

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Prilijenio: 22.10.2025			
Org. jed.	Redni broj	Pri. og.	Vrijednost
04-332/25-4452			14

OBRADIVAČ:

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

IZVJEŠTAJ O JAVNOJ RASPRAVI O NACRTU IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „DONJI RADOVIĆI CENTAR“ I
IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „GOLF I DONJI RADOVIĆI ZAPAD“, OPŠTINA TIVAT

Rukovodilac izrade Planova: Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.

Podgorica, 22.10. 2025.godine

Sadržaj:

I. UVOD

II. ODGOVORI NA PRIMJEDBE SA JAVNE RASPRAVE

Izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „DONJI RADOVIĆI CENTAR“ I Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „GOLF I

DONJI RADOVIĆI ZAPAD“, opština Tivat pristupilo se na osnovu:

- **Odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „DONJI RADOVIĆI CENTAR“ i Programskog zadatka koji je sastavni dio Odluke;**
- **Odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „GOLF I DONJI RADOVIĆI ZAPAD“ i Programskog zadatka koji je sastavni dio Odluke;**
- **Odluke o određivanju rukovodioca izrade;**
- **Ugovora o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „DONJI RADOVIĆI CENTAR“;**
- **Ugovora o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „GOLF I DONJI RADOVIĆI ZAPAD“;**
- Formirani j su stručni timovi za izradu Izmjena i dopuna DUP-ova, od eksperata iz pojedinih oblasti i predstavnika opštine Tivat.

Za oba plana urađene su sledeće faze koje su predale Ministarstvu:

- Nacrt Izmjena i dopuna DUP-a „DONJI RADOVIĆI CENTAR“ - predat Ministarstvu 19. 09. 2024.godine.
- Korigovani Nacrt Izmjena i dopuna DUP-a „DONJI RADOVIĆI CENTAR“ - predat Ministarstvu 07.07.2025. godine;
- Nacrt Izmjena i dopuna DUP-a „GOLF I DONJI RADOVIĆI ZAPAD“ - predat Ministarstvu 19. 09. 2024.godine.
- Korigovani Nacrt Izmjena i dopuna DUP-a „GOLF I DONJI RADOVIĆI ZAPAD“ - predat Ministarstvu 07.07.2025. godine;

Pozitivno mišljenje Savjeta za reviziju na Nacrt Izmjena i dopuna DUP-a „DONJI RADOVIĆI CENTAR“ je dobijeno 29.07. 2025..

Pozitivno mišljenje Savjeta za reviziju na Nacrt Izmjena i dopuna DUP-a „GOLF I DONJI RADOVIĆI ZAPAD“ dobijeno je 29.07. 2025.

Javna rasprava o Nacrtu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „DONJI RADOVIĆI CENTAR“ I Nacrtu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „GOLF I DONJI RADOVIĆI ZAPAD“ održana je u organizaciji Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i Opštine Tivat u periodu od 04.08.2025.godine do 22.08.2025.godine.

Prezentacija Nacrta plana i centralna javna rasprava održana je dana 22.08.2025.godine u Sali Skupštine Opštine Tivat.

U toku javne rasprave na Nacrt plana od strane zainteresovane javnosti pristigla je 31 primjedba. Veći dio primjedbi (29) dostavljen je od strane investitora turističko-stambenog kompleksa - kompanije Lustica development.

U skladu sa članom 13 Pravilnika o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 088/17 od 26.12.2017) pripremljeni su odgovori na način što je odgovoreno da se primjedba "prihvata", "ne prihvata" (uz obrazloženje), "djelimično prihvata" (uz obrazloženje koji dio primjedbe se prihvata, a koji ne prihvata)," kao i da primjedba "nije osnovana" (uz obrazloženje).

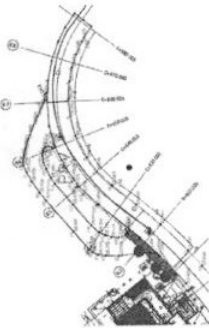
PODNOŠILAC PRIMJEDBE: LUSTICA DEVELOPMENT			
r.B.	OZNAKA PRIMJEDBE	SKRAĆENA VERZIJA PRIMJEDBE	ODGOVOR OBRADIIVAČA
1.	UP2	ID DUP DONJI RADOVIĆI CENTAR Spratnost: U važećim izmjenama i dopunama plana iz 2020. godine za UP2 propisana je spratnost od 3 etaže, što je jasno navedeno u tabelarnom dijelu plana. U toku je izrada idejnog rješenja rekonstrukcije postojećeg objekta u okviru predmetne urbanističke parcele u skladu sa važećim uslovima. Nacrtom DUP-a spratnost za UP2 je smanjena na 2 etaže. Imajući u vidu navedeno, molimo da se u DUP-u zadrži spratnost od 3 etaže, u skladu sa važećim planom, jer bi ovakve promjene uticale na projekat i onemogućile nastavak izrade rješenja i svih planiranih sadržaja.	Prihvata se Spratnost objekata na UP2 će biti korigovana
2.	UP2	Namjena površina: U nacrtu planskog dokumenta predviđena je namjena školstvo. Imajući u vidu da je za potrebe školstva već predviđena druga lokacija u naselju Donji Radovići, molimo Vas da razmotrite mogućnost da se na ovoj lokaciji omogući namjena - centralne djelatnosti, koja prema važećem Pravilniku obuhvata i izgradnju škole. Definsanje ovakve namjene bez ograničavanja na isključivo obrazovne sadržaje, omogućilo bi fleksibilno korišćenje prostora za različite javne i društvene sadržaje, u skladu s razvojnim potrebama naselja i šire zajednice.	Ne prihvata se Objekat je planiran kao nova srednjoškolska ustanova sa programom turističkog smjera, u cilju osposobljavanja kadra za potrebe turističko-stambenog kompleksa.
3.	UP6	Namjena površina: U nacrtu planskog dokumenta za predmetnu urbanističku parcelu predviđena je namjena javna garaža. Imajući u vidu LB Masterplan razvoja zone Centrale i naselja u cjelini, predlažemo da se umjesto isključive namjene javna garaža na UP6 definiše mješovita namjena, koja omogućava integraciju garažnih kapaciteta, kako u podzemnim, tako i u potencijalnim nadzemnim etažama objekta. Nedostajući kapaciteti za parkiranje stanara i posjetilaca biće obezbijeđeni na UP12 i UP14, u okviru objekata mješovite namjene. Dodatno, parking prostori će se planirati uz saobraćajnice, uz uzimanje u obzir i postojećih parking površina na izgrađenim parcelama, koje čine dio ukupnog parking fonda u zoni.	Prihvata se djelimično U zahvatu plana je evidentan nedostatak javnih parking površina, što je posebno izraženo u centralnoj zoni novog lokalnog centra Radovići zbog čega namjena UP 6 ostaje DS. Planom će se dati mogućnost organizovanja ugostiteljskih sadržaja na poslednjoj etaži objekta javne garaže na UP6.

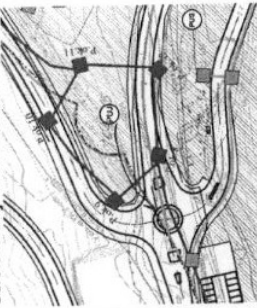
4.	UP13	Bruto razvijena građevinska površina i zauzetost objekta: Na urbanističkoj parceli UP13 evidentirana je postojeća tvrdava Fort Radišević, za koju su važećim planskim dokumentom definisani parametri: BRGP 407 m² i maksimalna dozvoljena zauzetost 407 m². Međutim, na osnovu izrađenog geodetskog elaborata, utvrđeno je da površina postojećeg objekta značajno premašuje predviđenu kvadraturu. Stoga je neophodno izvršiti usklađivanje planskih parametara sa faktičkim stanjem utvrđenim na terenu, kroz korekciju maksimalne bruto razvijene građevinske površine (BRGP) i maksimalne dozvoljene zauzetosti objekta na 1.821 m². Ova korekcija će stvoriti uslove za nesmetanu realizaciju planirane investicije u skladu sa prostornim i tehničkim zahtjevima. Geodetski elaborat u [Prilogu 1].	Prilhata se djelimično Ukupna BRGP tvrdave For Radišević će biti konstatovana, dok površina u okviru koje je moguće organizovati javne i komercijalne sadržaje u okviru tvrdave iznosi 407 m².
5.	UP17 i UP17a	Nacrtom planskog dokumenta je na UP17, predviđena namjena centralne djelatnosti koja će omogućiti formiranje dnevnog operativnog centra projekta Luštica Bay, koji podrazumijeva sadržaje neophodne za funkcionisanje tehničkih službi zaduženih za održavanje naselja, kao i za smještanje vatrogasne jedinice. Budući da je u toku izrada projekta za predmetni objekat, utvrđeno je da se vatrogasna i policijska stanica ne mogu uklopiti u predviđene programske sadržaje, te molimo da se ova odrednica izbriše. Predlažemo da se za vatrogasnu i policijsku stanicu parcela UP17a prenamijeni u zonu centralnih djelatnosti, kako bi se na toj lokaciji mogli planirati ovi sadržaji.	Prilhata se Biće korigovano
6.	UP12, UP23, UP25 i UP26	S obzirom na to da je za UP12, UP23, UP25 i UP26 pribavljena saglasnost Glavnog državnog arhitekta broj 05-332/25-7984/4 od 29.07.2025. godine, kao i da je izrada glavnog projekta je u toku, predlažemo da se u tekstualnom dijelu plana za ove parcele unese napomena da izdati urbanističko-tehnički uslovi iz važećeg IID DUP-a iz 2020. godine ostaju na snazi i nakon usvajanja izmjena DUP-a do dobijanja građevinske dozvole, ali ne duže od 2 godine. Na ovaj način značajno bi se skratile procedure i izbjegla potreba za pribavljanjem novih saglasnosti nakon usvajanja plana, imajući u vidu da se je za ove projekte u toku izrada glavnog projekta. U nastavku dostavljamo informacije o izdatim urbanističko-tehničkim uslovima: UP12 - urbanističko tehnički uslovi broj 084-2181/8-2021 od 17.02.2022. godine izdati od Direktorata za planiranje u uređenje prostora – Direkcije za izdavanje urbanističko tehničkih uslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.	Prilhata se djelimično Planom će biti predviđeno sledeće: Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata koji su izdati u skladu sa izmjenama i dopunama DUP-a iz 2020.g. ostaju na snazi do dobijanja građevinske dozvole, a najduže 2 godine ili do pribavljanja novih UTU, za urbanističke parcele za koje je izdata saglasnost glavnog državnog /gradskog arhitekta na Idejno rješenje i za koje se ovim izmjenama i dopunama urbanistički parametri ne mijenjaju.

		UP23 – urbanističko tehnički uslovi broj 08-332/22-4813/7 od 22.07.2022. godine izdati od Direktorata za planiranje i uređenje prostora – Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova inistarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma UP25 - urbanističko tehnički uslovi broj 09-332/22-368/5 od 18.07.2022. godine izdati od Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat, UP26 - urbanističko tehnički uslovi broj 09-332/22-369/5 od 18.07.2022. godine izdati od Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat.	
7.	UP29	Namjena površina: Predlažemo da se za urbanističku parcelu UP29 umjesto turističke namjene, definiše mješovita namjena, koja omogućava fleksibilnu integraciju stambenih, poslovnih i turističko-ugostiteljskih sadržaja. Ovakvo programsko rješenje doprinosi prostorno-funkcionalnom balansu zone, omogućava ravnomjerniji razvoj naselja i osigurava dugoročnu održivost, posebno imajući u vidu da je na dijelovima urbanističkih parcela UP31 (DUP Donji Radovići centar, namjena MN) i UP3 (DSL „Sektor 36“, namjena CD) već realizovan hotelski kompleks The Chedi, kategorije 5*, sa ukupno 111 smještajnih jedinica. U okviru susjednog planskog dokumenta koji je trenutno u izradi – DUP Donji Radovići Istok – planirana je izgradnja dodatnih hotelskih kapaciteta iste kategorije, na površini od približno 22.000 m² (namjena T1). Ove činjenice jasno ukazuju na to da predmetna zona već funkcioniše kao snažno razvijen turistički klaster. Osim toga, kompanija Luštica Development je svoje buduće razvojne aktivnosti usmjerila ka zoni bivšeg kamenoloma, u kojoj se, kroz izmjene Prostornog plana Opštine Tivat (takođe u fazi izrade), planira formiranje nove turističke zone umjesto sadašnje zone mješovite namjene. Uzimajući u obzir postojeće i planirane kapacitete, dodatna koncentracija turističkih sadržaja unutar prostorno ograničenog zahvata predstavljala bi narušavanje prostorno-funkcionalne ravnoteže i izazvala bi disproporciju u opterećenju infrastrukture.	Prihvata se djelimično Plansko rješenje mora biti usklađeno sa smjernicama plana višeg reda, kojim su na ovom prostoru planirane površine centralnih djelatnosti. Ovim planom se u okviru namjene CD daje mogućnost izgradnje sledećih sadržaja: - turizam (54% kapaciteta) - stanovanje (32% kapaciteta) - poslovanje (14% kapaciteta)

8.	Broj smještajnih jedinica	Molimo da se izvrši korekcija broja smještajnih jedinica predviđenih na određenim urbanističkim parcelama, imajući u vidu da su u pojedinim slučajevima projekti već realizovani ili je pribavljena saglasnost Glavnog državnog arhitekta u skladu sa važećim IID DUP-om iz 2020. godine. Nactom IID DUP-a iz jula 2025. godine broj smještajnih jedinica je smanjen u odnosu na važeći plan. U pojedinim slučajevima broj već realizovanih smještajnih jedinica manji od onog predviđenog važećim IID DUP-om.	Prihvata se Biće korigovano
9.	Poglavlje 3.4.5	U poglavlju 3.4.5. <i>Mjere i smjernice vizuelnog uticaja</i> navedene su odredbe koje se odnose na elemente iz susjednog planskog dokumenta – DUP Golf i Donji Radovići Zapad (npr. Kavačeva gomila, novoplanirani golf hotel, baterija Radišević). Budući da se ovi sadržaji ne nalaze u obuhvatu predmetnog planskog dokumenta, molimo da se navedene rečenice iz ovog poglavlja izostave.	Prihvata se Biće korigovano

BROJ UP	Br. smještajnih jedinica	Informacija
UP 4	48	realizovano
UP 5	83	realizovano
UP 11	116	koncept u toku
UP 12	70	dobijena saglasnost GDA
UP14	90	realizovano
UP15	35	realizovano
UP18	25	koncept u toku
UP21	10	koncept u toku
UP23	43	dobijena saglasnost GDA
UP24	26	koncept u toku
UP 25	5	dobijena saglasnost GDA
UP 26	5	dobijena saglasnost GDA
UP31	40 (MN) i 102 (T)	realizovano

10.	Poglavlje 3.2	U poglavlju 3.2. <i>Namjena površina</i> , u okviru namjena centralne djelatnosti i kulture, predlažemo da se omogućiti puno programsko definisanje u skladu sa sadržajima propisanim važećim Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. Na taj način se obezbjeđuje veća programska fleksibilnost i prostorna adaptabilnost, čime se stvaraju uslovi za razvoj raznovrsnih javnih i društvenih sadržaja u skladu sa identifikovanim potrebama prostora i korisnika.	Ne prihvata se Definisanje mogućih sadržaja u okviru namjene centralne djelatnosti je u nadležnosti planera. Investitor može predložiti namjenu koja će eventualno biti predviđena kao mogući sadržaj.
11.	Saobraćajna infrastruktura	Izvedena saobraćajnica: Budući da je u okviru projekta saobraćajnice MVR izvršeno proširenje na dijelu preko puta urbanističke parcele UP31, molimo da se trenutno stanje evidentira u skladu sa elaboratom izvedenog puta MVR. [Prilog 7].	Prihvata se Biće korigovano
		 Parking mjesta: U toku izrade revizije glavnog projekta za objekte na urbanističkoj parceli UP14, utvrđeno je da predviđena parking mjesta paralelno uz ulicu, nije moguće realizovati iz bezbjedonosnih razloga, te su ova parking mjesta ukinuta. Shodno navedenom, molimo da se razmotri mogućnost planiranja osam paralelnih parking mjesta uz ulicu, na potezu između urbanističkih parcela UP15 i UP16. Predlog lokacije dat je u [Prilogu 2].	Ne prihvata se Predložena parking mjesta nije moguće prostorno uklopiti u planiranu regulaciju.
12.	Elektro energetska infrastruktura	Molimo da se izvrši revizija opisa postojećeg stanja kako bi bio usklađen sa stvarnim stanjem na terenu, budući da opis trenutno ne obuhvata trafostanice UV3 i MV7. Takođe, na stranama 55 i 63 potrebno je prilagoditi blok šeme aktuelnoj situaciji. Molimo da se ukinu mogućnost napajanja sa trafostanice „Oblatno“ (Račica), a istovremeno predvidi opcija povezivanja trafostanice MV4 sa trafostanicom 35/10kV „Tri krsta“ putem 10kV vodova. Trafostanica MV5 je u DUP-u 18 planirana kao 3x1000 kVA, te je potrebno usaglasiti navedeni kapacitet sa ovim planskim dokumentom.	Prihvata se Biće korigovano

		Trafostanicu MV3 potrebno je planirati sa kapacitetom od 2x1600 kVA. Ažurno stanje postojećih elektronskih komunikacija: Molimo da se se trase elektronskih komunikacija koje se odnose na postojeća i planirana TK okna usklade sa izvedenom saobraćajnicom MR2 i tačnom pozicijom kružnog toka. 	Prihvata se Biće korigovano
		U važećem DUP-u je planirana infrastruktura za LPG stanicu i gasovod. S obzirom na to da se radi o energetsom segmentu DUP-a, smatramo da bi bilo opravdano i korisno da se ova instalacija zadrži i u važećem planskom rješenju.	Prihvata se Biće korigovano
13.	Hidrotehnička infrastruktura	U dijelu dokumenta gdje se navodi mogućnost priključenja na regionalni vodovodni sistem, molimo da se dodatno predvidi i mogućnost priključenja fekalne kanalizacije na nizvodni kanalizacioni sistem koji gravitaciono vodi ka naseljima Radovići ili Plavi horizonti, bilo putem potisnog cjevovoda, gravitacionog voda ili sifona – u zavisnosti od tehničkih uslova na terenu.	Prihvata se Biće korigovano

ID DUP GOLF I DONJI RADOVIĆI ZAPAD		
1.	UP2	S obzirom na to da je u toku izrada idejnog rješenja i realizacija ugovornih obaveza na UP2 i UP3 (prema važećim IID DUpa iz 2020.godine), započeta u skladu sa urbanističkim uslovima definisanim važećim planskim dokumentom, neophodno je zadržati parametre iz prethodnog plana, kako bi se omogućio kontinuitet u sprovođenju započetih aktivnosti. UP2: Površina urbanističke parcele: 2239m², površina pod objektom 315m², ukupna BRGP 886m², indeks zauzetosti 0.14, indeks izgrađenosti 0.40. UP3: Površina urbanističke parcele: 14689m², površina pod objektom 2009m², ukupna BRGP 6068m², indeks zauzetosti 0.14, indeks izgrađenosti 0.41.
2.	UP64	Namjena površina: U nacrtu planskog dokumenta predviđena je namjena DS – javna garaža. S obzirom na to da je u važećem DUP-u za urbanističku parcelu UP64 planirana namjena centralne djelatnosti (CD), koja obuhvata sadržaje kao što su javna garaža, policijska stanica i vatrogasna stanica, molimo Vas da razmotrite vraćanje namjene iz trenutno važećeg planskog dokumenta. Namjena centralne djelatnosti omogućava fleksibilno planiranje različitih javnih sadržaja, uključujući i garažu, dok bi prenamjena u DS značajno suzila mogućnosti razvoja i realizacije drugih važnih funkcija potrebnih za efikasno funkcionisanje šireg kompleksa.
3.	UP56, UP57&UP58	Na UP56, UP57 i UP58 trenutno su objekti u izgradnji u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima važećeg plana. Stoga je neophodno zadržati parametre iz trenutno važećeg plana, kako bi se obezbijedilo usklađivanje izvedenog stanja sa planskom dokumentacijom: UP56: Površina urbanističke parcele – 9.507 m², površina pod objektom – 1.685 m², ukupna BRGP – 2.791 m². UP57: Površina urbanističke parcele – 13.101 m², površina pod objektom – 1.797 m², ukupna BRGP – 5.232 m². UP58: Površina urbanističke parcele – 11.334 m², površina pod objektom – 1.775 m², ukupna BRGP – 5.616 m².
		Prihvata se Biće korigovano
		Prihvata se djelimično U zahvatu plana je evidentan nedostatak javnih parking površina, što je posebno izraženo u centralnoj zoni novog lokalnog centra Radovići, zbog čega namjena UP 64 ostaje DS. Planom će se dati mogućnost organizovanja ugostiteljskih sadržaja na poslednjoj etaži objekta javne garaže na UP64.
		Prihvata se Biće korigovano

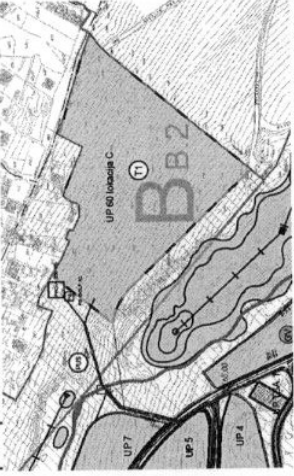
4.	UP7	S obzirom na to da je za UP7 pribavljena saglasnost Glavnog državnog arhitekta broj 05-332/25-7984/4 od 29.07.2025. godine, kao i da je izrada glavnog projekta je u toku, predlažemo da se u tekstualnom dijelu plana za ovu parcelu unese napomena da izdati urbanističko-tehnički uslovi iz važećeg IID DUP-a iz 2020. godine ostaju na snazi i nakon usvajanja izmjena DUP-a do dobijanja građevinske dozvole, ali ne duže od 2 godine. Na ovaj način značajno bi se skratile procedure i izbjegla potreba za pribavljanjem novih saglasnosti nakon usvajanja plana, imajući u vidu da se je za ove projekte u toku izrada glavnog projekta. Urbanističko tehnički uslovi za UP7: 09-332/23-786/7 od 09.05.2024. godine izdati od Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat.	Prihvata se djelimično Planom će biti predviđeno sledeće: Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata koji su izdati u skladu sa Izmjenama i dopunama DUP-a iz 2020.g. ostaju na snazi do dobijanja građevinske dozvole, a najduže 2 godine ili do pribavljanja novih UTU, za urbanističke parcele za koje je izdata saglasnost glavnog državnog /gradskog arhitekta na Idejno rješenje i za koje se ovim Izmjenama i dopunama urbanistički parametri ne mijenjaju.									
5.	Zona E	U zoni E (stanovanje manje gustine) u odnosu na važeći plan, maksimalna BRGP za cijelu zonu kao i maksimalna površina pod objektom je umanjena: <table><tr><td></td><td>Važeći IID DUP 2020</td><td>Nacr. IID DUP jul 2025</td></tr><tr><td>BRGP</td><td>38970m2</td><td>37064m2</td></tr><tr><td>Pod objektom</td><td>15465m2</td><td>14493m2</td></tr></table> S obzirom na to da je kompanija Luštica Development za predmetnu zonu već započela izradu projekata i poslovnih planova zasnovanih na kvadraturama utvrđenim važećim planom, ljubazno molimo da se odobrene kvadrature iz važećeg plana zadrže u istom obimu, bez umanjivanja. U [Prilogu 10] dostavljamo Excel tabelu sa predlogom preraspodjele kapaciteta po urbanističkim parcelama, bez mijenjanja ukupnih kapaciteta definisanih važećim IID DUP-om iz 2020. godine, te molimo da se navedeni predlog uvaži. Posebno ističemo da je za dio UP71, prema važećim Izmjenama i dopunama plana, pribavljena saglasnost Glavnog državnog arhitekta. U nacrtu plana ova parcela je označena kao UP79, te molimo da se u planu evidentiraju parametri iz usvojenog idejnog rješenja koje su precizirane u Excel tabeli, budući da su površine koje su navedene u nacrtu manje od onih na koje je dobijena saglasnost.		Važeći IID DUP 2020	Nacr. IID DUP jul 2025	BRGP	38970m2	37064m2	Pod objektom	15465m2	14493m2	Prihvata se Biće korigovano
	Važeći IID DUP 2020	Nacr. IID DUP jul 2025										
BRGP	38970m2	37064m2										
Pod objektom	15465m2	14493m2										

6.	UP70	Za dio UP70 (objekti H1, H2, H3 i H4) pribavljena je saglasnost Glavnog državnog arhitekta broj 05-332/24-4703/2 od 29.04.2024. godine, a podnijeti su i zahtjevi za dobijanje građevinskih dozvola: UPI-06-333/25-1047/1 od 02.06.2025, UPI-06-333/25-1043/1 od 02.06.2025, UPI-06-333/25-1044/1 od 02.06.2025 i UPI-06-333/25-1041/1 od 02.06.2025. Za preostali dio UP70 (objekti H5 i H6) pribavljena je saglasnost Glavnog državnog arhitekta broj 05-332/25-4012/6 od 31.07.2025. godine, i za ove objekte je u toku izrada glavnog projekta. Imajući u vidu navedeno, predlažemo da se u tekstualnom dijelu plana unese napomena da izdati urbanističko-tehnički uslovi iz važećeg IID DUP-a iz 2020. godine ostaju na snazi i nakon usvajanja izmjena DUP-a, sve do dobijanja građevinske dozvole, ali najduže dvije godine. Na taj način značajno bi se skratile procedure i izbjegla potreba za pribavljanjem novih saglasnosti nakon usvajanja plana, posebno imajući u vidu da je za jedan dio UP70 u toku proces pribavljanja građevinske dozvole, dok je drugi dio u fazi izrade glavnog projekta. Za UP70 su dobijeni urbanističko-tehnički uslovi broj 09-332/23-4175/9 od 10.07.2023. godine izdati od Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme – Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova.	Prihvata se djelimično Planom će biti predviđeno sledeće: Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata koji su izdati u skladu sa Izmjenama i dopunama DUP-a iz 2020.g. ostaju na snazi do dobijanja građevinske dozvole, a najduže 2 godine ili do pribavljanja novih UTU, za urbanističke parcele za koje je izdata saglasnost glavnog državnog /gradskog arhitekta na idejno rješenje i za koje se ovim Izmjenama i dopunama urbanistički parametri ne mijenjaju.
		Osim navedenog, tokom izrade tehničke dokumentacije za saobraćajnicu u zoni planskog dokumenta predviđene za stanovanje male gustine, identifikovane su izmjene usljed terenskih specifičnosti i nagiba, koje zahtevaju prilagođavanje trase. Stoga molimo da se izvrši korekcija trase saobraćajnice u dijelu urbanističke parcele UP70. Ova izmjena će omogućiti usklađivanje infrastrukturnog sistema sa topografskim uslovima, pri čemu se ne mijenja funkcionalna namjena i kapacitet parcele. U manjem obimu je korigovan i oblik UP78. Posebno napominjemo da korekcija saobraćajnice ne utiče na položaj objekata H1, H2, H3, H4, H5 i H6, za koje je već pribavljena saglasnost Glavnog državnog arhitekta. Objekti su pozicionirani tako da se u potpunosti uklapaju u varijantu nove saobraćajnice. [Prilog 4].	Prihvata se Biće korigovano

		Osim navedenog, na grafičkom prilogu 7 Plan parcelacije, regulacije i nivelacije evidentirana su 4 objekta kao postojeći. Budući da objekti još uvijek nisu izgrađeni, molimo da se ovi objekti uklone. U [Prilogu 11] dostavljamo elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za nekretnine broj 121 919/25 2271 UPI, rađen po osnovu footprinta, u kojem su evidentirane parcele u skladu sa footprintom budućih objekata.	Prihvata se Biće korigovano
7.	UP61	Uzimajući u obzir da je projekat za UP61 izrađen u skladu sa važećim planom koji nije precizirao granice urbanističke parcele, kao i činjenicu da je glavni projekat završen i biće predat radi dobijanja građevinske dozvole, molimo da se za ovu parcelu ne definiše posebna urbanistička parcela za trafostanicu. Za UP61 su dobijeni urbanističko-tehnički uslovi broj 08-7232/15 od 17.11.2022. godine izdati od Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme – Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova. Imajući u vidu navedeno, predlažemo da se u tekstualnom dijelu plana unese napomena da izdati urbanističko-tehnički uslovi iz važećeg IID DUP-a iz 2020. godine ostaju na snazi i nakon usvajanja izmjena DUP-a, sve do dobijanja građevinske dozvole, ali najduže dvije godine. Na taj način značajno bi se skratile procedure i izbjegla potreba za pribavljanjem novih saglasnosti nakon usvajanja plana. Osim navedenog, neophodno je zadržati parametre iz prethodnog plana, kako bi se omogućio kontinuitet u sprovođenju započetih aktivnosti: Površina urbanističke parcele: 13912m², površina pod objektom 1507m², ukupna BRGP 4287m².	Prihvata se Biće korigovano Prihvata se djelimično Planom će biti predviđeno sledeće: Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata koji su izdati u skladu sa Izmjenama i dopunama DUP-a iz 2020.g. ostaju na snazi do dobijanja građevinske dozvole, a najduže 2 godine ili do pribavljanja novih UTU, za urbanističke parcele za koje je izdata saglasnost glavnog državnog /gradskog arhitekta na idejno rješenje i za koje se ovim Izmjenama i dopunama urbanistički parametri ne mijenjaju.
8.	Poglavlje 4.4.2	Na strani 45, u poglavlju 4.4.2. Pravila za površine u okviru Golf kompleksa, u okviru odredbi koje se odnose na skloništa za golf igrače od kiše i oluje, predviđeno je ukupno sedam skloništa. Međutim, radi optimalnog funkcionisanja golf terena i u skladu s međunarodnim standardima za projektovanje i bezbjedno korišćenje golf terena, neophodno je omogućiti izgradnju dodatna tri skloništa, na lokacijama definisanim u pratećoj grafičkoj dokumentaciji. [Prilog 3]. Radi lakšeg dobijanja urbanističko-tehničkih uslova, molimo da se sve lokacije predviđene za skloništa numerišu sa mogućnošću njihove fazne izgradnje.	Prihvata se Biće dopunjeno

		Takođe, uz svako sklonište, molimo da se omogućiti planiranje jednog parking mjesta sa električnim punjačem za golf vozila, čime se dodatno unapređuje funkcionalnost i održivost kompleksa. Pored navedenog, radi obezbjeđivanja nesmetanog i efikasnog održavanja terena, a u skladu sa savremenim operativnim standardima za golf komplekse, potrebno je planirati izgradnju dva depo objekta – magacinskih prostora za skladištenje materijala i opreme za održavanje, poput pijeska za topdressing (periodičnu dohranu trave), sredstava za prihranu, kao i za aktivnosti košenja, prikupljanja i obrade pokošene trave, što je prikazano u grafičkom prilogu. Ukupna bruto razvijena građevinska površina (BRGP) svakog pojedinačnog objekta ne smije prelaziti 200 m². Objekti moraju biti pozicionirani na način da ne ometaju tok i organizaciju golf igre, a istovremeno da obezbijede direktan pristup i sa specijalizovanih staza za golf vozila i sa javnih saobraćajnica.	Prihvata se Biće dopunjeno
9.	Poglavlje 4.4.7	U poglavlju 4.2.2. <i>Pravila za CD – centralne djelatnosti</i>, predlažemo da se omogućiti puno programsko definisanje u skladu sa sadržajima propisanim važećim Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. Na taj način se obezbjeđuje veća programska fleksibilnost i prostorna adaptabilnost, čime se stvaraju uslovi za razvoj raznovrsnih javnih i društvenih sadržaja u skladu sa identifikovanim potrebama prostora i korisnika.	Ne prihvata se Definisanje mogućih sadržaja u okviru namjene centralne djelatnosti je u nadležnosti planera. Investitor može predložiti namjenu koja će eventualno biti evidentirana kao mogući sadržaj.
10.	Golf rupe	Imajući u vidu da su prve tri rupe unutar golf terena izvedene, dostavljamo geodetski elaborat kako bi se precizan oblik ovih površina mogao evidentirati u izmjenama plana. [Prilog 6]	Prihvata se Biće korigovano
11.	Staza za golf vozila	U važećem planskom dokumentu predviđena je staza za golf vozila koja povezuje urbanističku parcelu UP60c (servisnu zonu golf terena) sa ostatkom kompleksa i četvrtom golf rupom, prolazeći između parcela UP7 i UP6. U nacrtu plana, ova saobraćajna veza je izostavljena, što onemogućava efikasnu funkcionalnu povezanost terena i logističku podršku servisa kroz ceo golf kompleks. Molimo da se u planskom dokumentu predvidi mogućnost povezivanja servisne urbanističke parcele UP60c sa ostatkom golf terena putem staze za golf vozila minimalne širine 4m. Ova staza je neophodna kako bi se obezbijedila funkcionalna i logistička povezanost unutar golf kompleksa, s obzirom na to da je saobraćajni pristup parceli trenutno omogućen isključivo preko saobraćajnice u obuhvatu kontaktnog DUP-a Radovići, čime nije obezbijedena interna veza kroz golf teren.	Prihvata se Biće korigovano

12.	Broj smještajnih jedinica Molimo da se izvrši korekcija broja smještajnih jedinica predviđenih na određenim urbanističkim parcelama, imajući u vidu da su u pojedinim slučajevima projekti već realizovani ili je pribavljena saglasnost Glavnog državnog arhitekta u skladu sa važećim IID DUP-om iz 2020. godine. U pojedinim slučajevima broj izgrađenih smještajnih jedinica je manji od broja predviđenog važećim IID DUP-om, dok je u drugim slučajevima nactom IID DUP-a predviđeno smanjenje broja smještajnih jedinica u odnosu na važeći plan. <table border="1"> <thead> <tr> <th>BROJ UP</th><th>Br. smještajnih jedinica</th><th>Informacija</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UP 1</td><td>13</td><td>dobijena građevinska dozvola</td></tr> <tr> <td>UP 4</td><td>9</td><td>glavni projekat u toku</td></tr> <tr> <td>UP 5</td><td>6</td><td>glavni projekat u toku</td></tr> <tr> <td>UP 7</td><td>11</td><td>dobijena saglasnost GDA</td></tr> <tr> <td>UP 40</td><td>2</td><td>objekti u izgradnji</td></tr> <tr> <td>UP 56</td><td>7</td><td>objekti u izgradnji</td></tr> <tr> <td>UP57</td><td>33</td><td>objekti u izgradnji</td></tr> <tr> <td>UP58</td><td>18</td><td>objekti u izgradnji</td></tr> <tr> <td>UP61</td><td>75</td><td>glavni projekat</td></tr> <tr> <td>UP65</td><td>15</td><td>objekti u izgradnji</td></tr> <tr> <td>UP67</td><td>23</td><td>objekti u izgradnji</td></tr> <tr> <td>UP68</td><td>48</td><td>objekti u izgradnji</td></tr> <tr> <td>UP69</td><td>53</td><td>idejno rjesenje u toku</td></tr> </tbody> </table>	BROJ UP	Br. smještajnih jedinica	Informacija	UP 1	13	dobijena građevinska dozvola	UP 4	9	glavni projekat u toku	UP 5	6	glavni projekat u toku	UP 7	11	dobijena saglasnost GDA	UP 40	2	objekti u izgradnji	UP 56	7	objekti u izgradnji	UP57	33	objekti u izgradnji	UP58	18	objekti u izgradnji	UP61	75	glavni projekat	UP65	15	objekti u izgradnji	UP67	23	objekti u izgradnji	UP68	48	objekti u izgradnji	UP69	53	idejno rjesenje u toku	Prihvata se Biće korigovano
BROJ UP	Br. smještajnih jedinica	Informacija																																										
UP 1	13	dobijena građevinska dozvola																																										
UP 4	9	glavni projekat u toku																																										
UP 5	6	glavni projekat u toku																																										
UP 7	11	dobijena saglasnost GDA																																										
UP 40	2	objekti u izgradnji																																										
UP 56	7	objekti u izgradnji																																										
UP57	33	objekti u izgradnji																																										
UP58	18	objekti u izgradnji																																										
UP61	75	glavni projekat																																										
UP65	15	objekti u izgradnji																																										
UP67	23	objekti u izgradnji																																										
UP68	48	objekti u izgradnji																																										
UP69	53	idejno rjesenje u toku																																										
13.	Opšti uslovi za izgradnju S obzirom na to da je u važećim IID DUP-a bilo predviđeno da se površine garaža i tehničkih prostorija ne uračunavaju u ukupan BGP urbanističke parcele, molimo da se ova odredba zadrži.	Prihvata se djelimično U skladu sa važećom regulativom, u BGP se ne uračunavaju površine garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama objekata. Izuzetno, imajući u vidu konfiguraciju terena i uslove za izgradnju objekata, planom će se dozvoliti da se u objektima na terenu u nagibu površina garaža i tehničkih prostorija u suterenskoj etaži ne uračunava u ukupan BGP na urbanističkim parcelama;																																										

14.	Saobraćajna infrastruktura	Molimo da se u tekstualnom dijelu dokumentacije navede da se interne saobraćajnice unutar urbanističkih parcela, koje su predviđene planskim dokumentom, mogu prilagođavati i redefinisati u skladu sa razradom glavnog projekta, konfiguracijom terena i tehničko-tehnoškim zahtjevima planiranih sadržaja. Budući da je na sjevernom dijelu UP48 predviđen rezervoar za vodu, molimo da se obezbijedi saobraćajni pristup tom rezervoaru planiranjem saobraćajnice između parcela UP48 i UP47.	Prihvata se Biće korigovano
15.	Elektro-energetska infrastruktura	Potrebno je izvršiti reviziju opisa postojećeg stanja kako bi bio usklađen sa stvarnim stanjem na terenu, Napajanje sa TS Oblatno isključiti kao opciju i predvidjeti povezivanje na TS 35/10kV „Tri krsta“ (str 76). Prema dostupnim informacijama, CEDIS planira ukidanje dalekovoda „Radovići“ nakon puštanja u rad trafostanice „Tri krsta“. TS WWTP bi trebalo da ima kapacitet 1x630 kVA, s obzirom na planiranu izgradnju rezervoara sa buster stanicom i potencijalnog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda u toj zoni. Molimo da se parcela za TS GA4 usaglasi sa izvedenim stanjem na terenu [Prilog 9].	Prihvata se Biće korigovano
16.	Hidrotehnička infrastruktura	Molimo da se u okviru UP60C predvidi mogućnost povezivanja fekalne kanalizacije sa nizvodnim dijelom sistema u naselju Gošići, čime bi se u budućnosti omogućilo potencijalno ukidanje pumpne stanice Golf 1C.  Molimo da se predvidi uspostavljanje hidrauličke veze između dva jezera, u okviru postojećih saobraćajnica koja bi uključivala jedan potisni cjevovod i jedan gravitacioni povratni cjevovod, čime bi se omogućilo dopunjavanje donjeg jezera u okviru reverzibilnog sistema. Potrebno je naznačiti da će uz Zapadno golf Jezero biti izgrađena pumpna stanica PSWGL.	Prihvata se Biće korigovano

r.B.	OZNAKA PRIMJEDBE	SKRAĆENA VERZIJA PRIMJEDBE	ODGOVOR OBRADIVAČA
1	K.P.394/1, 394/2 KO Nikovići	Promjena namjene površina u MN – turistički apartmani i stanovanje srednje gustine.	K.P.394/1, 394/2 KO Nikovići su van zahvata predmetnih izmjena i dopuna DUP-ova.
2	K.P.1101, 1102 KO Tivat	Promjena namjene površina iz „gradsko zelenilo“ u površine za izgradnju stambenih objekata.	K.P.1101, 1102 KO Tivat su van zahvata predmetnih izmjena i dopuna DUP-ova.