

**OBRADIVAČ:**

**MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**

**IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE**

**SEKTOR 36**

**OPŠTINA TIVAT**



**Podgorica, april 2018**

**IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE  
SEKTOR 36  
Opština Tivat**

**Faza: izrada Nacrta plana**

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

- 1. Urbanizam  
Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.**
- 2. Saobraćajna infrastruktura  
Sandra Arović Kovačević, dipl.ing.gradj.**
- 3. Hidrotehnička infrastruktura  
Zdenka Ivanović, dipl.ing.gradj.**
- 4. Energetska infrastruktura  
Milanko Džuver, dipl.ing.el.**
- 5. Elektronske komunikacije  
Ratko Vujović, dipl.ing.el.**
- 6. Instalacija goriva TNG  
Žarko Pajović, dipl.ing.maš.**
- 7. Pejzažna arhitektura  
Snezana Laban , dipl.ing.pejz.arh.**
- 8. Demografska i ekonomsko tržišna projekcija  
Zorica Babić, d.ecc.**
- 9. Tehnička obrada, GIS  
Miroslav Vuković, inž. rač.**
- 10. Predstavnik opštine Tivat  
Marko Kostić, dipl.ing.arh.**

**Rukovodilac izrade ID DSL SeKtor 36**

**Ksenija Vukmanović, dipl.img.arh.**

**Podgorica, april 2018**

## KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA

### Uvodni dio

- Izmjene I dopune DSL Sektor 36 se rade u skladu sa članom 218 Zakona o planiranju prostora I izgradnji objekata (SL.list CG broj 64-17), a na osnovu:
  - Odluke o izradi Izmjena i dopuna DSL Sektor 36;
  - Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna DSL Sektor 36;
  - Odluke o određivanju rukovodioca izrade Izmjena i dopuna DSL Sektor36.
- Izmjene I dopune DSL se rade za period do 2020. godine.
- Područje planskog dokumenta pripada obalnom pojasu Tivatskog zaliva. U okviru teritorijalne planske podjele prostora obuhvaćenog PUP-om Tivat, zahvat DSL se nalazi u planskoj zoni 9.8 - **Morsko dobro –zaliv Trašte**.
- Površina Izmjena I dopuna DSL iznosi 93,51 ha , od čega površina na kopnu iznosi cca **20 ha**, a površina morskog akvatorijuma cca 73 ha. Granica zahvata ID DSL se poklapa sa granicom važeće DSL Sektor 36 iz 2014.godine.
- Na prostoru između nekadašnje vojne kasarne u Radovićima i teretnog pristaništa Oblatno te neposrednog okruženja na Luštici, predviđena je valorizacija prostora u cilju realizacije visokokvalitetnog turističkog kompleksa "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.



Luštica Bay

- Dio planiranih funkcionalnih sadržaja predviđen je u zoni Morskog dobra. Imajući u vidu činjenicu da intenzivna realizacija aktivnosti u zoni naselja Marina na projektu Luštica Bay, koji između ostalog uključuju izgradnju hotela "Chedi", glavne Marine, kao i rezidencijalnih objekata u okviru faze I, iziskuje dobro izbalansiran i realan plan svih infrastrukturnih i sadržaja komunalnih usluga, potrebnih za adekvatno funkcionisanje izgrađenih i budućih kapaciteta pomenute faze, ukazala se potreba za dodatnim planiranjem dijela infrastrukturnih i servisnih sadržaja u toj zoni. Shodno navedenom kompanija "Lustica Development" je u cilju obezbjeđenja najcjelishodnijeg I najboljeg rješenja u pogledu dizajna i rasporeda infrastrukture koja će servisirati sve izgrađene i planirane sadržaje u zoni I oko zone naselja Marina, podnijela inicijativu za izradu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Sektor 36".



- Koncept organizacije prostora je usaglašen sa Masterplanom dostavljenim od strane korisnika prostora - Lustica Development d.o.o., kao i sa rješenjima objekata za koje su izdate građevinske dozvole;



*Izvod iz Masterplana*

- Centralni objekat zone zahvata je Chedi hotel , koji je u fazi izgradnje. Izgradnja objekta se odvija u skladu sa izdatom građevinskom dozvolom. Rješenje Chedi hotela je usvojeno u proceduri javnog arhitektonskog konkursa, kojim je definisano da se dio hotela gradi na urbanističkoj parceli 4 u okviru predmetne DSL, a dio na urbanističkoj parceli 23, u okviru kontaktnog DUP-a Donji Radovići centar;



*Izvod iz projektne dokumentacije*

### Koncept organizacije prostora

- Konceptom organizacije prostora su definisane izgrađene I neizgrađene površine u zahvatu Plana.
- Izgrađene površine su:
  - Površine za centralne djelatnosti;
  - Površine za komunalnu infrastrukturu;
  - Uredjeno kupalište;
  - Djelimično uredjeno kupalište;
  - Luka nautičkog turizma – marina;
  - Privezište;
  - Obalno šetalište – Lungo Mare;
  - Površine za pješačku, saobraćajnu I tehničku infrastrukturu;
- Neizgrađene površine su:
  - Ostale prirodne površine – stjenovita obala;
  - Ostale prirodne površine – šikare I makija;
  - Zelene površine;
- Ukupan broj urbanističkih parcela u okviru zahvata plana iznosi 12. Posebno su formirane 3 parcele namjene za djelimično urdjena kupališta.
- Formirane su urbanističke parcele sledeće namjene površina I objekata:
  - **UP 1-** OP - ostale prirodne površine – stjenovita obala;
  - **UP 2** – IOK – površina za izgradnju objekata komunalne infrastrukture;
  - **UP3** - OP - ostale prirodne površine – stjenovita obala;
  - **UP 4** – CD – površina za centralne djelatnosti;  
Površina parcele iznosi 18.225m<sup>2</sup>.  
U okviru centralnih djelatnosti predviđena je izgradnja poslovnih , komercijalnig, turističkih I stambenih kapaciteta.  
Na urbanističkoj parceli je započeta izgradnja objekta Chedi hotela, površine 9.498,83m<sup>2</sup>, I niza objekata mješovite namjene, površine 5.524,16m<sup>2</sup>.  
Dio Chedi hotela koji se gradi na UP 4 je mostom povezan sa drugim dijelom hotela koji se gradi na UP 23, u okviru kontaktnog DUP-a.  
Planom je predviđena izgradnja novog objekta mješovite namjene , koji će mostom biti povezan sa objektom Marina hotela u zaledju, koji se nalazi u okviru kontaktnog DUP-a Golf I Donji Radovići zapad.  
Urbanistički parametri na UP:
    - površina pod objektom - 7.432,43m<sup>2</sup>;
    - BGP 19.833,12m<sup>2</sup>;
    - Indeksi zauzetosti/izgradjenosti – 0.4/1.1
  - **UP 5** – NT – Luka nautičkog turizma – Marina sa obalnim šetalištem;  
Na urbanističkoj parceli je započeta izgradnja marine kapaciteta 150 vezova. U okviru Marine će biti izgrađeno 5 pontona, kojiće se izvoditi fazno.  
Na dužem lukobranu Marine je predviđena izgradnja svetionika, ukupne BGP 202m<sup>2</sup>.  
Pješačka komunikacija je obezbijedjena preko obalnog šetališta koje je povezano sa lukobranima, I pješačkom komunikacijom Lungo Mare.

**UP 6** - OP - ostale prirodne površine – stjenovita obala;

**UP 7** – UK – Uredjeno kupalište;

Prilaz kupalištima je obezbijedjen sa pješačke komunikacije Lungo Mare.

Intervencije na površini za uredjeno kupalište će se izvoditi u skladu sa smjernicama PPPPN za Morsko područje.

**UP 8** - OP - ostale prirodne površine – stjenovita obala;

**UP 9** - OP - ostale prirodne površine – makija I šipražje;

**UP 10** - OP - ostale prirodne površine – stjenovita obala;

**UP 11** – VO – privezište;

Privezište je planirano kao gat, u okviru koga je predvidjen poslovni objekat I pumpna stanica za pretakanje goriva.

U poslovnom objektu ukupne maksimalne BGP 800m<sup>2</sup> će biti organizovani administrativni sadržaji.

**UP 12** - OP - ostale prirodne površine – stjenovita obala;

- U zahvatu DSL su planirana 3 djelimično uredjena kupališta.

**DUK 1 I DUK 2** – djelimično uredjena kupališta sa dvije strane Marine, formirana nasipanjem obale.

**DUK 3** – manja plaža na lokalitetu Oblatno.

Prilaz kupalištima je obezbijedjen sa pješačke komunikacije Lungo Mare. Intervencije na površinama za djelimično uredjena kupališta će se izvoditi u skladu sa smjernicama PPPPN za Morsko područje.

- Saobraćajni pristup zoni zahvata je obezbijedjen preko koske saobraćajnice koja se sa glavnog pristupnog puta MR2 spušta preko kontaktne zone DUP-a Golf I Donji Radovići zapad, I uz granicu zahvata DSL prolazi iznad UP 4 , I dalje preko kontaktne zone DUP-a Donji Radovići centar se penje do centralne zone kompleksa Lustica Bay I MR2. Plansko rješenje saobraćajne I tehničke infrastructure će biti usaglašeno sa rješenjima kontaktnih zona, I uslovima nadležnih javnih preduzeća.

