

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA DONJI RADOVIĆI CENTAR

OPŠTINA TIVAT

IZVJEŠTAJ O JAVNOJ RASPRAVI

SADRŽAJ:

- I. UVOD
- II. ODGOVORI NA PRIMJEBE I SUGESTIJE IZ IZVJEŠTAJA SAVJETA O REVIZIJI NACRTA ID DUP-a
- III. ODGOVORI NA PRIMJEBE I SUGESTIJE IZ MIŠLJENJA INSTITUCIJA I JAVNIH PREDUZEĆA
- IV. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE KORISNIKA PROSTORA

I. UVOD

- Prethodno učešće javnosti sa ciljem upoznavanja zainteresovane javnosti sa ciljevima i svrhom izrade ID DUP-a Donji Radovići centar održano je u periodu 28.10.2019 g. – 28.11.2019 g.

Na objavljeni Koncept ID DUP-a pristigle su primjedbe 2 javna preduzeća , I primjedbe korisnika prostora kompanije LusticaDevelopment.

Pristigle primjedbe su sagledane , i u najvećoj mogućoj mjeri uvažene prilikom pripreme Nacrta ID DUP-a Golf i Donji Radovići zapad.

- Javna rasprava o Nacrtu ID DUP-a Golf i Donji Radovići zapad je održana u periodu od 11.02.2020.g. do 02.03.2020.g.

Centralna javna rasprava Nacrta ID DUP-a je održana 27.02.2020 g.u sali Skupštine opštine Tivat.

Prezentaciji su prisustvovali predstavnici korisnika prostora Lustica Development, predstavnici lokalne uprave opštine Tivat, i predstavnica lokalnog medija. Na prezentaciji je od strane Rukovodioca izrade Plana dat izvod iz Nacrta planskog dokumenta, nakon čega se pristupilo diskusiji sa prisutnima .

II. ODGOVORI NA PRIMJEBE I SUGESTIJE IZ IZVJEŠTAJA SAVJETA O REVIZIJI NACRTA ID DUP-a

r.b.	primjedbe i sugestije	odgovor Obrađivača
	Urbanizam	
1	U odnosu na koncept plana, kapaciteti u nacrtu ID DUP su dodatno povećani. Na nivou ukupnih kapaciteta u planu, ovo dodatno povećanje kapaciteta je u skladu sa PUP Tivat.	Konstatacija revidenta.
2	U tabeli na str. 29 treba prikazati povećanje kapaciteta kroz indekse zauzetosti i indekse izgrađenosti, kako bi podaci bili uporedivi sa PUP Tivat.	Daje se tumačenje U tabeli su dati pokazatelji ukupnog povećanja BGP u odnosu na smjernice PUP-a Tivat i kapacitete u važećem Planu. Indeksi zauzetosti i izgrađenosti na nivou urbanističkih parcela su prikazani u tabeli sa kapacitetima na urbanističkim parcelama.
3	Na nivou pojedinačnih urbanističkih parcela, planirano povećanje nije u skladu sa PUP Tivat, jer je na pojedinačnim urbanističkim parcelama, u mjesovitoj namjeni indeks izgrađenosti 1.6, a na osnovu PUP je maksimalno dozvoljeno 1.2, u izuzetnim slučajevima 1.4. U konceptu plana, na osnovu prikazanih podataka, nije bilo preporacenja urbanističkih parametara na nivou urbanističkih parcela, na osnovu čega je, između ostalog, ovaj plan i pusten u dalju proceduru. Potrebno je obazložiti ovu neusklađenost u odnosu na koncept i nacrt plana, odnosno uskladiti planirane kapacitete u odnosu na plan višeg reda.	Daje se tumačenje U skladu sa mišljenjem Uprave za zaštitu kulturnih dobara, planirani kapaciteti na UP 11, 12, 14, 21, 23, 24, 25, 26, 27 koje se nalaze u okviru ili kontaktu zaštićene okoline potencijalnog kulturnog dobra For Radišević, a na kojima je bilo predložno povećanje BGP, su vraćeni na urbanističke parametre usvojene važećim Izmjenama i dopunama DUP-a iz 2018 g
4	U Odgovorima na primjedbe i sugestije iz prethodnog ucesca javnosti sugestije su sljedeće: - Na površinama za školstvo moguće je graditi sale za fizičko obrazovanje, kao i otvorena igralista i tereni za sportske aktivnosti, ali prevashodno u za potrebe učenika. Ove objekti mogu, kada to nastavne aktivnosti dozvole da koriste i drugi korisnici, uz saglasnost škole. - Obrađivač je, na zahtjev investitora, prihvatio da duž saobraćajnice MR2 ukine zeleni pojas sa obe strane puta. Investitor svoj zahtjev pravda dugoročnim smanjenjem „o zbiljnih operativnih troškova održavanja potencijalnog zelenila“ S obzirom da se investitoru izlazi u susret kada je u pitanju potreba za povećanjem planiranih kapaciteta (što će uticati na povećanje vrijednosti lokacije), da li je potrebno investitoru izaci u susret i kada je u pitanju smanjenje standarada kada je u pitanju javni interes, a koji se postiže kroz adekvatno uređenje lokacije?	Daje se tumačenje Na osnovu zahtjeva predstavnika opštine Tivat, u čijoj nadležnosti je MR2, zeleni pojas uz saobraćajnicu će se zadržati.
5	Ukoliko se koncept organizacije prostora mijenja kada je u pitanju sistem zelenih površina (ukidanje zelenog pojasa duž saobraćajnice MR2), taj podatak takođe treba staviti u obrazloženju promjena u planu. Provjeriti da li je to u skladu sa Programskim zadatkom.	Daje se tumačenje Na osnovu zahtjeva predstavnika opštine Tivat, u čijoj nadležnosti je MR2, zeleni pojas uz saobraćajnicu će se zadržati.
6	Umjesto Si/Kiz koristiti termine propisane Pravilnikom o blizem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (IZ/11).	Prihvata se Korigovano u Predlogu plana.

7	U poglavlju 5.4.1. Opsti uslovi za izgradnju korigovati konstataciju "Povrsina podruma ne maze biti veca od površine urbanisticke parcele". S obzirom da je neophodno objezbediti min 30%-40% nezastrih površina na UP, potrebno je u skladu sa tim definisati maksimalnu zauzetost podzemne etaze	Prihvata se Korigovano u Predlogu plana.
8	S obzirom da se ID DUP radi na osnovu Master plana, gdje su definisani gabariti svih objekata, preispitati stav da je "dozvoljeno je povecanje površine pod objektom za 25% površine definisane u tabeli planiranih kapaciteta". U tabeli planiranih kapaciteta su definisani maksimalni indeksi zauzetosti koji se mogu ostvariti na urbanistickoj parceli, sto je u direktnoj suprotnosti sa ovim stavom u poglavlju 5.4.1., i predstavlja neuskladenost u planu. Ukoliko se ostavlja mogucnost povecanje indeksa zauzetosti na UP, to treba uzeti u obzir pri obracunu indeksa zauzetosti i prikazati u tabeli. Pri tom treba voditi racuna da se ne prekorače maksimalno propisani indeks zauzetosti na novou UP, koji je definisan u PUP. Takode, prethodno moraju da se ostvare normativi za % nezastrih površina, koji su definisani u poglavlju za pejzazno uređenje.	Prihvata se Mogućnost povećanja zauzetosti je ukinuta.
9	Za sve nove saobraćajnice, koje se planiraju na terenu u nagibu, (glavna saobraćajnica MR i ostale pristupne saobraćajnice) prilikom planiranja potrebno je ucrtavati sire koridore, kako bi se mogli projektovati potporni zidovi, odnosno kako se prilikom njihovih realizacija i izgradnji potpornih zidova ne bi uzimao prostor od urbanistickih parcela.	Prihvata se U uslovima za izgradnju saobraćajne infrastrukture je navedeno da se 2m unutar urbanističke parcele može koristiti za potrebe izgradnje potpornih zidova i drugih detalja za kompletiranje saobraćajnica.
Saobraćajna infrastruktura		
1	Priložiti koordinate tjemena i centara raskrsnica planiranih saobraćajnica.	Prihvata se Korigovano u Predlogu plana.
2	U legendi crteza dodati i oznaku i srafuru za garazu.	Prihvata se Korigovano u Predlogu plana.
3	Saobraćajnica, T3-A2-A1-T2, na vezi sa glavnom saobraćajnicom, nema radijuse za desna skretanja u raskrsnicama.	Prihvata se Korigovano u Predlogu plana.
4	U tekstu je navedeno:., Sve saobraćajne površine predstavljaju većim dijelom izgradnju potpuno novih saobraćajnica a manjim dijelom znacajnu rekonstrukciju postojećih površinama., i onda je data procijenjena vrijednost izgradnje. Ovo je preuzeto iz starog plana, prije pocetka izgradnje. Sada je ipak dobar dio saobraćajnica izveden i ovo treba korigovati kao i cijenu izgradnje.	Prihvata se Korigovano u Predlogu plana.
5	Na geodetskoj podlozi nema svih izvedenih saobraćajnica. Zbog toga ne treba davati koordinate izgrađenih saobraćajnica jer pitanje je da li to odgovara stvarnom stanju na terenu.	Prihvata se Korigovano u Predlogu plana.

6	Ne može granica urbanističke parcele biti ivica kolovoza. Na primjer kod UP 28. Ne može se postaviti saobraćajni znak, uraditi rigol i iibankina unutar necije urbanističke parcele	Prihvata se U uslovima za izgradnju saobraćajne infrastrukture je navedeno da se 2m unutar urbanističke parcele može koristiti za potrebe izgradnje potpornih zidova i drugih detalja za kompletiranje saobraćajnica.
7	Dati osvrt na biciklističke staze.	Prihvata se Korigovano u Predlogu plana.
8	Ne treba ukidati postojeći parking kod tjemena T1O. Ako se pomjera saobraćajnica prilagoditi ulaz/izlaz iiii ulaze/izlaze. Mislim da je dovoljan samo jedan, prema tjemenu T11.	Prihvata se Korigovano u Predlogu plana.
	Geodezija	
1	Na topografsko - katastarskoj podlozi treba izdvojiti osnovne od glavnih izohipse kotirati na propisan način. Izohipse nemaju kontinuitet.	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu plana.
2	Podloga nije ažurirana, snimanjem detalja faktičkog stanja.	Daje se tumačenje Za potrebe izrade ovog Plana radnom timu je dostavljena katastarska podloga iz Uprave za nekretnine CG. Za potrebe izrade Plana korišćene su i radne podloge dostavljene od strane Investitora. Snimanje i ažuriranje podloge nije u nadležnosti radnog tima.
3	Nema naziva katastarske opštine.	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu plana.
4	Crtez je nepregledan i neuredan.	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu plana.
5	Saglasna sam da se omogući dalja zakonska procedura za predmetni planski dokument, a da obradivac postupi po primjedbama u postupku izrade plana.	
	Elektroenergetika	
1	Postojeće stanje nije tačno prikazano u svim pojedinostima. Ni u tekstu ni u grafickim priložima - slikama se ne prikazuje postojeći nadzemni vod 35kV Prino -: Jugodrvvo (TS35/10kV Grbalj).	Prihvata se Korigovano u Predlogu plana.
2	U grafikom dijelu - slikama principijelnog napajanja prikazana je TS 35/10kV "Rovanac", koja se u tekstu nigdje ne pominje. Dopuniti opis.	Prihvata se Korigovano u Predlogu plana.
3	Obradivac navodi da je prema podacima planskog dokumenta ID DUP "Servisna zona Lustica", predviđena izgradnja TS 110/35/10kV Radovici. Obrazloženje da se umjesto jednog objekta TS 110/35/10kV, grade dva TS110/35kV i TS 35/10kV iz razloga lakšeg rješavanja imovinskih odnosa je neubjedljivo. Sustina ove neracionalne izmjene je tehnološki nefunkcionalna organizacija elektroprivrede u pogledu vlasništva i nadležnosti.	Konstatacija revidenta
4	Kako su planskim dokumentima već usvojena rješenja u pogledu primarnog napajanja sereg područja Lustice, ovim Mislijenjem se ne <i>mote</i> uticati na njihove izmjene. Meautim, moram izraziti svoj lični stav prema ovakvom neracionalnom, skupom i prvaziđenom načinu planiranja. Na ovom relativno malom prostoru predviđena je izgradnja jedne TS 110/35kV, sa dva duga,	Konstatacija revidenta

	110kV kablovska voda iz iste napojne TS 110/35kV Tivat 1 (dakle radi se o dvostrukom ali ne i dvostranom napajanju na nivou napona 110kV) i cak pet TS 35/10kV. Ako se ovakvom rjesenju doda najnovije "opredeljenje" CEDIS-a da se umjesto, do sada građenih, savremenih GIS (gasom izolovanih) postrojenja grade konvencionalna AIS (vazduhom izolovana) postrojenja, koja se uglavnom vise ne proizvode u zapadnoj Evropi, onda ponudena planska rjesenja primarnog napajanja veoma podsjećaju na rjesenja iz pocetka prve polovine proslog vijeka. Optimalno, savremeno i racionalno rjesenje primarnog napajanja podrcja Lustice, a koje bi bilo u skladu sa smjernicama prostornog plana Crne Gore, bila bi izgradnje <u>jedne</u> TS 110/20kV. Nazalost, zbog cinjenice da je vec izgradena TS 35/10kV Klinci i rekonstruisana TS 35/10kv Prino, ovaj predlog gubi svoj puni smisao. Kada je u pitanju dvostruki 110kV kablovski vod do TS 110/35kV Radovici, mora se priznati da je to tehnicki dobro rjesenje, ali skupo i veoma tesko za realizaciju koje ne daje pune efekte jer ne obezbjeđuje dvostrano napajanje. Planeri su imali mogucnost da razmotre mogucnost izgradnje dvostrukog nadzemnog 110kV voda trasom jednog od postojećih 35kV dalekovoda koji napajaju TS 35kV Prino, biduci da oni u krajnjoj etapi (izgrađenoj TS 110/35kV Radovici) gube na znacaju. Što se tice vizuelnog narušavanja okoline sam 110kV nadzemni vod ne bi prouzrokovao vise negativnih efekata od npr. dvostrukog 10kV voda sa samonosivim kablovskim snopovima, kakav je planiran u sujednoj zoni - DUP Burasevici.	
5	Obradivac definise da se kablovska 10kV mreza realizuje upotrebom kablova nazivnog napona 12/20kV, u skladu sa smjernicama PP Crne Gore. U okviru predlozenih rjesenja, koja isključuju, buducu, relnu mogucnost imlementacije 20kV napona, ovaj predlog zvuci besmisleno.	Prihvata se Korigovano u Predlogu plana.
6	Na ostale djelova predloga plana nemam primjedbi.	
	ZAKLJUCAK: Dostavljena dokumentacija: ID DUP Donji Radovici - centar - Nacrt plana, elektroenergetska infrastruktura, je uradena u skladu sa prihvacenim procedurama i vazecim propisima pa se moze uputiti u dalju proceduru.	
	Hidrotehnika	
1	Vodosnadbijevanje 1. Detaljno je dat prikaz najvaznijih studija koje su se bavile izucavanjem ovog vaznog problema, a koje su dovele do bitnog poboljsanja stanja vodosnadbijavanja i iz cega se moze detaljno sagledati sto treba planirati za buducnost. Takode je dat detaljan prikaz razvoja i izgradnje vodovodnog sistema na sirem podrucju Radovica, Duradevica i Lustice. Pravilno su usvojene norme specificne potrosnje u zahvatu Plana za sve potrosace. Detaljno je prakazana sva infrastruktura za vodosnadbijevanje sa potrebnim rezervorima, pumpnim stanicama i cjevovodima	Konstatacija revidenta

2	b) Odvođenje otpadnih voda 2. U opisu postojećeg stanja kanalizacionog sistema na sjevernoj obali Lustice sa šest kanalizacionih prepumpnih stanica kojima se otpadne vode serijski prepumpavaju do postrojenja za preciscavanje otpadnih voda Tivta i Kotara. 3. Proracun kolicina otpadnih voda u zoni zahvata pravilno je uraden. 4. Kada se govori o nacinu preciscavanja fekalnih voda iz zahvata premdetnog Plana i ostalih sadrfaja Lustice Development-a, smatram da treba umjesto recenog precizno reci: da navedene vode treba tretirati na uređaju za biolosko preciscavanje bez primarnog taloznika sa stepenom preciscavanja 95%, i nakon toga izvršiti i dezinfekciju te vode tecnim hlorom iii sa UV lampama (III stepen preciscavanja) Na ovaj naci rjesava se velki ekoloski problem aktivnog mulja. Ova tehnologija nema aktivnog mulja koji se mora odvoziti sa uređaja i postujuci EU propise spaljivati u spalionici smeca iii odlagati na velikom uređaju i ponovo ga tretirati. Njegovo odlaganje na deponijama smeca zabranjeno je kao i odlaganje bilo gdje u eko sistemu.	Prihvata se djelimično Obradivač plana može da predloži ali ne i da precizno definiše tehnologiju prečišćavanja otpadnih voda. Odabir tehnologije definiše Investitor, koja mora biti u skladu sa Zakonom.
	Odvođenje kisnih atmosferskih voda 5. Nemam primjedbi.	/
	Sistem za irigaciju golf terena i uređenje terena 6. Smatram da ovo poglavlje treba dopuniti podacima o površinama golf terena i površinama uređenih površina, usvojiti norme navodnjavanja i sracunati orjentacione potrebe za navodnjavanje.	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu plana.
	UTU i smjernice za projektovanje 7. Smjernice su detaljno obradene za sva poglavlja, s tim da u smejrnicama za otpadne vode treba izmijeniti smjernicu koja se odnosi na predlog izgradnje propisnih septickih jama sa uređajima za preciscavanje ukoliko dode do izgradnje objekata i reci: U slucaju da dode do izgradnje objekata koji ispustaju otpadne vode, iste treba tretirati na uređaju za bilosko preciscavanje otpadnih voda bez primarnog taloznika do stepena 95%, odgovarajuceg kapaciteta. Po potrebi moguće ih je dezinfikovati tecnim hlorom iii ih tretirati UV lampama.	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu plana.
	ZAKLJUCAK: Izmjene i dopune Nacrta DUP-a „Donji Radovici Centar”, - faza hidrotehnicka infrastruktura, se <u>PRIHVATA</u> uz uslov da se navedene primjedbe ugrade prilikom izrade Plana.	

	Šume	Pozitivno mišljenje
	Pejzažna arhitektura	
1	Primjedbe date na Koncept plana su prihvacene i ugrađene u Nacrt plana, odnosno dato je tumačenje.	Konstatacija revidenta
2	Potrebno je definisati gabarite podzemnih etaža i uskladiti sa zadatim minimalnim procentom zelenila za planirane namjene.	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu plana.
	Predstavnic opštine Tivat	
1	Kroz primjedbu na Koncepte predmetnih planskih dokumenata ukazala sam na ponovno povećanje smjestajnih kapaciteta, povećanje BGP i spratnosti objekata.	Konstatacija revidenta
2	Obradivac je u Nacrtu priložio analize povećanja kapaciteta BGP, međutim spratnost objekata je veća nego bi trebalo na ovom području, odnosno određene visine nisu u skladu sa odredbama iz PUPa Tivat.	Daje se tumačenje Visine objekata nisu povećane u odnosu na važeći Plan iz 2018 g.
3	Prema PUPu čak i za hotelske sadržaje preporučena spratnost je do 4 etaže, dok se u Nacrtu planiraju objekti sa MN do 5 etaža i hoteli do 6 etaža. U DUPu Donji Radovići centar, planirana je javna garaza sa čak 5 etaža, u zaleđu fortifikacijskog objekta.	Daje se tumačenje Visine objekata nisu povećane u odnosu na važeće Planove iz 2018g.

III. ODGOVORI NA PRIMJEBE I SUGESTIJE IZ MIŠLJENJA INSTITUCIJA I JAVNIH PREDUZEĆA

r.b.	Podnosilac primjedbe	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
1	Vodovod i kanalizacija Tivat	Potrebno je azurirati tekstualni dio postojećeg stanja hidrotehnicke infra strukture a koji se odnosi na:	
		-Urađen je rezervoar „ORASCOM" sa dovodnim cjevovodom DC 400.	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu plana.
		-Rezervoar „Gošići" je kapaciteta 500 m3.	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu plana.
		-Izvorište „Plavda" ima blago povećane hloride samo u ljetnjem period.	Prihvata se Dopunjeno u Predlogu plana.
2	Uprava za saobraćaj	Pozitivno mišljenje	
3	Ministrstvo ekonomije	Prilikom izrade ovog planskog dokumenta, potrebno je stvoriti prostorno-planski osnov za izgradnju: • Energetski efikasnog sistema grijanja, hlađenja i ventilacije , i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije; • Na postojećim i novim objektima predvidjeti mogućnost ugradnje sistema za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora energije za sopstvenu potrošnju; • Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotaca objekta i izbjegavati toplotne mostove; • Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta; • Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja.	Prihvata se
4	CGES	Molimo Vas da se u Nacrt u plana. što se tiče djela elektroenergetske infrastrukture, pozovete na Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore (Podgorica. jun 2018. godin a) kao i na usvojeno tehničko rješenje kablovskog voda 2x110 kV u trupu saobraćajnice M R2 . Neophodno je ista i sledeće: Zbog predviđanja snaznog razvoja turističkih kapaciteta na poluostrvu Lustica. TS 110/35 kV Tivat neće biti dovoljna da u perspektivi zadovolji konzum pa je planirana izgradnja nove TS 110/35 kV. snage 2x40 MVA, na katastarskoj parceli broj 1088/1 KO Radovići. Planirana je i izgradnja dvostrukog podzemnog kablovskog voda 2x10 kV od buduće lokacije TS Radovići do postojeca 110 kV DV Tivat-Budva (stambeno mjesto br.170) gdje će biti povezan po principu ulaz-izlaz na dalekovod 110 kV Tivat- Budva.	Prihvata se Korigovano u Predlogu plana.

		Uz planiranu rekonstrukciju dalekovoda TS Tivat obezbijedice se pouzdano snadbijevanje područja Lustica i bice zadovoljen kriterijum N-1 sigurnosti. Ovim rjesenjem ce se ob ezbi jediti veza nove TS 110/35kV Radovici sa postojećom TS 110/3 5 kV Tivat i novom TS 400/110/35 kV Lastva i na taj nacin ce biti obezbijedeno pouzdano i sigurno napajanje područja uz zadovolj enje kriterijuma si gurnosti (kriterijum N- 1) .	
5	CEDIS	Kao sto Varn je poznato Lustica Development AD, T, vat funkcionise u statusu Zatv orenog distribu t ivnog sistema na podruc ju kom ple ksa Lustica Bay u Tivtu. OvaJ kompleks „pokriv a" DUP-a „Donji Radov1c1 centar ". U tom dijelu treba dobiti Misljenje od ZDS Lustica Development AD, Tivat za pr edmetni Nacrt Izmjena i dopuna DUP-a „, Donji Radovici centar", Opstina Tivat	Prihvata se Korigovano u Predlogu plana.
		Parcela UP TS ni je odgov arajuca za izgra dn ju TS 35/10kV 2x12,5MVA. Napominjemo da smo ovu primjedbu 1m ali i u ranijim verzijam a DUP „D. Radovici Centar " i da je ista usvojena kod zadnjeg Predloga DUP-a od Jula2018.9.	Prihvata se Korigovano u Predlogu plana.
		U tekstu je potrebno unijeti ispravke: Na str. 45 treba navesti da je pustena u funkciju postrojenje 400/110/35kV „Lastva". Na str. 46 t reba ispraviti instalisanu snagu TS3 10kV „Arsenal" na 2x12,SMVA	Prihvata se Korigovano u Predlogu plana.
6	Uprava za zaštitu kulturnih dobara	Predmetnim planskim dokumentom predvidene su izmjene i dopune vazeceg plana na koji je Uprava za zastitu kulturnih dobara izdala pozitivno misljenje. Navedene izmjene se u najvecoj mjeri ogledaju u povecanju bruto gradevinske površine cca 15000 m2 na vise urbanistickih parcela. Najvece izmjene su planirane na urbanistickim parcelama broj 11 i 12 koje se nalaze u obuhvatu, koji je Studijom zaštite predlozen kao zastitcena okolina potencijalnog kulturnog dobra - For Radisevic. Nesto manje promjene su planirane na urbanistickim parcelama broj 14, 21, 23 i 24 koje se takode nalaze u navedenoj zasticenoj okolini;	Prihvata se Planirani kapaciteti na UP 11, 12, 14, 21, 23, 24, 25, 26, 27 koje se nalaze u okviru ili kontaktu zaštićene okoline potencijalnog kulturnog dobra For Radišević, a na kojima je bilo predložno povećanje BGP, su vraćeni na urbanističke parametre usvojene važećim Izmjenama i dopunama DUP-a iz 2018 g.
		Uprava za zastitu kulturnih dobara - Podrucna jedinica Kotor izdala je Rjesenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta na kat.parc. 1043/1 KO Radovici koje ulazi u sastav UP 14, UP 18, UP 21 i UP 23 sa mjesovitom namjenom - MN u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Donji Radovici - centar", Opstina Tivat, br. UPI-05-25/2019 od 22.10.2019. godine;	

		Uprava za zaštitu kulturnih dobara - Područna jedinica Kotor izdala je Rješenje o konzervatorskim uslovima za zemljište označeno k.p.br. 1043/1 KO Radovici koje ulazi u sastav UP 13 sa namjenom kultura u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Donji Radovici - centar", Opština Tivat, br. UP/I-05-67/2019 od 22.04.2019.godine;	
		Nadalje, Studijom zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade Izmjena i dopuna DUP-a Donji Radovici - Centar u Konkretnim mjerama je, između ostalog, definisano: <i>"Preporučuje se pazljiv tretman prilikom planiranja prostora na mjestima gdje postoje najvrjedniji elementi kulturnog nasljeđa, u predmetnom slučaju For Radisević.</i> <i>Novu gradnju u okviru predložene zone zaštite planirati na nizim kotama, ispod Fora.</i> <i>Novoplanirani objekti južnije ne smiju da ugroze sagledavanje Fora/ vizure ka Foru od strane mora i od strane Fora Grabovac".</i>	
		Uzimajući u obzir navedeno, konstatovano je da Nacrt Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovici - Centar” - Opština Tivat nije uskladen sa Studijom zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade Izmjena i dopuna DUP-a Donji Radovici - Centar, te se u skladu sa članom 89 stav 3 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ne može se dati pozitivno Mišljenje na predmetni planski dokument.	
7	Opština Tivat	Uvidom u Nacrt Izmjena i dopuna DUPa »Donji Radovici Centar« konstatujemo ponovno povećanje smjestajnih kapaciteta, povećanje BGP i spratnosti objekata. Posebno ukazujemo na povećanje spratnosti, objekti sa 5 i 6 etaža, na ovom području »neizgrađenom prostoru« nisu u skladu sa PUPom Tivat, a nisu ni u skladu sa Studijom vizuelnog uticaja , izrađenom 2017.godine za potrebe tadašnjih izmjena i dopuna DUPa »Donji Radovici Centar«, koje bi i dalje trebalo imati u vidu kao ograničenje i smjernice za oblikovanje naselja. U paketu mjera ove Studije između ostalog stoji da se voditi računa o gabaritima objekata, spratnosti do 3 etaže , čime bi se umanjili negativni efekti krupnih gabarita, a Zaključak glasi: " Budućnost naselje Radovici centar svojom arhitekturom oblikovanjem, visinama i kubusima objekata, materijalizacijom i prostornim rasporedom ima ograničen i negativan vizuelni uticaj na predio i izgrađenu sredinu na području prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotara i njegove sire okoline".	Daje se tumačenje Spratnost objekata koja je usvojena u važećim Izmjenama i dopunama DUP-a iz 2018 g. nije promijenjena. U navedenom Planu su usvojene spratnosti do 5 i 6 nadzemnih etaža.
8	Uprava za nekretnine	Pozitivno mišljenje	

IV. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE KORISNIKA PROSTORA LUSTICA DEVELOPMENT

r.b.	Podnosilac primjedbe	Primjedbe i sugestije	Odgovor Obrađivača
9	Lustica Development	4.1. Programsko opredeljenje (strana 24) Molimo da se navede da se neiskorišteni parametri mogu iskoristiti u ostale DUP- ove koji su dio Luštica Bay projekta (DUP Donji Radovići istok (20), DUP Servisna Zona Luštica (21), DUP Luštica (22), UP Thalasso (21)) ne samo susjedne DUP-ove 19 i 20 kako je navedeno u tekstu, jer se u smjernici iz PUP-a Tivat ne pominje susjedni, već se odnosi na sve DUP-ove.	Daje se tumačenje Nije predmet ovih Izmjena i dopuna DUP-a.
		4.2. Namjena površina (strana 23) <i>“Školstvo i socijalna zaštita - Površine za školstvo i socijalnu zaštitu su površine namjenjene obrazovanju, nauci i socijalnoj zaštiti. U zahvatu ID DUP-a je planirana izgradnja srednje škole ili druge obrazovne institucije u skladu sa odlukom i dogovorom sa nadležnim Institucijama iz oblasti obrazovanja. Oblik organizovanja školske ustanove i definisanje broja učenika će biti predmet narednih faza projektne dokumentacije.</i> <i>Predloženi kapacitet je 180 učenika shodno procjenama opštine Tivat, stvarni broj će se definisati shodno gore navedenom .</i> Na površini za školstvo mogu se graditi i : - dječiji vrtić; - sportski tereni; - objekti i mreže infrastrukture; - parkinzi i garaže za smještaj vozila;” Molimo da se na površinama za školstvo i socijalnu zaštitu dozvoli planiranje i objekata sporta i rekreacije. Posebno uzimajući u obzir da je, u skladu sa Master planom, za potrebe škole, uz istu, planirana izgradnja sportske dvorane. Dodati pojašnjenje i u dijelu pravila za Školstvo i socijalnu zaštitu.	Daje se tumačenje Shodno važećoj regulativi iz oblasti planiranja, nije dozvoljeno miješanje namjena na istoj urbanističkoj parceli. Međutim, shodno važećim propisima iz oblasti obrazovanja, na površinama za školstvo je moguće graditi sale za fizičko obrazovanje, kao i otvorena igrališta i terene za sportske aktivnosti.
		4.4. Pregled ostvarenih kapaciteta (Strana 24) <i>“Postojeći objekti se mogu privremeno koristiti kao i djelovi infrastrukturnih sistema do sticanja uslova za privođenje prostora planiranoj namjeni.”</i> Molimo da se navedena smjernica preformuliše kako slijedi: <i>“Postojeći objekti se mogu privremeno koristiti <u>za bilo koju namjenu</u>, kao i djelovi infrastrukturnih sistema do sticanja uslova za privođenje prostora planiranoj namjeni.”</i>	Daje se tumačenje U Planu će biti navedena sledeća rečenica: Do privođenja prostora namjeni treba omogućiti nesmetano korišćenje prostora ako je isto usklađeno sa planiranim namjenama, ali ne i proširivanje postojećeg korišćenja koje je u suprotnosti sa planiranim namjenama.

		4.4. Pregled ostvarenih kapaciteta (Strana 25) „Planom je predviđena mogućnost fazne izgradnje, tj. izgradnje kapaciteta na dijelu urbanističke parcele.” Molimo da se navedena smjernica preformuliše kako slijedi: „Planom je predviđena mogućnost fazne izgradnje, tj. izgradnje kapaciteta na dijelu urbanističke parcele, uključujući i izgradnju ostalih sadržaja na urbanističkoj parceli kao što su elemenati pejzažnog uređenja, sportskih i rekreativnih sadržaja, igrališta i slično.”	Daje se tumačenje Formulacija data u Planu podrazumijeva izgradnju objekata i ostalih sadržaja pejzažnog i drugog uređenja.
		Tabela sa planiranim kapacitetima - Strane 26,27. • UP1 – Molimo povećati spratnost na 3 etaže.. • UP27: Namjena površina – Mješovita namjena (isključiti riječ stanovanje) jer će na ovoj parceli vjerovatno biti planirani i poslovni sadržaji. Ispraviti i u daljem tekstu tj. u okviru poglavlja-Pravila za MN. • UP32 – Molimo da se u zauzetost poveća na 2,800m², bruto površina 7,550m². Objekti na ovoj parceli su završeni ili su u izgradnji.	Prihvata se djelimično UP1 – ne prihvata se dalje povećanje spratnosti objekata u zahvatu Plana UP27 – prihvata se, korigovano u Predlogu plana UP 32 - ne prihvata se dalje povećanje kapaciteta u zahvatu Plana
		5.5. Mjere i smjernice vizuelnog uticaja (strana 33) “...u potpunosti sačuvati objekte otvorene baterije Radišević i njenu zaštićenu okolinu; - u što većoj mjeri sačuvati gradinu - Kovačeva gomila i njenu zaštićenu okolinu; - preporučuje se utvrđivanje tzv. buffer zone za lokalitet Kovačeva gomila, koja će omogućiti adekvatnu zaštitu ali i savremenu prezentaciju arheološkog lokaliteta(informativni pano, vidikovac, odmorište ...) i njegovo adekvatno uključivanje u ponudu okolnog golf terena i čitave Lušnice;” Umjesto rijeci “Fully – U POTPUNOSTI” koja striktno usmjerava na potpunu rekonstrukciju tvrdjave, predlažemo da se ubaci slijedeći tekst: <i>“uradi adekvatna zaštita objekta i okoline baterije Radisevic i savremenu prezentaciju arheoloskog lokaliteta i uključenje u ponudu okolnih sadržaja”</i>	Ne prihvata se Smjernice za tretman objekata kulturne baštine su definisane u skladu sa Studijom zaštite kulturnih dobara, na koje je Uprava za zaštitu kulturnih dobara dala saglasnost.
		5.2. Regulacija i nivelacija (Strana 36) Potrebno je dodati:	

		“Objekti parternog uređenja (terase, stepeništa, bazeni, staze, potporni zidovi i ostali djelovi uređenja parcele) mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan linije urbanističke parcele, osim u slučaju kada ti elementi predstavljaju komunikaciju I vezu sa saobraćajnicama I pristupnih koridora ka objektima” 5.4.1. Opšti uslovi za izgradnju (strana 37,38) Predlažemo da se sledeća konstatacija koristi u cijelom DUP-u 19 tj. da se navede u okviru opštih uslova za izgradnju: „Dozvoljava se integralno prikazivanje i korišćenje parametara za grupu parcela. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim urbanističkim parcelama. Ukoliko su pomenute parcele susjedne nije potrebno poštovati definisane građevinsku liniju između istih.“	Ne prihvata se Navedeno se podrazumijeva i nema potrebe navoditi u Planu. Daje se tumačenje Navedenu konstataciju nije potrebno upisivati s obzirom na zakonsku mogućnost izgradnje na lokaciji, kojom je isto omogućeno.
		6.1. Saobraćajna infrastruktura 6.1.2. Plan (strana 43) MR2 saobraćajnica <i>“Saobraćajnica definisana koordinatama A24-A11-A25-A27-A26-A28-A29-A30-A31-T9-T10- T11- T12-T13-T14-T15-T16 je dio saobraćajnice koja, prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Tivat, ima rang gradske saobraćajnice, i predstavlja osnovnu vezu saobraćajnica iz zone zahvata sa okolnom javnom saobraćajnom mrežom.”</i> Molimo da se, zbog kompleksnosti i obima projekta (MR2 saobraćajnica), kao i učešću više strana u implementaciji projekta te različitom vremenskom okviru realizacije pojedinih djelova, uz navedenu smjernicu doda sledeće: “Planom se dozvoljava fazna izgradnja u poprečnom I podužnom profilu.”	Daje se tumačenje U tekstu plana stoji sledeće „Takođe se, saglasno saobraćajnim potrebama, može dozvoliti i fazna izgradnja, odnosno da se u prvoj fazi ne izgradi cijeli poprečni profil saobraćajnice.” Fazna izgradnja u podužnom profilu nije moguća.
		6.1. Saobraćajna infrastruktura 6.1.2. Plan (strana 45) <i>“Takođe se, saglasno saobraćajnim potrebama, može dozvoliti i fazna izgradnja odnosno da se u prvoj fazi ne izgradi cijeli poprečni profil saobraćajnice.”</i> Predlažemo da se doda: “da se u prvoj fazi ne izgradi cijeli poprečni I podužni profil saobraćajnice”.	Daje se tumačenje U tekstu plana stoji sledeće „Takođe se, saglasno saobraćajnim potrebama, može dozvoliti i fazna izgradnja, odnosno da se u prvoj fazi ne izgradi cijeli poprečni profil saobraćajnice.”

		6.2 Energetska infrastruktura 6.2.1. Postojeća elektroenergetska infrastruktura (strana 46) “Podaci iz planskog dokumenta ID DUP-a “Servisna zona Luštica: Kakos u iz CGES-a I CEDIS-a dostavljeni zahtjevi da se planirana TS110/35/10kV Radovići planira kao dva odvojena postrojenja (jedno u vlasništvu CGES-a , jedno u vlasništvu CEDIS-a), a da pri tome budu planirane na zasebnim urbanističkim parcelama zbog lakšeg rješavanja imovinsko-pravnih ... Podaci iz DUP “Servisna zona Lustica” su tacni, ali pored toga treba dodati I podatak I PPPNOP, gdje je ova trafo Stanica planirana na kat parceli iza kupalista Oblatno. EPCG je vec donijelo odluku I napravilo prve korake u smjeru projektovanja I gradnje na toj kat parceli.	Daje se tumačenje Plansko rješenje je usaglašeno sa podacima i uslovima nadležnih službi.
		6.2.3. Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata (strana 61) <i>„Obezbediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem I isključenjem javnog osvjjetljenja obezbediti preko centralnog kontrolnog mjesta uređaja za upravljanje osvjjetljenjem koje će omogućiti uvid u radno stanje i funkcionalnost svih predspojnih uređaja, što će značajno smanjiti troškove održavanja i povećati nivo energetske efikasnosti.“</i> Potrebno je u planski dokument dodati da: - <i>“se mjerenje potrosnje rasvjete saobraćajnice koja pripada Opštini ili drugim institucijama, može vršiti I u trafo stanicama koje ne pripadaju CEDIS, tj koje pripadaju Investitoru“</i> Ovim bi se izbjegla predugacka infrastruktura od objekta do mjernog mjesta u objektu koji pripada CEDIS	Ne prihvata se Pitanje mjerenja utrošene električne energije javne rasvjete pomenutih saobraćajnica nije u nadležnosti planera. Ova pitanja se mogu riješiti dogovorom relevantnih subjekata, i ne moraju se tretirati planom.
		6.4.2. Odvođenje otpadnih voda – Plan (strana 86) <i>“Predviđeno je da se fekalna otpadna voda sa područja ovog DUPa i ostalih sadržaja Luštice Development-a prečišćava najvisočijim nivoom prečišćavanja (uklanjanjenutrijenata i dezinfekcija) kako bi se prečišćena otpadna voda koristila za navodnjavanje golf terena.”</i> Dodati: <i>“Preciscena voda može da se ispusti u zemljište ukoliko ispunjava zakonske pretpostavke”.</i>	Prihvata se Korigovano u Predlogu plana.
		6.4.2. Odvođenje otpadnih voda – Plan (strana 86) “Predviđeno je da se fekalna otpadna voda sa područja ovog DUPa i ostalih sadržaja Luštice Development-a prečišćava najvisočijim nivoom prečišćavanja (uklanjanjenutrijenata i dezinfekcija) kako bi se prečišćena otpadna voda koristila za navodnjavanje golf terena.” Dodati: “Preciscena voda može da se ispusti u zemljište ukoliko ispunjava zakonske pretpostavke”.	Prihvata se Korigovano u Predlogu plana.

		Plan saobraćajne infrastrukture – Saobraćajnica MR2- grafički dio Plan saobraćajne infrastrukture: Duž MR2 bi trebalo ukinuti zeleni pojas i smanjiti gabarite saobraćajnice (poprečni presjek). Ovaj detalj dodatno opterećuje budžete odnosno utiče na buduće investicione i operativne troškove Investitora. Uvereni smo da sadnja biljaka i njihovo kvalitetno održavanje nije moguće bez ozbiljnih dodatnih sredstava, naročito kada su u pitanju odabir kvalitetne hortikulture, kvalitetne zemlje, izgradnje sistema za irigaciju i konstantnu irigaciju, kao najznačajniji operativni trošak. S tim u vezi, takodje treba imati na umu ograničenja sistema za vodosnabdevanje regionalnog vodovoda. U cilju optimizacije troškova izgradnje i održavanja, predlog je da se duž cele MR2 ukinu zeleni pojas sa obe strane puta, što bi ujedno smanjilo gabarite puta, za ukinutu širinu zemljanog pojasa. Na ovaj način bi se direktno uticalo na umanjenje količina radova, naročito u delu gde je potrebno izvesti značajne useke u steni VI kategorije, odnosno nasipe i potporne zidove. Indirektno, kao što je već navedeno, uticali bi na dugoročno smanjenje ozbiljnih operativnih troškova održavanja potencijalnog zelenila SKICA	Daje se tumačenje Na osnovu zahtjeva predstavnika opštine Tivat , u čijoj nadležnosti je MR2, zeleni pojas uz saobraćajnicu će se zadržati.
		Plan saobraćajne infrastrukture – Saobraćajnica MR2- grafički dio Korigovati položaj kruznog toka 1 MR2 na način da omogući maksimalnu iskorišćenost postojeće nivelacije puta. Na ovaj način se izbegavaju veliki iskopi na ovoj trasi i na trasi puta UVR1. Korigovati granicu UP69 u skladu sa ovom promenom, voditi računa da građevinska linija ne uslovi izgradnju potpornog zida u zoni puta UVR1 već omogućiti formiranje adekvatne kosine usjeka, istovremeno zadržavajući iste parametre kao u Nacr-u DUP-a. SKICA	Ne prihvata se Saobraćajnica MR2 je u nadležnosti opštine Tivat, koji nisu dali primjedbu na plansko rješenje.
		Plan parcelacije / Plan saobraćajne infrastrukture- grafički dio Planirati parking i komercijalna delatnost na mestu postojećeg privremenog parkinga uz MR2. Molimo vas da pogledate crtež sa detaljima. Ovo je izuzetna lokacija za pozicioniranje prodajnih kancelarija Luštica Development, jer se nalazi uz gradsku saobraćajnicu pa vas molimo da uvažite i primijenite ovaj komentar. SKICA	Ne prihvata se Ne prihvata se dalje povećanje građevinskog područja na račun zelenih površina,
		Plan pejzažnog uređenje Ukinuti duž cele MR2 zeleni pojas sa obe strane puta.	Daje se tumačenje Na osnovu zahtjeva predstavnika opštine Tivat , u čijoj nadležnosti je MR2, zeleni pojas uz saobraćajnicu će se zadržati.

		6.2. Energetska infrastruktura Postojeca Trafo stanica Radisevici, koja se po postojećem stanju nalazi na UP2, nije prepoznata kroz plan. Ova trafo stanica ce biti uklonjena onda kada, razvojem projekta kroz definisane planske namjene površina, to uklanjanje bude potrebno	Daje se tumačenje Plansko rješenje je usaglašeno sa podacima i uslovima nadležnih službi.
--	--	--	---