba da prati viziju razvoja primorskog regiona, koji, kao važan prostorni, ekonomski i društveni resurs Crne Gore, treba da se usmjereno i kontrolisano razvija, koristeći na održiv način svoje prirodne, kulturne i stvorene potencijale. U daljem razvoju moraju se poštovati evropski standardi i vrijednosti i uspostaviti pravila za kvalitetnu regulaciju i upravljanje prostorom.

Osnovni cilj koji treba da se postigne je da se shodno razvojnim potrebama stvore planski preduslovi za valorizaciju prostora u cilju realizacije visokokvalitetnog turističkog projekta "Lustica Development".

#### **V. KONCEPTUALNI OKVIR PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA SA STRUKTUROM OSNOVNIH NAMJENA POVRŠINA I KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA**

Konceptualnim okvirom uređenja prostora potrebno je obuhvatiti i razraditi sljedeće:

##### **Sadržaji u prostoru i mjere zaštite**

Kroz izradu Izmjena i dopuna DUP-a potrebno je planirati površine za turizam, stanovanje kao i za ostale komplementarne sadržaje (objekti društvenog standarda i komunalne infrastrukture) koji će doprinijeti unaprijeđenju prostora.

U planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date PPPN OP, PUP-om Opštine Tivat i one definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), kao i Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG", broj 36/18).

##### **Saobraćajna i tehnička infrastruktura**

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim Izmjenama i dopunama DUP-a, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog zahvata, u skladu sa propisima.

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem, te javnu rasvjetu.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni organi, institucije i preduzeća.

Potrebno je uraditi procjenu potrebnih ulaganja na opremanju građevinskog zemljišta ponaosob za svaku vrstu tehničke infrastrukture.

Uzimajući u obzir buduće namjene prostora potrebno je da infrastruktura zadovolji posebne standarde i ponudi savremena tehnološka rješenja.

##### **Pejzažna arhitektura**

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

Izradom Izmjena i dopuna DUP-a treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara u skladu sa tradicionalnim rješenjima;

- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode i životne sredine.

### **Nivelacija, regulacija i parcelacija**

Za početak izrade Izmjena i dopuna DUP-a neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plan raditi u digitalnom obliku.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na ažurnoj geodetskoj podlozi. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na svim grafičkim prilogima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

### **Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora**

Planski dokument Izmjena i dopuna DUP-a, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele...);
- indekse izgrađenosti i zauzetosti;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora i sl.

Imajući u vidu značaj prostora koji tretiraju Izmjene i dopune DUP-a potrebno je posebnu pažnju posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unaprjeđenju identiteta pojedinih zona i prostora u cjelini, klimatskim promjenama, zelenoj gradnji, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja.

Potrebno je da se oko 30% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata.

### **Ekonomsko demografska analiza i ekonomsko tržišna projekcija i faze realizacije**

Posebnom ekonomskom analizom treba:

- dati procjenu ekonomskih i tržišnih trendova koji su od posebnog značaja za odabir planiranog rješenja;
- dati obrazloženje odabira optimalnog (planom predviđenog) rješenja;
- obezbijediti planersko dokazivanje ekonomske i tržišne opravdanosti planskog rješenja;
- dati rezime ključnih ekonomskih i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje (uticaj na ekonomske pokazatelje - zaposlenost i direktne javne prihode uzrokovane ovom investicijom);
- utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socio-ekonomska pitanja i prilike koje se ukazuju, kao što je očuvanje i/ili unapređenje zaštićenih lokacija;
- procijeniti investicionu vrijednost objekata, naročito vrijednost infrastrukturnih rješenja i opremanja građevinskog zemljišta, te ekonomsko-finansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana.



Izradom Izmjena i dopuna DUP-a potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da se na osnovu tržišnih uslova cjeline mogu odvojeno realizovati, pa samim tim treba i da budu regulaciono definisane. Predložene faze realizacije obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

## VI. METODOLOGIJA

Prilikom izrade Izmjena i dopuna DUP-a pridržavati se metodologije definisane Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

## VII. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade Izmjena i dopuna DUP-a treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Paralelno sa izradom Izmjena i dopuna DUP-a predviđena je i izrada strateške procjene uticaja plana na životnu sredinu (u daljem tekstu: SPU) u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16), čije elemente treba ugraditi u plan.

Detaljni urbanistički plan izrađuje se na topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:1.000 ili 1:500.

Izmjene i dopune DUP-a, po utvrđenim fazama i za definisane segmente, treba da bude urađen i prezentovan u analognom i digitalnom formatu. Digitalni oblik - za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS fromatu.

Izmjene i dopune DUP-a se izrađuju na kartama, topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentiraju na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i isti moraju biti identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

## VIII. OBAVEZE RUKOVODIOCA I STRUČNOG TIMA ZA IZRADU PLANA

Rukovodilac izrade Izmjena i dopuna DUP-a će nadležnom Ministarstvu, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, faze: Koncept plana, Nacrt plana i Predlog plana, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt Izmjena i dopuna DUP-a Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura njegovog utvrđivanja.

Rukovodilac izrade je dužan da u Predlog Izmjena i dopuna DUP-a, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve prijedloge i mišljenja nadležnih organa.

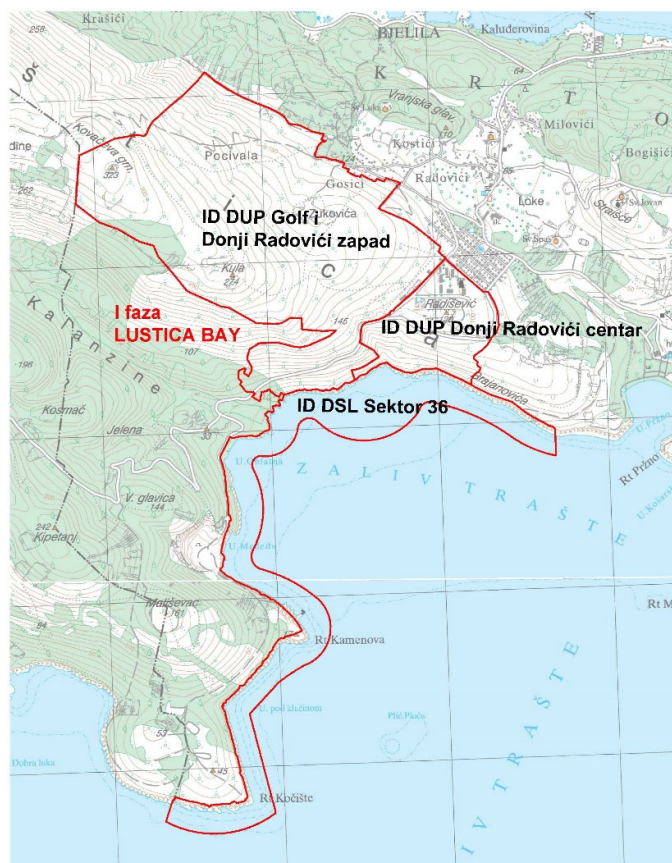
Predlog Izmjena i dopuna DUP-a će rukovodilac izrade dostaviti Ministarstvu, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, rukovodilac izrade će Ministarstvu predati konačnu verziju Izmjena i dopuna DUP-a u adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list CG", br. 76/17 i 73/18).



## 1. Uvodni dio

- Kompanija Lustica Development je na poluostrvu Luštica započela izgradnju jednog od najvećih turističko – stambenih lokaliteta na crnogorskom primorju, od značaja za Tivat i državu Crnu Goru.
- Prostorno – urbanističkim planom Opštine Tivat je planirano novo urbano područje uz zaliv Trašte, ukupnog kapaciteta 16.000 ležaja.
- Turističko – stambeni kompleks Lustica Bay je planiran u više urbanističko-arhitektonskih cjelina turističkog programa (hoteli, vile, apartmanska naselja, sportsko-rekreacioni kompleksi) koji će se izgrađivati oko lokalnih centara – područja centralnih djelatnosti:
- I faza kompleksa Lustica Bay je planirana oko novog lokalnog centra Donji Radovići, obuhvata 1610 hotelskih soba, 1.300 apartmana i 550 vila, ukupnog kapaciteta 7.612 ležaja.
- Područje I faze kompleksa je detaljno planski razrađeno kroz 3 planska dokumenta i njihove izmjene i dopune:
  - DUP Golf i Donji Radovići zapad je usvojen 2011.g., izmjene i dopune plana su rađene 2016.g. i 2018.g.
  - DUP Donji Radovići centar je usvojen 2011.g., izmjene i dopune plana su rađene 2018.g.
  - DSL Sektor 36, u zoni Morskog dobra, je usvojen 2011.g., izmjene i dopune plana su rađene 2019.g.



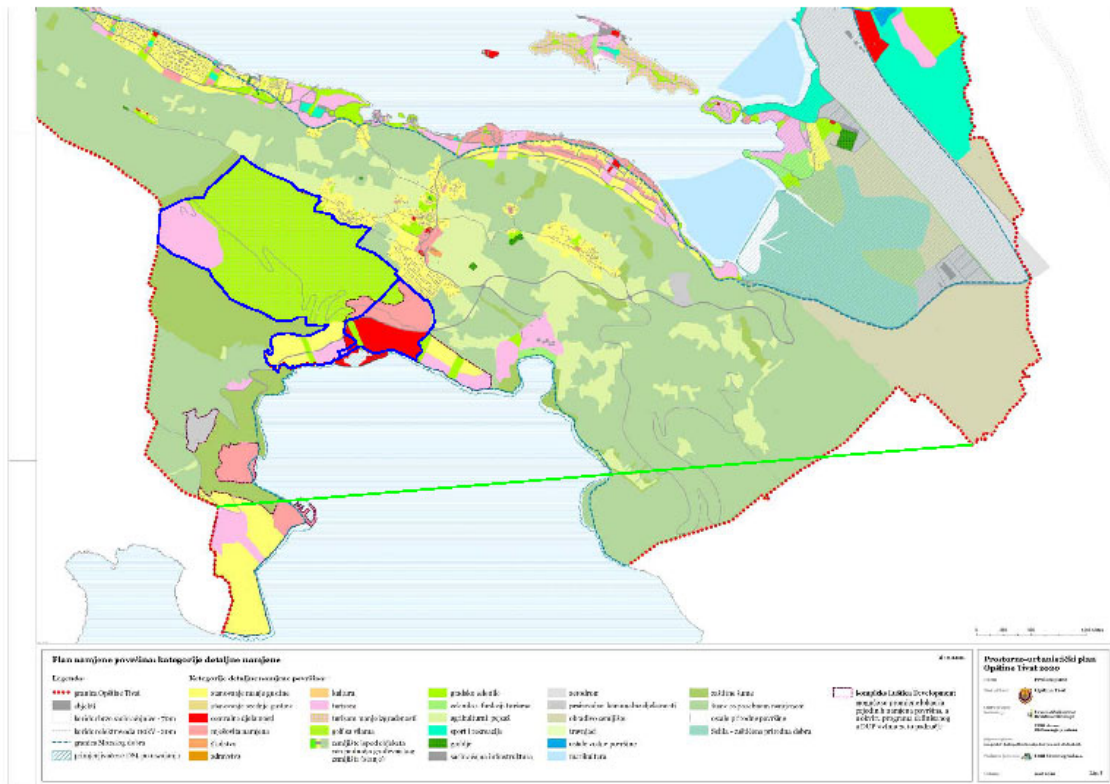
Slika: Zahvat I faze kompleksa Lustica Bay

- Predmetne izmjene i dopune DUP-a se rade na zahtjev korisnika prostora, kompanije Lustica Development.  
Cilj izrade izmjena i dopuna je preispitivanje urbanističkog rješenja, i usklađivanje sa razvojnim potrebama za dalju realizaciju turističko – stambenog kompleksa.

- Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana se rade na osnovu:
  - Odluke o izradi Izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići zapad;
  - Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići zapad;
  - Odluke o određivanju rukovodioca izrade Izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići zapad.
- Izmjene i dopune se rade za period do donošenja Plana generalne regulacije.

## 2. Obuhvat Izmjena I dopuna DUP-a

- Područje planskog dokumenta pripada obalnom pojasu Tivatskog zaliva. U okviru teritorijalne planske podjele prostora obuhvaćenog PUP-om Tivat, dio zahvata Plana se nalazi u Planskoj cjelini 9.0 Radovići, planska zona 9.5 Luštica Development, a dio u Planskoj cjelini 10. Gošići, planska zona 10.5 Luštica Development.



*Slika: Položaj zahvata u granicama PUP-a Tivat*

- Površina Izmjena I dopuna Detaljnog urbanističkog plana iznosi **212.76 ha.**

### 3. Pravni osnov

Pravni osnov za izradu Izmjena i dopuna PUP-a sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano da se državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list broj 64/17, 44/18, 63/18) mogu, do donošenja plana generalne regulacije CG , izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanim ovim Zakonom.

U Programskom zadatku za izradu Izmjena I dopuna PUP-a je navedeno da je predviđena izrada **strateške procjene uticaja na životnu sredinu (SPU)**, u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16), čije elemente treba ugraditi u plan.

#### 4. Planski osnov

Planski osnov za izradu izmjena I dopuna sadržan je u planskim dokumentima višeg reda i važećem detaljnom urbanističkom planu.

##### 4.1. Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje CG (RZUP-Horwath Consulting – MonteCEP, 2018)

Planski koncept Obalnog područja Crne Gore se temelji na ključnim potencijalima i specifičnostima prostora svake primorske opštine i regiona u cjelini. U Primorskom regionu su prepoznate sljedeće razvojne zone koje sa geografskog, ambijentalnog i kulturno-istorijskog stanovišta imaju svoje podzone:

##### 1. Razvojna zona Boka Kotorska:

- Podzona Herceg Novi;
- **Podzona Tivat;**
- Podzona Kotor;

##### 2. Razvojna zona Budvansko - Petrovačko primorje

- Podzona Budva;
- Podzona Petrovac;

##### 3. Razvojna zona Barsko - Ulcinjsko primorje

- Podzona Bar;
- Podzona Ulcinj.

#### Razvojna zona Boka Kotorska

Gradovi u zalivu Boke Kotorske treba da uspostave čvršću vezu u razvojnom smislu i da imaju obavezu da zajednički rješavaju ključna infrastrukturna pitanja i probleme zaštite životne sredine.

U daljem razvoju ove razvojne zone Kotor treba da očuva i naglasi svoju specifičnu ulogu kao centar kulturnih, poslovnih i turističkih aktivnosti. Tivat treba da bude eksponiran u razvoju vazdušnog saobraćaja, nautičkog turizma i turizma u cjelini. Herceg Novi treba da iskoristi svoj saobraćajni položaj i da budući razvoj temelji na saobraćajnoj otvorenosti sa susjednim državama i ostalim regionima u Crnoj Gori (veza preko Nikšića) kao i potencijale za razvoj specifičnih vidova turizma, posebno zdravstvenog, po kome je već prepoznat. Uz aktiviranje ruralnog zaleđa ovaj dio regiona u planskom periodu treba da ostvari značajniji razvoj.

Razvoj turizma uz podršku ruralnog razvoja i očuvanje mediteranske poljoprivrede je temelj budućeg razvoja. Podrazumijeva valorizaciju prirodnog i kulturnog potencijala i poštovanje režima korišćenja i zaštite prostora. Razvoj kvalitetnog turizma je usmjeren na urbana središta i područja van naselja u užem obalnom pojasu, a planirano je intenzivno aktiviranje zaleđa kao podrška atraktivnom prostoru uz more. U projekciji turističkog razvoja se računa na povećanje kvaliteta ekskluzivne turističke ponude, povećanje konkurentnosti kroz poboljšanje stukture i kvaliteta smještaja, čime će se omogućiti nove investicije i zapošljavanje i povećati ekonomski efekti od turizma. Kao važan segment se predviđa i razvoj **nautičkog turizma**.

Opštine Herceg Novi i Tivat treba da na adekvatan način iskoriste poluostrvo Lušticu kao poseban razvojni turistički potencijal.

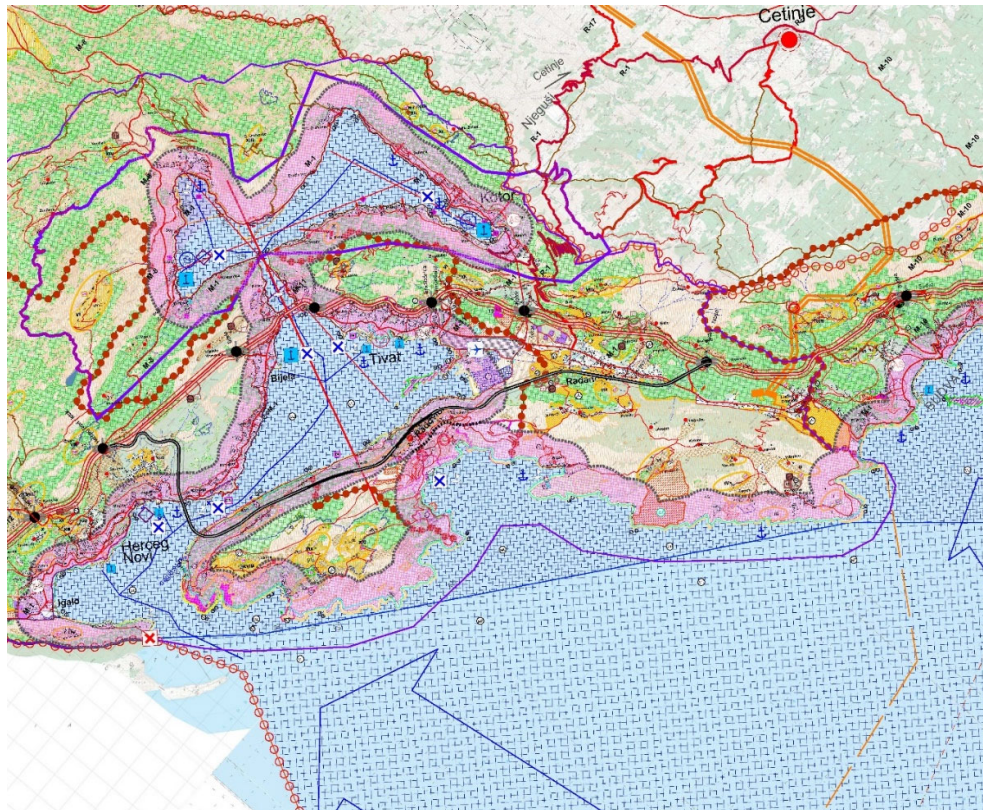
#### Režimi korišćenja prostora obalnog područja

U cilju održivog korišćenja i adekvatne zaštite prostora Obalnog područja Plan daje režime korišćenja prostora koji se odnose na očuvanje vrijednih prirodnih i kulturnih predjela, ambijentalnih cjelina, zaštićenih područja, vrijednih poljoprivrednih površina i užeg obalnog pojasa.



Posebna pažnja se posvećuje **užem obalnom pojasu koji se štiti u skladu sa Protokolom Barselonske konvencije**. Radi povezivanja užeg obalnog područja sa prirodnim zaleđem, definisani su **zeleni prodori koji redukuju kontinuiranu izgrađenost Obalnog područja**.

Imajući u vidu da je turizam ključni generator razvoja Primorskog regiona i Crne Gore, Plan isključuje širenje novih stambenih zona van postojećih naselja **u pojasu 1000 m od obale (Obalni pojas)**, a daje mogućnost razvoja turizma.



Slika : Izvod iz PPPN za Obalno područje – Plan namjene površina

**Planom su definisani sljedeći režimi korišćenja prostora Obalnog područja Crne Gore:**

- A. Kulturna baština.
- B. Otvoreni ruralni prostori.
- C. Morsko dobro.
- D. Obalni odmak - Linija udaljenosti 100 m (Udaljenost linije gradnje od mora)
- E. Obalni pojas 1000 m.

**Pojas 1000m od obalne linije (između 100 i 1000m)** je planiran za razvoj turizma. U detaljnoj planskoj dokumentaciji (detaljna rješenja), površine za turizam će se određivati na osnovu prirodnih pogodnosti, aspekta zaštite i ograničenja datih u planu kroz definisane režime korišćenja prostora. U ovom pojasu je moguće realizovati već započete investicione projekte definisati nove turističke zone prema definisanim kriterijumima. Za sve buduće turističke zone u pojasu od 1000m važe pravila ovog plana.

Za definisanje turističkih površina treba poštovati indikatore prema tipu turističke zone kao i vršne kapacitete smještajnih kapaciteta i građevinskih područja date za svaku opštinu pojedinačno, koji su definisani planom.

Prethodno se ne odnosi na već potpisane državne ugovore odnosno sporazume o zakupu i izgradnji potpisane od strane Vlade Crne Gore odnosno ratifikovane od strane Skupštine Crne Gore, koji se ne preispituju na osnovu prethodnih kriterijuma. Turističke zone u naseljima su takođe predmet naknadne detaljnije planske razrade.

#### 4.2. Prostoro-urbanistički plan opštine Tivat (Urbanistički institut Republike Slovenije – Urbi Montenegro, 2010)

Prostorni plan Crne Gore (PPCG) predviđa formiranje i rast urbane aglomeracije na pravcu Herceg Novi – Tivat.

Tivat, Herceg Novi i Kotor stvaraju konurbaciju i dijele funkcije centra od funkcija regionalnog značaja.

Tivat će se razvijati i dalje kao opštinski centar.

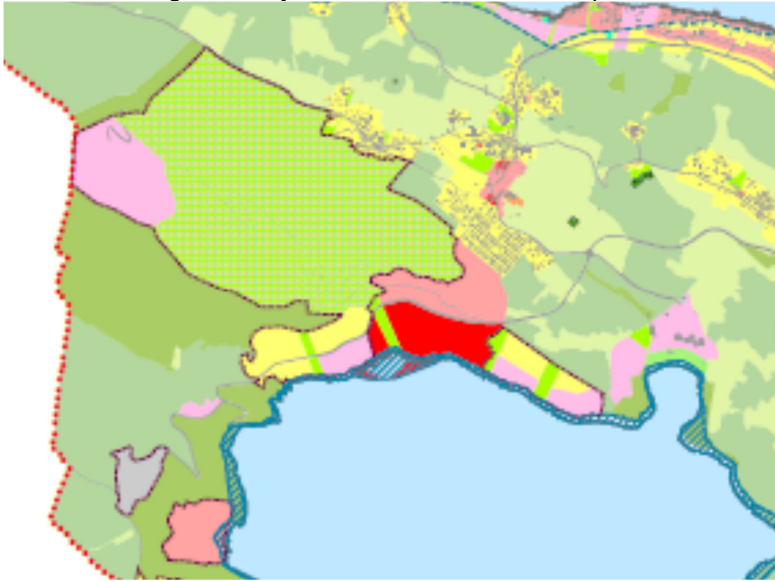
Demografski rast, vezan na planirani razvoj turizma, predviđa veći rast stanovništva na području Krtola i posljedično Radovića. Zajedno sa novo predviđenim naseljem Donji Radovići, preuzimaju funkciju značajnog opštinskog centra.

Radovići – Donji Radovići će se razvijati kao drugi najveći centar Opštine Tivat. Donji Radovići predstavljaju novo urbanizovano područje sa veoma bogatom turističkom ponudom i pratećim sadržajima, tako da, kao veliki potencijal za razvoj, može da preuzme i neke druge funkcije grada Tivta kao što su obrazovanje i zdravstvo.

Radovići – Donji Radovići kao značajan lokalni centar, sa velikim potencijalom za razvoj turizma, mora obezbijediti sljedeće djelatnosti: nove ustanove za predškolsko i osnovno obrazovanje, razvoj novog srednjoškolskog programa turističkog smjera i đачki dom, razvoj mreže objekata i rekreacionih površina za fizičku kulturu, izgradnju doma zdravlja i apoteke; ustanove za socijalnu zaštitu; stanovi za starije i dnevni centar za starije; razvoj kulturnih djelatnosti; poslovne, trgovačke, uslužne djelatnosti i ostale prateće sadržaje.

Naselje Radovići – Donji Radovići bi, po projekcijama stanovništva za 2020. godinu, imalo 3.800-4.000 stanovnika i 2588 stanova, od toga 60% stanova za turističke namjene.

Najznačajniji turistički projekti visokog kvaliteta, koji će se izgrađivati i u post-planskom periodu su: Porto Montenegro, lokacija Arsenala i Luštica Development, zaliv Trašte.



Slika: Izvod iz PUP-a Tivat

Turistički kompleks Luštica Development predstavlja potpuno novo urbano područje uz zaliv Trašte (ukupno 16.000 ležaja). Koncipirano je u više urbanističko-arhitektonskih cjelina turističkog programa (hoteli, vile, apartmanska naselja, sportsko-rekreacijski kompleksi) koje će se izgrađivati oko lokalnih centara – područja centralnih djelatnosti: novi tradicionalni mediteranski gradić (Donji Radovići), lokalni centar na Luštica i lokalni centar na Grabovac-Bigovu (Il Faza).

I faza Luštica Development obuhvata 1610 hotelskih soba, 1.300 apartmana i 550 vila (ukupno 7.612 ležaja).

U Tivatskom zalivu su planirane sledeće marine: Porto Montenegro, 850 priveza (lokacija Arsenala), i Bonići 250 priveza. U zalivu Trašte predviđene su dvije manje marine po oko 100 priveza (Donji Radovići i Luštica). Generalno predviđene turističke kapacitete biće moguće realizirati u fazama pod

strogim uslovima obezbeđenja svih potrebnih uslova komunalno-tehničke infrastrukture i društvene prihvatljivosti.

U okviru teritorijalne planske podjele prostora obuhvaćenog PUP-om Tivat, dio zahvata Plana se nalazi u Planskoj cjelini 9.0 Radovići, planska zona 9.5 Luštica Development, a dio u Planskoj cjelini 10. Gošići, planska zona 10.5 Luštica Development.

#### 9. Planska cjelina - Radovići

planska zona	planska jedinica	planska podjedinica	indeks zauzetosti zemljišta (z)	indeks izgrađenosti zemljišta (i)	površina ha	oblik intervencije*	primjedba
9.1 DUP Radovići			0,40	0,75	32,58	UD	
	9.1.1 AC Radovići		0,18	0,30	5,24	UR	
9.2 UP Turistički kompleks Pržno II			0,20	0,75	6,58	NP	
9.3 Otvoreni prostor							
	9.3.1 Groblje				18,70		
9.4 DSLMD Đurševići - dio					2,74	NP	
	9.4.1 AC Kakrc		0,6	1,1	0,25	UR	
9.5 Luštica Development - dio							
	9.5.1 DUP Donji Radovići Centar	mješovita namjena i centralne djelatnosti (900 apartmana)	0,50	1,00	39,46	RE NP	Moguće su promjene lokacija pojedinih namjena površina, a u okviru programa definisanog u DUP-ovima
	9.5.2 DUP Donji Radovići – istok	turizam (2 hotela/ 550 soba) stanovanja (200 vila/ apartmana)	0,15-0,50 0,15-0,30	0,50-0,85 0,35-0,50	15,66	NP	
	9.5.3 DUP Golf i Donji Radovići zapad (dio)	golf sa vilama (100)	0,04	0,06	63,40	NP RE	
		turizam (1 hotel/ 300soba)	0,05	0,20			
	9.5.4 UP Thalasso	turizam (hotel/ 400 soba)	0,20	0,50	11,58	RE	
		stanovanje (200 apartmana)					
	9.5.5 DUP Luštica	mješovita namjena (100 apartmana)	0,50	1,00	61,55	RE	
		turizam (hotel 60 soba)	0,07	0,15			
		stanovanje (110 ekskluzivnih vila)	0,05	0,10			
	9.5.6 DUP Servisna zona Luštica		0,30	0,40	0,95	NP	
	9.5.7 Otvoreni prostor – zaštitna šuma						
9.6 UP Oblatno			0,26	0,56	1,47	NP	Urbanističko-arhitektum oblikovanje mora uvažavati karakteristike arhitektonskih cjelina na Kartolama
9.7 Otvoreni prostor							
9.8 Morsko dobro zaliv Trašte					27,64		

**10. Planska cjelina - Gošići**

planska zona	planska jedinica	planska podjedinica	indeks zauzetosti zemljišta (z)	indeks izgrađenosti zemljišta (i)	površina ha	oblik intervencije*	primjedba
10.1 DUP Gošići			0,20	0,40	11,95	DSN	
10.2 UP Kostići			0,22	0,38	0,78	UR	
10.3 SI urbanizirana površina			0,40	0,75		UD	
10.4 DSLMD Đuraševići – dio					22,35	NP	
	10.4.1 Bjelila		0,60	0,80	1,69	UR	
10.5 Luštica Development - dio	10.5.1 DUP Golf – Donji Radovići zapad dio	golf sa vilama (100)	0,04	0,06	148,10	NP	Moguće su promjene lokacija pojedinih namjena površina, a u okviru programa definisanog u DUP-om
		turizam (1 hotel/ 300soba)	0,05	0,20			
	10.5.2 otvoreni prostor				57,00		
	10.5.3 bafer z.				5,07		
10.6 Otvoreni prostor							

**4.3. Izmjene I dopune DUP-a GOLF I DONJI RADOVIĆI ZAPAD (CAU Centar za arhitekturu I urbanizam, 2018)**

Plan je rađen po skraćenom postupku, i na osnovu Sporazuma o izradi izmjena i dopuna , u kojem je definisano :

- da Izmjene I dopune obuhvate kompletan prostor DUP-a površine 212.76ha;
- da se Izmjene I dopune rade u skladu sa PUP-om Tivat, kao planom šire teritorijalne cjeline;
- da se parametri važećeg DUP-a bitno ne mijenjaju;
- da se povećaju kapaciteti objekata od opšteg interesa.

Zainteresovani korisnik prostora je svoje zahtjeve za izmjenom planskog rješenja iskazao u dostavljenom Masterplanu za zahvat DUP-ova Golf I Donji Radovići zapad, Donji Radovići centar I DSL Sektor 36.

Odabrani model prostorne organizacije zahvata izmjena i dopuna DUP-a Golf i Donji Radovići zapad zasnovan je na smjernicama za razvoj zadatim Prostorno-urbanističkim planom opštine Tivat, Masterplanu za razvoj turističko – stambenog kompleksa Lustica Bay, i postavci definisanoj DUP-om iz 2011.g.

Prostorna organizacija sagledava se kroz formiranje zone kvalitetne i savremene ponude, uz korišćenje ekoloških i prostornih prednosti koje taj prostor daje.

Predloženim rješenjem planiran je dio novog turističko-stambenog kompleksa velikoga obima i visokog standarda, od posebnog značaja za grad Tivat .

Najveći dio zahvata Plana čini golf kompleks, lociran u gornjem dijelu zone, dok ostali dio čine površine za turizam, stanovanje, poslovanje i druge komplementarne namjene.

Šampionski golf teren planiran je sa 18 rupa. Na lokaciji golf kompleksa uz golf terene planirane su i površine zaštitnog zelenila.

Na susjednim parcelama su planirani turistički smještajni kapaciteti u golf hotelu i kapaciteti ekskluzivnog stanovanja u golf vilama, koji zajedno sa golf terenima čine harmonično planiranu cjelinu. Kroz kompleks je planirana mreža javnih i internih kolskih i pješačkih saobraćajnica.

Planirane su grupacije objekata različite namjene, formirane u vidu sklopova slobodnostojećih objekata ili objekata u nizu, koje se protežu dijelom u zoni golf kompleksa, između golf terena i zaštitnog zelenila, a dijelom uz samu obalu mora.

U skladu sa dostavljenim Masterplanom, Izmjenama I dopunama plana je predviđeno smanjenje prosječne površine smještajnih jedinica za stanovanje, u okviru površina za golf vile, stanovanje male gustine i mješovite namjene. Smanjenje prosječne površine stambenih jedinica je proizašlo iz analiza tržišta, kojima je utvrđeno da su površine iz aktuelnog Plana neracionalno velike.



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

#### Pregled planiranih namjena površina

---

- Golf kompleks – 184.59ha
  - T1 - *golf hotel 4\** - 185.958 m<sup>2</sup>
  - GV - *golf vile – tip 1,2,3* – 459.045 m<sup>2</sup>
  - CD - *centralne djelatnosti* – 2.465 m<sup>2</sup>
  - SR - *sport i rekreacija* – 53.150m<sup>2</sup>
  - GT - *golf tereni* – 390.435 m<sup>2</sup>
  - PUO - *zaštitno zelenilo golf terena* – 732.085m<sup>2</sup>
- MN - mješovita namjena - 31.397 m<sup>2</sup>
- SMG - stanovanje male gustine – 96.663 m<sup>2</sup>T1
- T1 - turizam - marina hotel 4\* - 62.925 m<sup>2</sup>
- Z - zdravstvo – 4.380m<sup>2</sup>
- CD - centralne djelatnosti – 2.651m<sup>2</sup>
- PUJ - zelenilo javne namjene – 59.350 m<sup>2</sup>
- DS - saobraćajne i pješačke površine – 52.934 m<sup>2</sup>

#### Pregled ostvarenih kapaciteta

---

- |  |                        |
|--|------------------------|
| • Površina pod objektom                      | 119.995 m <sup>2</sup> |
| • BGP  | 267.981 m <sup>2</sup> |
| - BGP GV                                     | 103.313 m <sup>2</sup> |
| - BGP GK golf klub<br>u okviru Practice area | 400 m <sup>2</sup>     |
| - BGP MN                                     | 18.857 m <sup>2</sup>  |
| - BGP SMG                                    | 35.663 m <sup>2</sup>  |
| - BGP T1                                     | 96.000m <sup>2</sup>   |
| - BGP CD                                     | 6.892 m <sup>2</sup>   |
| - BGP Z                                      | 5.433 m <sup>2</sup>   |
| - BGP SR                                     | 1.163m <sup>2</sup>    |
| <hr/>  |                        |
| - broj smj. GV, MN, SMG                      | 1.516                  |
| - broj ležaja GV, MN, SMG                    | 4.759                  |
| - broj ležaja T1                             | 1.200                  |
| <hr/>  |                        |
| • indeks zauzetosti                          | <b>0.056</b>           |
| • indeks izgrađenosti                        | <b>0.125</b>           |
| • gustina naseljenosti                       | <b>28 kor/ha</b>       |

#### 5. Kontaktna područja

Područje obuhvaćeno Izmjenama I dopunama Detaljnog urbanističkog plana čini dio planiranog turističko–stambenog kompleksa Luštica Bay. Prostor kompleksa podijeljen je na zahvate više Detaljnih urbanističkih planova i Urbanističkih projekata, dok predmetni DUP Golf i Donji Radovići zapad zauzima centralni i najveći prostor.



Slika: PUP Tivat -Režim uređenja prostora

Prema Prostorno-urbanističkom Planu Opštine Tivat, kontaktne zone prostora u zahvatu ovog plana čine zahvati planskih dokumenata koji će se raditi na osnovu utvrđenog režima uređenja prostora (PUP Opštine Tivat 2020 – Režimi uređenja prostora, list 17).

Kontaktno područje je tretirano kroz sljedeće planske dokumente:

- DUP Radovići (13) (stanovanje manje gustine, centralne djelatnosti, mješovita namjena, školstvo, gradsko zelenilo)
- DUP Gošići (14) (stanovanje manje gustine)
- DUP Donji Radovići Centar (19) (centralne djelatnosti, mješovita namjena, gradsko zelenilo)
- DUP Donji Radovići istok (20) (stanovanje manje gustine, turizam, gradsko zelenilo)
- DUP Servisna Zona Luštica (21) (proizvodno-komunalne djelatnosti)
- DUP Luštica (22) (stanovanje manje gustine, turizam, mješovita namjena)
- DSL Sektor 36 –zona MD (marina, nautički turizam, gradsko zelenilo)
- UP Turistički kompleks Pržno I (11) (turizam, gradsko zelenilo)
- UP Turistički kompleks Pržno II (12) (turizam, gradsko zelenilo)
- UP Oblatno (20) (turizam)
- UP Thalasso (21) (mješovita namjena)

Brojevi u zagradama označavaju položaj – zahvat planskih dokumenata čija je izrada predviđena PUP-om Opštine Tivat do 2020. godine. Prostor koji pripada Morskom dobru označen je plavom isprekidanom linijom.

## 6. Metodologija

Metodologija izrade Izmjena i dopuna DUP-a definisana je Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Sl.list CG", br.88/17).

Planski dokument izrađuje se kroz sljedeće faze:

1. analiza postojećeg stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora;
2. izrada koncepta planskog dokumenta;
3. organizacija prethodnog učešća javnosti;
4. izrada nacrt planskog dokumenta;
5. sprovođenje javne rasprave;
6. izrada predloga planskog dokumenta.

Za potrebe izrade planskog dokumenta pribavljene su smjernice i uslovi nadležnih institucija i javnih preduzeća:

- Uprava za zaštitu kulturnih dobara CG,
- Agencija za elektronske komunikacije,
- CEDIS,
- Agencija za civilno vazduhoplovstvo,
- Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja,
- Uprava za šume,
- MORT – Direktorat za upravljanje otpadom,
- Ministarstvo unutrašnjih poslova,
- Vodovod i kanalizacija Tivat
- Uprava za nekretnine,
- MORT - Direktorat za razvoj investicija u turizmu,
- MORT – Direktorat za životnu sredinu.

Plan se radi u digitalnoj formi, na podlogama dostavljenim od strane Uprave za nekretnine i korisnika prostora kompanije Lustica Development.

Obim, nivo i sadržaj Izmjena i dopuna DUP-a će biti dati u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14).

## 7. Analiza postojećeg stanja

Područje Plana se proteže pravcem sjeverozapad – jugoistok. Čini ga brdoviti teren i stjenovita obala, koji se protežu od same granice zone Morskog dobra sa kote 7 m.n.v. do vrhova na kotama 168 m.n.v., 178 m.n.v. i najvišeg na koti 321 m.n.v., u zaleđu.

Pristup zoni zahvata Plana je obezbijedjen preko glavne saobraćajnice MR1 iz pravca Radovića, koja istovremeno povezuje predmetno područje sa ostalim zonama budućeg turističko - stambenog rizorta Lustica Bay

Jugoistočni dio zahvata Plana obuhvata dio kompleksa bivše vojne kasarne, u kojem je evidentirano nekoliko postojećih objekata. Ostali, veći dio kompleksa vojne kasarne obuhvaćen je kontaktnom zonom zahvata DUP-a Donji Radovići Centar. Postojeći objekti su adaptirani, i koriste se kao administrativni prostor kompanije LD.

U južnom dijelu zone zahvata evidentirano je pet novoizgrađenih objekata – vila, koje čine dio planiranih kapaciteta na površinama za stanovanje male gustine.

U toku su radovi na formiranju golf terena, pratećih sadržaja i infrastrukture. Radovi na formiranju "Golf practice area" i 7 rupa golf terena su u poodmakloj fazi, a započeti su zemljani radovi na još 4 lokacije. Istovremeno, na golf terenu se odvijaju radovi na formiranju mreže kolskih saobraćajnica.

Na prostoru zahvata su evidentirani vrijedni objekti kulturnog nasleđa, čija zaštita i očuvanje trebaju biti obezbijeđeni

u daljoj implementaciji projekta. Evidentirani su sledeći objekti:

- Gradina na lokaciji Kovačeva gomila;
- Rimska putna infrastruktura;
- Fortifikacijski objekat - Stara baterija Radišević, nalazi se na objektu Kula na nadmorskoj visini od 282m.

## 8. Programsko opredeljenje

U cilju stvaranja uslova za implementaciju Masterplana kompanije LD, koji čini osnov za planiranje razvoja na području kompleksa Lustica Bay, izvršena je analiza planiranih namjena i kapaciteta.

Analizom je utvrđeno da je izmjene i dopune potrebno sprovesti u dijelu smještajnih kapaciteta, kroz povećanje bruto građevinske površine smještajnih objekata za 10.463 m<sup>2</sup>. Povećanje BGP-a je predloženo na površinama namjene golf vile, mješovite namjene, i stanovanja male gustine – na ukupno 10 urbanističkih parcela. Broj smještajnih jedinica i ležaja u smještajnim jedinicama ostaje nepromijenjen.

Povećanje bruto građevinske površine je predloženo na osnovu smjernice iz PUP-a opštine Tivat koja glasi „*Moguće su promjene lokacija pojedinih namjena površina, a u okviru programa definisanog u DUP-ovima*“.

Ova smjernica omogućava preraspodjelu kapaciteta između predmetnog DUP-a i kontaktnih DUP-ova Donji Radovići centar i Donji Radovići istok. Izmjene i dopune DUP-a Donji Radovići centar su u toku, dok izrada DUP-a Donji Radovići istok još uvijek nije započeta.

Kako je PUP-om opštine Tivat u zahvatu DUP-a Donji Radovići centar omogućena izgradnja većeg obima smještajnih kapaciteta nego što je to predviđeno Masterplanom, a realizacija kapaciteta DUP-a Donji Radovići istok nije započeta, predlaže se da se dio neiskorišćenog kapaciteta od 10.754 m<sup>2</sup> prerasporedi u zahvat DUP-a Golf i Donji Radovići zapad.

## 9. Uslovi za zaštitu prirode i životne sredine

Obrađivaču do sada nisu dostavljeni uslovi i smjernice Agencije za zaštitu prirode i životne sredine,

## 10. Uslovi za zaštitu kulturnih dobara

Prema podacima Uprave za zaštitu kulturnih dobara na predmetnom prostoru nema registrovanih nepokretnih kulturnih dobara, a cio prostor se nalazi u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.

Na predmetnom prostoru se nalaze dva dobra za koje se pouzdano može reći da posjeduju kulturne vrijednosti, Gradina – Kovačeva gomila, i fortifikacijski punkt Baterija Radišević – stara iz Austrougarskog perioda.

U dopisu Uprave za zaštitu kulturnih dobara je navedeno da će za potrebe izrade predmetnog plana biti donešena Studija zaštite kulturnih dobara, koja će doprinijeti pronalaženju najpovoljnijih modaliteta očuvanja, zaštite i valorizacije vrijednosti prostora.

## 11. Plan namjene površina

Izmjenama i dopunama DUP-a se omogućava nastavak realizacije turističko – stambenog kompleksa, u skladu sa Masterplanom Lustica Bay.

Najveći dio zahvata DUP-a zauzima golf kompleks površine 184.59 ha, koji zauzima gornji, sjeverni i sjevero-zapadni dio zahvata DUP-a. Donji, južni i jugo-istočni dio zahvata je planiran za ostale namjene, koje zajedno sa planiranim površinama kontaktnih planova DUP Donji Radovići centar i DSL Sektor 36 čine funkcionalnu zonu mješovite i javne namjene.

Namjena površina u zahvatu je prikazana na nivou podcjelina. Podcjeline obuhvataju osnovnu namjenu površina i prateće saobraćajne i zelene površine.

		površina podcjeline (m <sup>2</sup> )
1	Golf i vile	1.659.837
2	Turizam - golf hotel	185.923
3	Mješovita namjena, centralne djelatnosti	47.298
4	Turizam - marina hotel	69.659
5	Stanovanje male gustine	164.969

**Podcjeline 1 i 2** čine golf kompleks ukupne površine 1.845.760m<sup>2</sup>.

U grafičkom prikazu zonu golf hotela nije moguće izdvojiti kao posebnu podcjelinu iz razloga što se sastoji od 3 lokacije (A, B, C) koje su razdvojene unutar golf kompleksa.

**Golf kompleks** se proteže na terenu u nagibu prema Moru, i obuhvata površine različitih namjena koje čine harmonično planiranu cjelinu:

- šampionski golf teren sa 18 rupa i zaštitnim zelenilom;
- zaštitno zelenilo golf terena;
- golf vile;
- centralne djelatnosti;
- sport i rekreacija;
- golf hotel kategorije 4\*.

U okviru golf kompleksa je planirano 61 urbanističkih parcela, na kojima je planirana izgradnja smještajnih kapaciteta i komercijalnih sadržaja, komplementarnih golf igri.

Površine za sport i rekreaciju u okviru golf kompleksa su namijenjene razvoju sportsko-rekreativnih sadržaja komplementarnih golf igri. Na ovim površinama mogu se planirati objekti za sportove na otvorenom i u zatvorenom prostoru, manji ugostiteljski objekti, trim staze i "staze zdravlja", biciklističke staze i vidikovci.

**Podcjelina 3** obuhvata površine mješovite namjene, centralnih djelatnosti i zdravstva.

Na površinama **mješovite namjene** je planirana izgradnja objekata za stalno i povremeno stanovanje, i za druge namjene koje ne predstavljaju smetnju namjeni stanovanja.

Planirani objekti za stanovanje su male gustine, i mogu biti organizovani kao jedna ili više stambenih jedinica u objektima.

Površine za centralne djelatnosti su namijenjene smještaju centralnih – poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su novog lokalnog centra.

Na ovim površinama mogu se raditi:

- ugostiteljski objekti;
- trgovina;
- poslovni prostori komercijalne namjene;
- sadržaji javnih funkcija (policajska stanica, vatrogasna stanica i dr.);
- komunalno servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja;
- benzinske stanice;
- objekti sporta i rekreacije;

Na površini za zdravstvo će se obezbijediti kapaciteti za potrebe zdravstvene zaštite stanovnika područja Radovića. Na ovoj površini mogu se raditi:

- bolnica;
- dom zgravlja;
- ambulanta, zdtavstvena stanica;
- institut, klinika, poliklinika;

**Podcjelina 4**

Kapaciteti turizma će se obezbijediti u okviru hotela kategorije 4\*, lociranom uz donju granicu zahvata na obali mora.

**Podcjelina 5**

Na prostoru zahvata Plana je predviđena izgradnja stambenih objekata male gustine, stanova i sezonskih stanova, tipologije vile, kuće u nizu i apartmani.

**Zelene površine javne namjene** – Zelene i slobodne površine javne namjene su: parkovi, zone rekreacije između stambenih blokova, park šume, skverovi, trgovi, zelenilo uz saobraćajnice. Planom se daje mogućnost korišćenja zelenih površina za planiranje pješačkih, biciklističkih ili trim staza, sa pratećim sadržajima kao što su natkrivena odmorišta i vidikovci. Moguće je planiranje otvorenih sportskih terena i igrališta. Zelene površine javne namjene su planirane u okviru podcjelina 3-5.

Površine pojedinih namjena nisu izmjenjene u odnosu na važeće Izmjene I dopuna DUP-a iz 2018.g.

- Golf kompleks
  - GT - golf tereni – 390.435 m<sup>2</sup>
  - PUO - zaštitno zelenilo golf terena – 732.085m<sup>2</sup>
  - GV - golf vile – tip 1,2,3 – 459.045 m<sup>2</sup>
  - CD - centralne djelatnosti – 2.465 m<sup>2</sup>
  - SR - sport i rekreacija – 53.150m<sup>2</sup>
  - T1 - golf hotel 4\* - 185.958 m<sup>2</sup>
- MN - mješovita namjena - 31.397 m<sup>2</sup>
- CD - centralne djelatnosti – 2.651m<sup>2</sup>
- Z - zdravstvo – 4.380m<sup>2</sup>
- DS - saobraćajne i pješačke površine – 52.934 m<sup>2</sup>
- T1 - turizam - marina hotel 4\* - 62.925 m<sup>2</sup>
- SMG - stanovanje male gustine – 96.663 m<sup>2</sup>T1
- PUJ - zelenilo javne namjene – 59.350 m<sup>2</sup>

**12. Pregled ostvarenih kapaciteta**

Planom se predviđa izgradnja kapaciteta do **278.735 m<sup>2</sup>** bruto građevinske površine. Objekti će se graditi na za to definisanim površinama za izgradnju. Ukupan broj urbanističkih parcela u zahvatu iznosi 79.

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 parametara – zauzetosti urbanističke parcele, iskorišćenosti urbanističke parcele i spratnosti objekata. Planirani kapaciteti definisani su za sve urbanističke parcele i prikazani u tabeli koja čini sastavni dio Plana.

Urbanistički parametri definišu maksimalne kapacitete na urbanističkim parcelama, koji, shodno zahtjevu investitora/korisnika prostora mogu biti i manji.

Objekti na urbanističkim parcelama su planirani kao savremene, moderne građevine.

Svim urbanističkim parcelama obezbijedjen je kolski pristup sa javne saobraćajnice.

Planom je predviđena mogućnost fazne izgradnje, tj. izgradnje kapaciteta na dijelu urbanističke parcele.

U tabeli u nastavku je prikazan pregled kapaciteta na urbanističkim parcelama. Povećanje BGP je predviđeno na urbanističkim parcelama 57, 58, 65, 67, 68, 69, 72, 73, 77, 78, i prikazano crvenom bojom.

Ukupno povećanje BGP na svim urbanističkim parcelama iznosi 10.754 m<sup>2</sup>.

broj UP	površina UP	namjena površina	max. P pod obj. (m2)	max. Sprat.	max BGP (m2)	indeksi bruto	indeksi neto	T1 golf broj lezaja	T1 golf BGP (m2)	broj smj.	broj lezaja	Golf vile BGP (m2)	broj SMG smj.jed.	broj.lez. SMG	SMG BGP (m2)	broj MN smj jed.	br.lez. MN	MN BGP (m2)	T1 - marina br.lez.	T1 - marina BGP (m2)	zdravstvo BGP (m2)	CD BGP (m2)	SR BGP (m2)	GK BGP (m2)
PODCJELINA 1	1659837	Golf teren, vile i prateći sdržaji																						
1	16863	Golf vile - tip 2	2101	3 et.	3496					15	76	3496												
2	2239	Golf vile - tip 3	315	3 et.	886					9	24	886												
3	14689	Golf vile - tip 3	2009	3 et.	6068					64	172	6068												
4	13276	Golf vile - tip 2	1710	3 et.	2860					27	104	2860												
5	7750	Golf vile - tip 3	1025	3 et.	1711					20	55	1711												
6	618	CD	120	3 et.	151																	151		
7	9987	Golf vile - tip 2	1120	3 et.	2000					15	45	2000												
8	7003	SR	68	2 et.	136																		136	
9	3022	SR	29	2 et.	58																		58	
10	9761	Golf vile - tip 1	1230	3 et.	2000					6	36	2000												
11	16037	Golf vile - tip 2	2125	3 et.	3452					42	112	3452												
12	1220	CD	252	3 et.	315																	315		
13	14138	Golf vile - tip 2	1795	3 et.	3031					30	106	3031												
14	2040	CD	398	3 et.	497																	497		
15	10480	Golf vile - tip 2	1390	3 et.	2322					25	79	2322												
16	4491	Golf vile - tip 2	560	3 et.	978					8	36	978												
17	8063	Golf vile - tip 2	980	3 et.	1711					14	63	1711												
18	2780	SR	27	2 et.	55																		55	
19	5330	Golf vile - tip 2	840	3 et.	1467					12	54	1467												
20	4707	Golf vile - tip 1	615	3 et.	1000					3	18	1000												
21	13538	SR	145	2 et.	290																		290	
22	12431	Golf vile - tip 2	1640	3 et.	2738					32	88	2738												
23	14148	Golf vile - tip 2	1845	3 et.	3080					36	99	3080												
24	8505	Golf vile - tip 2	980	3 et.	1711					14	63	1711												
25	9522	Golf vile - tip 2	1260	3 et.	2200					18	81	2200												
26	10089	Golf vile - tip 2	1230	3 et.	2053					24	66	2053												
27	7063	Golf vile - tip 2	920	3 et.	1409					20	46	1409												
28	2347	SR	23	2 et.	46																		46	
29	7729	Golf vile - tip 2	920	3 et.	1409					20	46	1409												
30	6275	Golf vile - tip 2	820	3 et.	1369					16	44	1369												
31	1197	CD	226	3 et.	283																	283		
32	1325	SR	13	2 et.	26																		26	
33	10075	Golf vile - tip 2	1330	3 et.	2224					21	81	2224												
34	12327	Golf vile - tip 2	1640	3 et.	2738					32	88	2738												
35	21647	Golf vile - tip 2	2870	3 et.	4791					56	154	4791												
36	13512	Golf vile - tip 1	1680	3 et.	3000					15	68	3000												
37	15429	Golf vile - tip 1	1845	3 et.	3000					9	54	3000												
38	12584	SR	125	2 et.	251																		251	
39	9948	Golf vile - tip 1	1230	3 et.	2000					6	36	2000												



[illegible]

64	1791	CD (javna garaza, policijska stanica, vatrogasna stanica)	1240	4 et.	4960																4960		
66	4380	Z - zdravstvo	1981	4 et.	5433															5433			
	7543		3632		11079		0.48/1.46																
		ukupno MN, CD	11279		32721		0.24/0.69																
PODCJELINA 5	164969	Stanovanje male gustine																					
70	20070	SMG	3011	3 et.	8028								83	224	8028								
71	16084	SMG	2413	3 et.	6432								69	186	6432								
72	11058	SMG	2212	3 et.	4423								45	120	4423								
73	7424	SMG	1485	2 et.	2290								15	62	2290								
74	19406	SMG	2911	3 et.	8733								83	224	8733								
76	7103	SMG	1065	3 et.	2841								5	40	2841								
77	9055	SMG	1358	3 et.	2841								13	64	2841								
78	6737	SMG	1011	3 et.	3622								18	45	3622								
	96938		15465		39210		0.09/0.24																
PODCJELINA 4	69659	Marina hotel																					
76	59381	T1 marina hotel	15435	1-6 et.	48000		0.26/0.76											600	48000				
A	45014																						
B	10780																						
C	3587																						
			15435		48000		0.22/0.69											600					
			119994		278735			600	908	3021		331	965		277	773		600					

**Ukupni kapaciteti:**

prema važećim ID DUP-a		
• Površina pod objektom	119.994 m2	
• BGP	<b>278.735 m2</b>	267.981 m2
- BGP GV	<b>110.804 m2</b>	103.313 m2
- BGP T1-golf hotel	48.000 m2	
- BGP MN	<b>21.642 m2</b>	18.857 m2
- BGP CD	5.646 m2	
- BGP Z	5.433 m2	
- BGP SMG	<b>39.210 m2</b>	35.663 m2
- BGP T1-marina hotel	48.000m2	
-		
- broj smj. GV, MN, SMG	1.516	
- broj ležaja GV, MN, SMG	4.759	
- broj ležaja T1	1.200	
• indeks zauzetosti	<b>0.056</b>	
• indeks izgrađenosti	<b>0.13</b>	0.125
• gustina naseljenosti	<b>28 kor/ha</b>	

Kao što je navedeno u poglavlju 8 Programsko opredeljenje, povećanje kapaciteta je predloženo u skladu sa smjernicama PUP-a Tivat, kojima je omogućena preraspodjela kapaciteta između predmetnog DUP-a i kontaktnih DUP-ova Donji Radovići centar i Donji Radovići istok.

U tabeli u nastavku je prikazana analiza povećanja kapaciteta BGP na nivou planova DUP Golf I Donji Radovići zapad i DUP Donji Radovići centar.

Prikazano povećanje kapaciteta u okviru DUP-a Donji Radovići centar je preuzeto iz Koncepta izmjena i dopuna DUP-a, koje se rade uporedo sa izmjenama i dopunama ovog Plana.

IZMJENE I DOPUNE DUP-A GOLF I DONJI RADOVIĆI ZAPAD

	BGP - prema tekstualnom dijelu PUP-a	BGP - prema ID DUP (2018)	BGP – Koncept	Napomena
<b>DUP Golf i Donji Radovići zapad</b>	GV -golf i vile (0.04/0.06) – 96.000m <sup>2</sup>	Golf kompleks – GV, SR, CD, GK – 106.382m <sup>2</sup>	Golf kompleks – GV, SR, CD, GK – <b>110.804m<sup>2</sup></b>	Povećanje kapaciteta GV u okviru parametara gradnje na neizgrađenim površinama.
	T1- 2 hotela (0.05/0.2) - 96.000m <sup>2</sup>	T1 – golf hotel – 48.000m <sup>2</sup>	T1 – golf hotel – 48.000m <sup>2</sup>	Kapaciteti u skladu sa normativim za izgradnju hotela kapaciteta 600 ležaja.
		T1- marina hotel – 48.000m <sup>2</sup>	T1- marina hotel – 48.000m <sup>2</sup>	Kapaciteti u skladu sa normativim za izgradnju hotela kapaciteta 600 ležaja.
	Namjene su definisane samo u grafičkom prilogu PUP-a.	MN – 18.857m <sup>2</sup>	MN – <b>21.642m<sup>2</sup></b>	Povećanje kapaciteta MN u skladu sa neiskorišćenim kapacitetima u DUP-u Donji Radovići centar, za namjenu MN i CD.
		CD – 5.646 m <sup>2</sup>	CD – 5.646 m <sup>2</sup>	
		Z – 5.433m <sup>2</sup>	Z – 5.433m <sup>2</sup>	
	Namjena definisana samo u grafičkom prilogu PUP-a.	SMG – 35.663m <sup>2</sup>	SMG – <b>39.210m<sup>2</sup></b>	Povećanje kapaciteta SMG u okviru parametara gradnje na površinama za stanovanje male gustine. Kapaciteti preuzeti iz DUP-a Donji Radovići istok za namjenu stanovanje.
	<b>Ukupno 192.000 m<sup>2</sup></b>	<b>Ukupno 267.981m<sup>2</sup></b>	<b>Ukupno 278.735m<sup>2</sup></b>	
		<b>Indeksi 0.056 / 0.125</b>	<b>Indeksi 0.056 / 0.13</b>	
<b>DUP Donji Radovići centar</b>	MN,CD - 394.600m <sup>2</sup>	MN – 150.869m <sup>2</sup>	<b>MN – 164.412m<sup>2</sup></b>	Povećanje kapaciteta MN u skladu sa neiskorišćenim kapacitetima u DUP-u Donji Radovići centar, za namjenu MN i CD.
		CD – 8.486m <sup>2</sup>	CD – 8.486m <sup>2</sup>	
		Š – 3.425m <sup>2</sup>	Š – 3.425m <sup>2</sup>	
		K – 607m <sup>2</sup>	K – 607m <sup>2</sup>	
		T1 – hotel – 25.609m <sup>2</sup>	T1 – hotel – 25.609m <sup>2</sup>	
		DS – garaža – 4.277m <sup>2</sup>	DS – garaža – 4.277m <sup>2</sup>	
		<b>Ukupno 193.273m<sup>2</sup></b>	<b>Ukupno 206.816 m<sup>2</sup></b>	
		<b>Indeksi 0.2 / 0.54</b>	<b>Indeksi 0.2 / 0.57</b>	

### 13. Mjere zaštite

Sve planirane intervencije i uslovi za izgradnju objekata u zahvatu moraju biti usklađene sa mjerama zaštite koje će biti propisane u daljoj fazi planske razrade:

- Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda;
- Mjere zaštite od požara i eksplozija;
- Mjere za upravljanje otpadom;
- Mjere za upravljanje komunalnim otpadom;
- Mjere zaštite kulturnih dobara;
- Mjere zaštite životne sredine;
- Mjere zaštite prirode.

### 14. Zaštita predjela i pejzaža

Prema pejzažnoj regionalizaciji Crne Gore, područje Luštice pripada pejzažnoj jedinici Obalno područje srednjeg i južnog Primorja koja, šire posmatrano, pripadamediteranskom tipu pejzaža. Unutar ove pejzažne jedinice javlja se više tipova predjela odnosno predjeli različitog karaktera. Za predmetnu lokaciju karakterističan tip predjela je Pejzaž primorskih grebena. Strukturu ovog predjela čine krečnjačka brda, rtovi, stjenovita obala i vazdazelena vegetacija. Percepciju horizontalne strukture predjela prekidaju: naselja, pojedinačni objekti, saobraćajnice. Pejzaž primorskih grebena je u direktnoj vezi sa pejzažom šljunkovito - pjeskovitih obala i akvatorijalnim pejzažom kao svojim neposrednim okruženjem. Ovakvo prisustvo više pejzažnih tipova u vidnom polju odražava se ne samo na obogaćivanje pejzažnog sadržaja već i panoramskog doživljavanja prostora. U navedenim pejzažima se reflektuju prirodne vrijednosti područja, kao i određene promjene nastale kao rezultat antropogenih uticaja i različitih načina korišćenja prostora.

Planirani koncept pejzaža i zelenog sistema zasniva se na očuvanju i afirmaciji autentičnih pejzažnih vrijednosti prostora (vegetacija, reljef, osnovni strukturni elementi kulturnog pejzaža) i na formiranju "naselja u zelenilu" visokog nivoa ozelenjenosti.

Predviđa se maksimalno očuvanje površina pod prirodnom vegetacijom makije i gariga, koja treba da dominira prostorom i predstavlja prirodno okruženje arhitektonskim i sportskim objektima. Gubitak postojećeg zelenila uslijed prenamjene površina i izgradnje objekata, nadoknađuje se novim ozelenjavanjem slobodnih površina uz planirane sadržaje.

### 15. Saobraćajna i tehnička infrastruktura

Plansko rješenje saobraćajne i tehničke infrastrukture iz važećih Izmjena i dopuna DUP-a se zadržava.

Planom su predviđene sledeće instalacije tehničke infrastrukture, koje su usaglašene sa infrastrukturnim sistemom šireg područja:

- Elektroenergetska infrastruktura
- Elektronske komunikacije
- Hidrotehnička infrastruktura.