

OBRADIVAČ:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

DONJI RADOVIĆI CENTAR

OPŠTINA TIVAT

KONCEPT



Podgorica, oktobar 2019.

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

DONJI RADOVIĆI CENTAR

OPŠTINA TIVAT

Faza: 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 Ulcinj
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 Donji Radovići centar;
- Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna DUP-a Donji Radovići centar;

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 Donji Radovići centar (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. Kontaktne zone
3. Analiza postojećeg stanja
4. Plan namjene površina

820.

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 "DONJI RADOVIĆI CENTAR", OPŠTINA TIVAT

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

Član 1

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

Izmjene i dopune DUP-a predstavljaju 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 i 9.5.1 DUP Donji Radovići Centar.

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: 07-2316

Podgorica, 6. juna 2019. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

Duško Marković, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA DONJI RADOVIĆI CENTAR, OPŠTINA TIVAT

I. UVODNE NAPOMENE

Cilj izrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Centar", opština Tivat je da se preispitaju urbanistička rješenja u okviru važećeg Detaljnog urbanističkog plana Donji Radovići Centar, 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 broj 104-1300/1 od 08. 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 Donji Radovići Centar, 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.

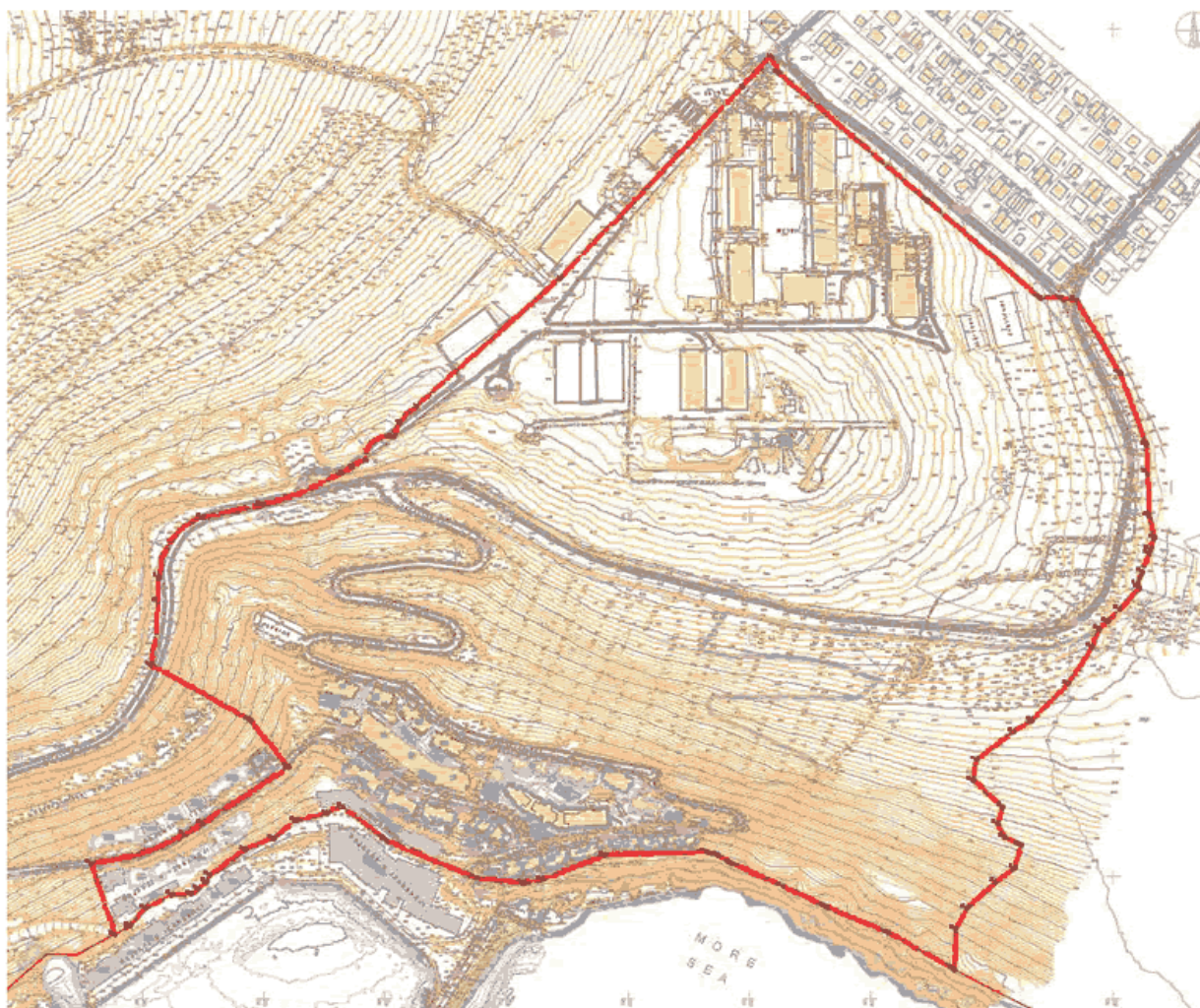
II. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Prostor koji se obrađuje ovim planskim dokumentom pripada planskoj cjelini 9 - Radovići; 9.5 Luštica Development - dio; 9.5.1 DUP Donji Radovići Centar.

Površina zahvata za koji se planira izrada Izmjena i dopuna DUP-a je cca 35,93 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 Donji Radovići Centar, 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 unaprjeđenje 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 ("Sl. 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 planski dokument.

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.

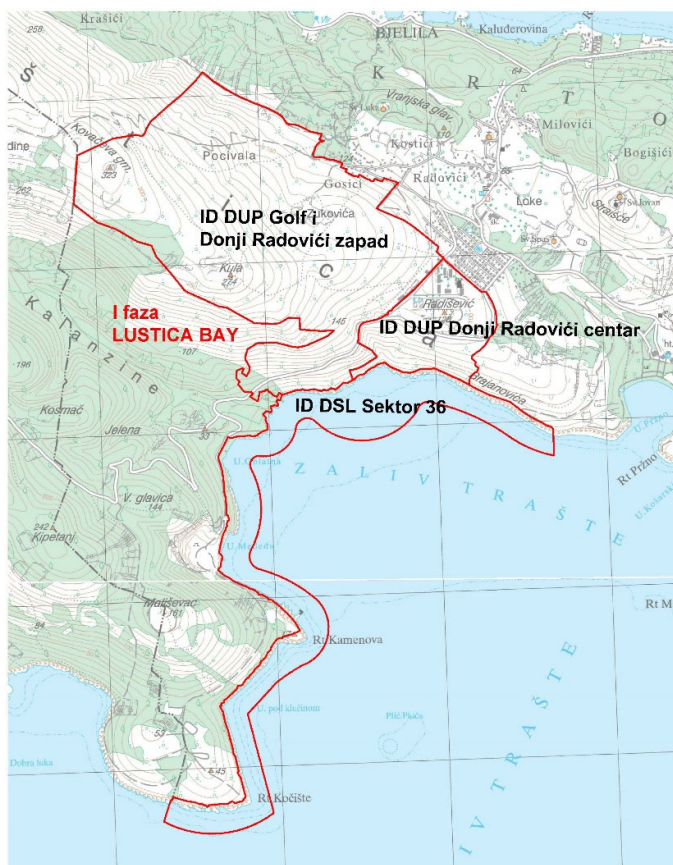
Rukovodilac izrade je dužan da u Predlog Izmjena i dopuna DUP-a, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve prijedloge i mišljenja nadležnih organa.

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 planskog dokumenta, 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.

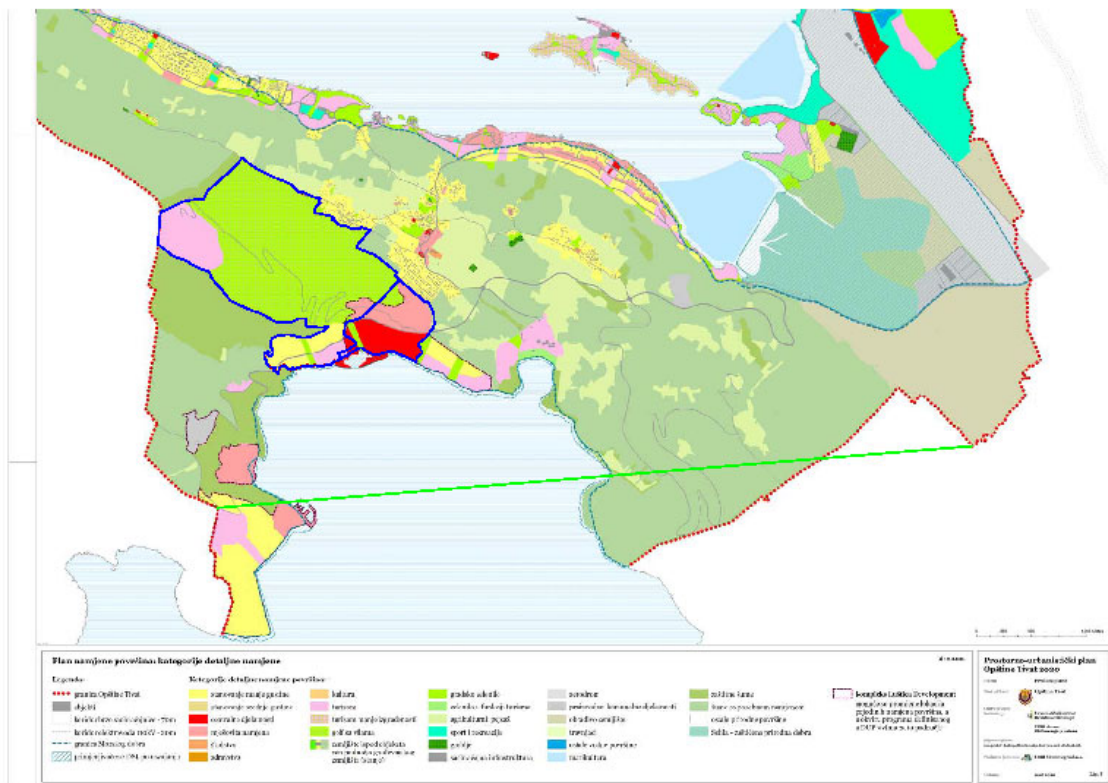


- Predmetne izmjene i dopune DUP-a se rade na zahtjev korisnika prostora, kompanije Lustica Development.
Cilj izrade izmjena i dopuna je preispitivanje urbanističkog rješenja, i usklađivanje sa razvojnim potrebama za dalju realizaciju turističko – stambenog kompleksa.

- Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana se rade na osnovu:
 - Odluke o izradi Izmjena i dopuna DUP-a Donji Radovići centar;
 - Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna DUP-a Donji Radovići centar;
 - Odluke o određivanju rukovodioca izrade Izmjena i dopuna DUP-a Donji Radovići centar.
- 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, zahvat Plana se nalazi u planskoj zoni 9.5 Luštica development – dio, planska jedinica 9.5.1.



Slika: Položaj zahvata u granicama PUP-a Tivat

- Površina Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana iznosi **35.93 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**.

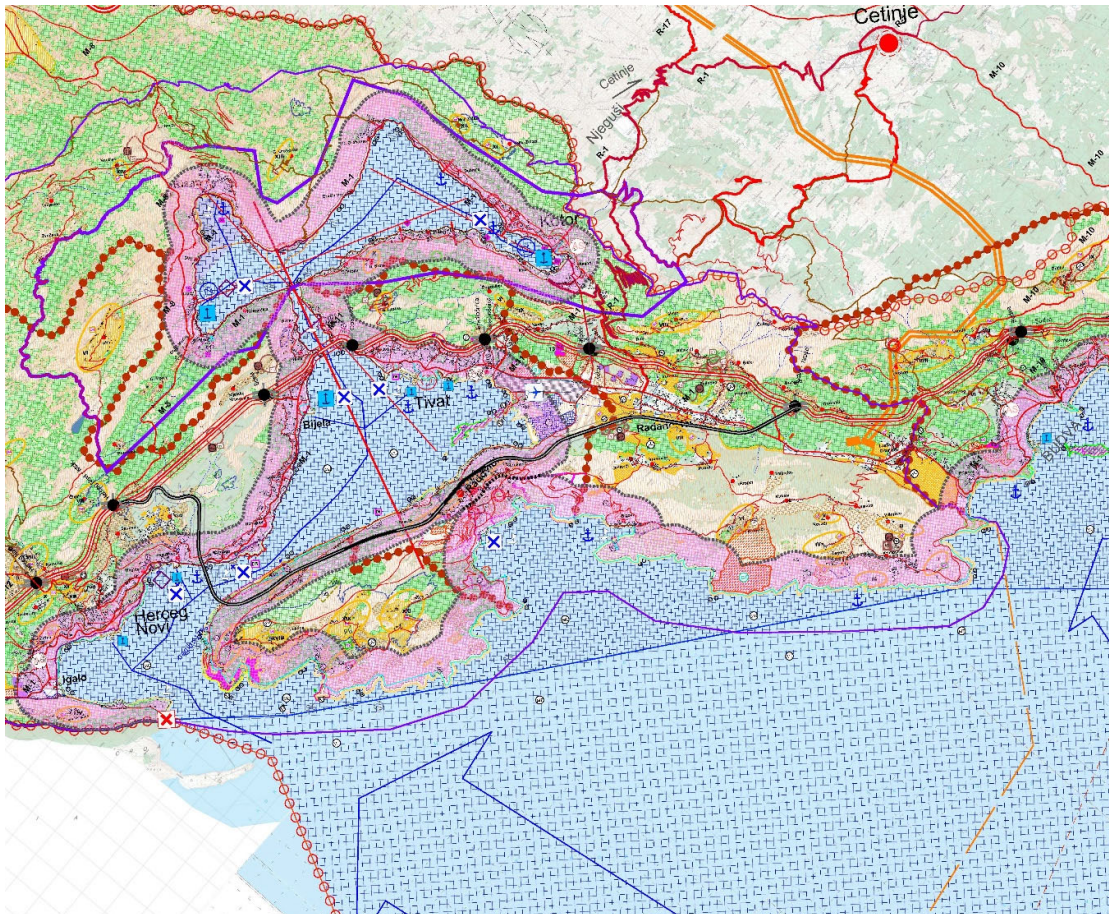
Opštine Herceg Novi i Tivat treba da na adekvatan način iskoriste poluostrvo Lušticu kao poseban razvojni turistički potencijal.

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.

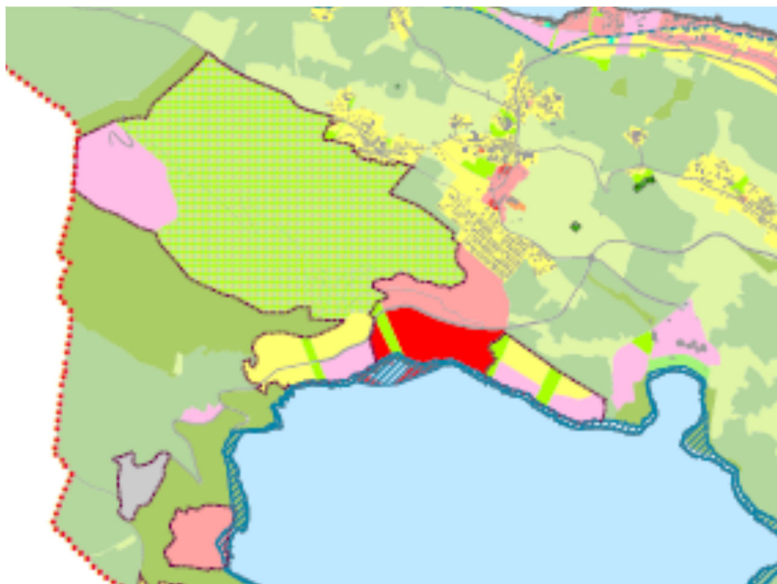
Demografski rast, vezan na planirani razvoj turizma, predviđa veći rast stanovništva na području Krtola i posljedično Radovića. Zajedno sa novo predviđenim naseljem Donji Radovići, preuzimaju funkciju značajnog opštinskog centra.

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 đački 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.

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 Kakre		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						

Tabela: Izvod iz PUP-a opštine Tivat

4.3. Izmjene I dopune DUP-a DONJI RADOVIĆI CENTAR (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 35.93 ha;
- 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 Donji Radovići centar 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.

Planirani sadržaji čine dio budućeg lokalnog centra Donji Radovići u kome će biti izgrađeni sadržaji stambene, turističke, javne i rekreacione namjene.

U skladu sa dostavljenim Masterplanom, Izmjenama I dopunama plana je predviđeno smanjenje prosječne površine smještajnih jedinica za stanovanje, u okviru površina za 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

• MN - mješovita namjena	151.414 m ²
• CD - centralne djelatnosti	15.907 m ²
• ŠS- školstvo i socijalna zaštita	6.851 m ²
• K - kultura	3.180 m ²
• T1 – turizam - hotel	35.742 m ²
• DS – drumski saobraćaj – garaža	1.782 m ²
• zelene površine javne namjene	76.801 m ²
• saobraćajne i pješačke površine	67.636 m ²

Pregled ostvarenih kapaciteta

• površina pod objektom	72.287 m²
• BGP	193.273 m²

Mješovita namjena

• <i>BGP MN</i>	<i>144. 817 m²</i>
• <i>Broj smj.jedinica MN</i>	<i>1504</i>
• <i>Broj ležaja MN</i>	<i>4681</i>
• <i>BGP turizam</i>	<i>6052</i>
• <i>Broj ležaja turizam</i>	<i>122</i>

Centralne djelatnosti

- BGP CD 8.486m²

Školstvo

- BGP školstvo 3.425m²

Kultura

- BGP kultura 607m²

Turizam T1 hotel

- BGP T1 hotel 25.609m²
- Broj ležaja T1 hotel 300

Drumski saobraćaj - garaža

- BGP drumski saobraćaj 4.277m²

-
- broj sm.j. MN 1.504
 - broj ležaja MN - stanovanje 4.681
 - broj ležaja MN – turizam 122
 - broj ležaja T1 300
 - ukupan broj turističkih ležaja 422
-

-
- indeks zauzetosti 0.2
 - indeks izgrađenosti 0.54
 - gustina naseljenosti 138 st/ha
-

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 Donji Radovići centar dio centralnog prostora.



Slika: PUP Tivat -Režim uređenja prostora

Prema Prostorno-urbanističkom Planu Opštine Tivat, kontaktne zone prostora u zahvatu ovog plana čine zahvati planskih dokumenta 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 Luštica (22)1 (stanovanje manje gustine, turizam, mješovita namjena)
- UP Thalasso (21) (mješovita namjena)
- DUP Servisna Zona Luštica (21) (proizvodno-komunalne djelatnosti)
- DUP Golf I Donji Radovići zapad (19) (golf kompleks, mješovita namjena, stanovanje male gustine, gradsko zelenilo)
- DUP Donji Radovići istok (20) (stanovanje manje gustine, turizam, gradsko zelenilo)
- DSL Sektor 36 –zona MD (marina, nautički turizam, gradsko zelenilo)
- UP Oblatno (20) (turizam)
- UP Turistički kompleks Pržno I (11) (turizam, gradsko zelenilo)
- UP Turistički kompleks Pržno II (12) (turizam, gradsko zelenilo)
- DUP Radovići (13) (stanovanje manje gustine, centralne djelatnosti, mješovita namjena, školstvo, gradsko zelenilo)
- DUP Gošići (14) (stanovanje manje gustine)

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:

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

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 PUP-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 sjever – jug. Čini ga teren koji se u nagibu spušta prema obali Mora do granice zone Morskog dobra. Teren se proteže sa kote 10 m.n.v. do najvišoj kote 115 m.n.v.

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

Sjeverni dio zahvata obuhvata dio kompleksa bivše vojne kasarne. Manji dio kompleksa vojne kasarne obuhvaćen je kontaktnom zonom zahvata DUP-a Golf I Donji Radovići Zapad.

Dio objekata bivše vojne kasarne je uklonjen, tako da je u zahvatu evidentirano 12 postojećih objekata . Objekti su adaptirani i koriste se kao administrativni i skladišni prostor kompanije LD.

U južnom dijelu zone zahvata evidentiran je niz novoizgrađenih objekata – apartmanskih objekata i vila, koje čine dio planiranih kapaciteta na površinama mješovite namjene. Objekti su izgrađeni u okviru 4 urbanističke parcele – UP 28 , UP 30, UP 31, UP 32. Na urbanističkoj parceli 31 je izgrađen dio hotela Chedi, dok je drugi dio hotela izgrađen u okviru zahvata kontekstne DSL Sektor 36. Hotel Chedi je u funkciji.

U toku su radovi na uređenju terena, koje obuhvata izgradnju saobraćajnica, pješačkih staza i zelenih površina.

Na prostoru zahvata je evidentiran vrijedni objekat kulturnog nasleđa, čija zaštita i očuvanje treba biti obezbijeđena u daljoj planskoj razradi:

- Fortifikacijski objekat – For Radišević.

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 13.941 m². Povećanje je predloženo na 9 urbanističkih parcela, pri čemu je broj smještajnih jedinica i ležaja u smještajnim jedinicama ostao nepromijenjen.

Povećanje BGP-a je predloženo imajući u vidu da je u zahvatu DUP-a Donji Radovići centar PUP-om opštine Tivat omogućena izgradnja većeg obima smještajnih kapaciteta nego što je to predviđeno važećim Izmjenama i dopunama DUP-a Donji Radovići centar.

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 nalazi dobro za koje se pouzdano može reći da posjeduju kulturne vrijednosti, For Radišević iz Austrougarskog perioda.

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 zauzimaju površine mješovite namjene. Sjeverni dio zahvata je osim za mješovitu namjenu opredijeljen I za površine javnih funkcija, koje zajedno sa planiranim površinama kontaktnog plana DUP Golf i Donji Radovići zapad čine centar novog lokalnog centra Donji Radovići. Novi turistički kapaciteti su planirani u vidu hotela , koji će se graditi na lokaciji uz obalu mora.

Planirane namjene površina u zahvatu DUP-a su:

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

Planirani objekti mogu biti organizovani kao jedna ili više stambenih jedinica u objektima.

Druge namjene u okviru objekata mješovite namjene mogu biti:

- trgovina;
- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- poslovni prostori komercijalne namjene;
- wellnss i spa sadržaji;
- lične usluge i servisi;
- bazeni i manja sportska igrališta;
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja;
- objekti I mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila.

Centralne djelatnosti - Površine za centralne djelatnosti su površine koje su namijenjene smještaju centralnih – poslovnih , komercijalnih I uslužnih djelatnosti, I obilježja su centra naselja.

Na ovim površinama mogu se raditi:

- ugostiteljski objekti;
- trgovine;
- objekti uprave;
- poslovni prostori komercijalne namjene;
- wellnss i spa sadržaji;
- komunalno servisni objekti javnih preduzeća I privrednih društava koji služe potrebama područja;
- sportski sadržaji, otvoreni i zatvoreni objekti namijenjeni sportu I rekreaciji;

Na površinama za centralne djelatnosti mogu se obezbijediti I sladeći sadržaji:

- turistička agencija;
- pošta;
- agencija javnog prevoza;
- rent –a car agencija.

Školstvo i socijalna zaštita - Površine za školstvo i socijalnu zaštitu su površine namijenjene 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.

Predloženi kapacitet je 180 učenika shodno procjenama opštine Tivat, stvarni broj će se definisati shodno gore navedenom .

Na površini za školstvo mogu se graditi i :

- dječiji vrtić;
- sportski tereni;
- objekti I mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila;

Kultura K - Na površinama za kulturu planirani su objekti namijenjeni razvoju kulture i umjetnosti. Površine za kulturu obuhvataju jedan postojeći objekat i ruševinu stare tvrđave.

Na površinama za kulturu mogu se raditi:

- centar za kulturu;
- galerija;
- biblioteka;

Na ovim površinama mogu se graditi i :

- sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- ugostiteljski sadržaji;
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila;

Turizam - U južnom dijelu zone zahvata, na granici sa zonom Morskog dobra, planirana je izgradnja hotela kategorije 4*.

Na površini za turizam mogu se graditi i :

- poslovni prostori komercijalne namjene;
- objekti sporta i rekreacije;
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila.

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 odmorista i vidikovci.

Moguće je planiranje otvorenih sportskih terena i igrališta.

U zelenilu se mogu locirati i graditi infrastrukturni objekti i mreže infrastrukture kao i pristupni putevi do istih, koji su u funkciji čitavog kompleksa odnosno zona koje su pokrivene ovim jedinstvenim turističkim projektom.

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

• MN - mješovita namjena	151.414 m ²
• CD - centralne djelatnosti	15.907 m ²
• ŠS- školstvo i socijalna zaštita	6.851 m ²
• K - kultura	3.180 m ²
• T1 – turizam - hotel	35.742 m ²
• DS – drumski saobraćaj – garaža	1.782 m ²
• zelene površine javne namjene	76.801 m ²
• saobraćajne i pješačke površine	67.636 m ²

12. Pregled ostvarenih kapaciteta

Planom se predviđa izgradnja kapaciteta do **206.816 m²** bruto građevinske površine. Objekti će se graditi na za to definisanim površinama za izgradnju.

Ukupan broj urbanističkih parcela u zahvatu iznosi 33.

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 gradjevine. 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 5, 10, 11, 12, 21, 23, 24, 25, 26, i prikazano crvenom bojom. Ukupno povećanje BGP na svim urbanističkim parcelama iznosi 13.543 m².

[illegible]

Ukupni kapaciteti:**prema važećim ID DUP-a**

• Površina pod objektom	119.995 m2	
• BGP	206.816 m2	193.273 m2
Mjesovita namjena		
• BGP MN	144. 817 m2	158.360 m2
• Broj smj.jedinica MN	1504	
• Broj ležaja MN	4681	
• BGP turizam	6052	
• Broj ležaja turizam	122	
Centralne djelatnosti		
• BGP CD	8.486m2	
Školstvo		
• BGP školstvo	3.425m2	
Kultura		
• BGP kultura	607m2	
Turizam T1 hotel		
• BGP T1 hotel	25.609m2	
• Broj ležaja T1 hotel	300	
Drumski saobraćaj - garaža		
• BGP drumski saobraćaj	4.277m2	
• broj sm.j. MN	1.504	
• broj ležaja MN - stanovanje	4.681	
• broj ležaja MN – turizam	122	
• broj ležaja T1	300	
• ukupan broj turističkih ležaja	422	
• indeks zauzetosti	0.2	
• indeks izgrađenosti	0.57	0.54
• gustina naseljenosti	138 st/ha	

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.

Cilj planskog pristupa je organizovanje funkcionalnog i estetski visoko oblikovanog naselja, sa karakterom lokalnog centra, integrisanog sa prirodnim okruženjem. Planirani system urbanog zelenila treba da zadovolji estetske, ekološke i socijalne aspekte. Koncept pejzažnog uređenja naselja zasniva se na očuvanju i afirmaciji autentičnih pejzažnih vrijednosti prostora (vegetacija, reljef, osnovni strukturni elementi kulturnog pejzaža, mozaičnost predjela) i na formiranju "naselja u zelenilu" sa visokim nivoom ozelenjenosti.

Predviđa se očuvanje površina pod prirodnom vegetacijom makije na prostorima na kojima je to moguće. Razvijene formacije makije na pojedinim lokacijama u zahvatu DUP-a bitne su ne samo kao značajna komponenta identiteta prostora, već i kao budući ekološki (zaštitni) koridori. 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.