

**ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE
ELABORATA ZA PROCJENU UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

INVESTITOR: „FIRST INVESTMENT COMPANY“ d.o.o. - Tivat

OBJEKAT: MALI PORODIČNI HOTEL „AB“

LOKACIJA: KALUĐEROVINA, OPŠTINA TIVAT

jul 2020. god.

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta:

Nosioc projekta: „**FIRST INVESTMENT COMPANY**“ d.o.o. - Tivat

Odgovorno lice: **Nebojša Perović**

PIB: **03274896**

Kontakt osoba: **Aleksandar Kolarić**

Adresa: **Bogišići BB, 85320 Tivat**

Broj telefona: **+382 69 011 470**

e-mail: **akolaric@yahoo.com**

Pun naziv projekta: MALI PORODIČNI HOTEL „AB“

Lokacija: Kaluđerovina, Opština Tivat

2. OPIS LOKACIJE

Lokacija na kojoj se planira izgradnja objekta, nalazi se na urbanističkim parcelama UP 60, 61, 62, 63 i 64, koje čine katastarske parcele 26, 27, 29 i 30/1, KO Milovići, u zahvatu DSL-a "Dio Sektora 27 i Sektor 28", Opština Tivat.

Površine urbanističkih parcela:

- UP 60: 983,64 m²
- UP 61: 1 045,31 m²
- UP 62: 326,76 m²
- UP 63: 311,58 m²
- UP 64: 266,09 m²

Ukupna površina svih UP iznosi 2 933,38 m².

Za potrebe realizacije projekta koristiće se površina svih urbanističkih parcela.

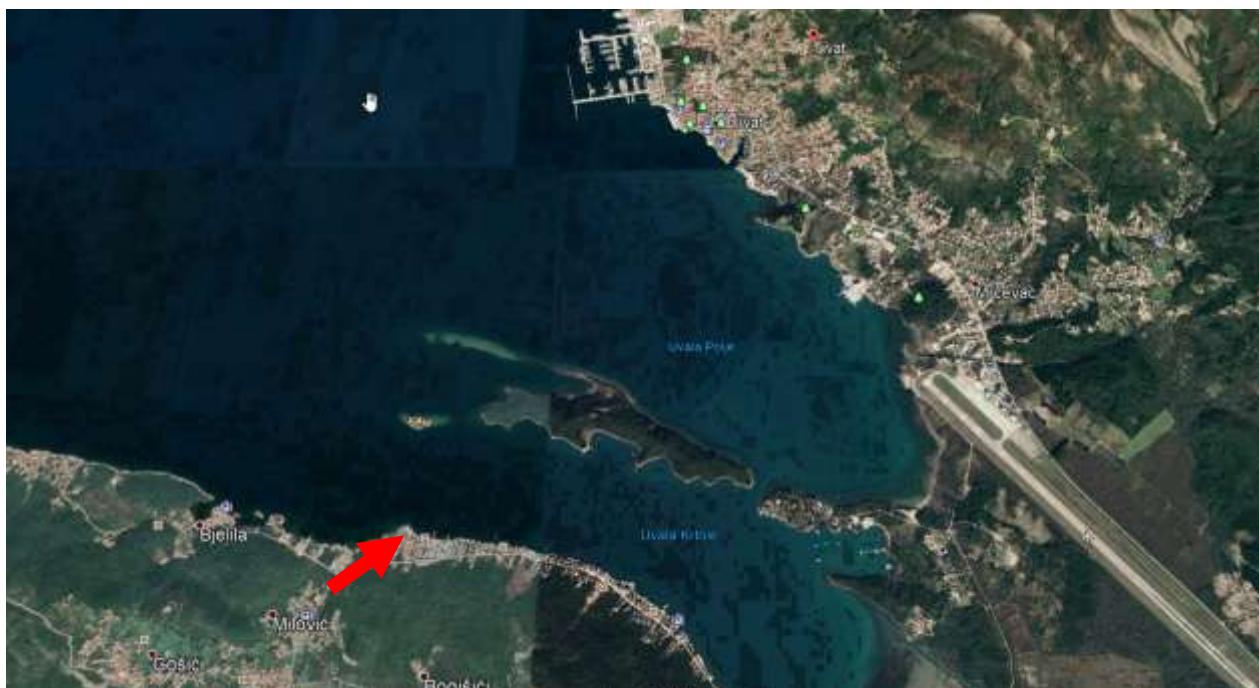
Kopija plana parcele data je u prilogu I.

Geografski položaj lokacije objekta dat je na slici 1., dok je na slici 2. prikazana lokacija objekta sa užom okolinom.

Lokacija objekta se nalazi na području Kaluđerovine blizu mora (slika 1.).

Na lokaciji se nalaze tri objekta (privatne vile), čije je rušenje-uklanjanje planirano u pripremnom periodu.

Prilaz lokaciji objekta je omogućen sa lokalnog puta, koji se odvaja od puta Tivat-Radovići.



Slika 1. Geografski položaj lokacije objekta (označen strelicom)



Slika 2. Lokacija objekta (označen strelicom) sa užom okolinom

Širi pojas okolo lokacije svrstava se u prostor, koji ima izrazite karakteristike kvaliteta mediteranskog podneblja sa svim naglašenim fenomenima prirodnog i stvarnog ambijenta, kao što su osunčanost, kontakt sa morem sa jedne strane i zaledje brda sa druge strane.

Sa pedološkog aspekta na lokaciji i njenom okruženju prisutna su aluvijalni-fluvisol, a ređe eutrična smeđa zemljišta-distrični kambisol.

Geološku građu šireg prostora izgrađuju karbonatni sedimenti trijaske, jurske, kredne, tercijerne i kvartarne starosti.

Prema karti seizmike regionalizacije teritorije Crne Gore (B.Glavatović i dr. Titograd, 1982.) posmatrano područje, kao i cijelo Crnogorsko primorje pripada zoni sa osnovnim stepenom seizmičkog intenziteta 9° MCS skale.

U hidrografskom pogledu, u užem okruženju lokacije nalazi se more koje je od lokacije udaljeno oko 10 m, dok površinskih vodotoka nema.

Klima područja ima sve odlike mediteranske klime sa blagim i kišnim zimama i toplim i relativno sušnim ljetima. Srednja mjesecna temperatura vazduha za vremenski period od 28 godina kretala se od 7,8 °C u januaru do 24,7 °C u julu, dok je srednja godišnja temperatura vazduha za isti period iznosila 15,6 °C. Lokacija ne pripada zaštićenom području, a u užem okruženju lokacije osim mora nema drugih prirodnih, kao ni kulturnih dobara.

Šire okruženje lokacija objekta ne pripada gusto naseljenom području. Međutim, u toku turističke sezone, broj posjetilaca ovom području se povećava, zvog njegove atraktivnosti, kao i određenog broja turističkih objekata, odnosno smještajnih kapaciteta.

Neposredno uz lokaciju objekta sa zapadne strane nalazi se turistički objekat – vila, a sa istočne strane apartmanski objekat.

Najveći broj turističkih objekata nalazi se sa istočne strane lokacije objekta.

Od infrastrukturnih objekata nalazi se prilazna saobraćajnica, elektroenergetska mreža vodovodna i kanalizaciona mreža i TT mreža.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Opštine Tivat, Investitoru su izdati Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na sledećim urbanističkim parcelama i to:

- na urbanističkoj parceli UP 60, koja se sastoji od katastarske parcele br. 30/1, K.O. Milovići, u zahvatu DSL-a "Dio Sektora 27 i Sektor 28", Opština Tivat, izdati su UTU-i br. 0902-351-624/4 od 29. 11. 2019. godine.
- na urbanističkoj parceli UP 61, koja se sastoji od katastarske parcele br. 29 K.O. Milovići, u zahvatu DSL-a "Dio Sektora 27 i Sektor 28", Opština Tivat, izdati su UTU-i br. 0902-351-636/4 od 29. 11. 2019. godine.
- na urbanističkoj parceli UP 63, koja se sastoji od katastarske parcele br. 27 K.O. Milovići, u zahvatu DSL-a "Dio Sektora 27 i Sektor 28", Opština Tivat, izdati su UTU-i br. 0902-351-633/4 od 29. 11. 2019. godine.
- na urbanističkoj parceli UP 64, koja se sastoji od katastarske parcele br. 26 K.O. Milovići, u zahvatu DSL-a "Dio Sektora 27 i Sektor 28", Opština Tivat, izdati su UTU-i br. 0902-351-634/4 od 29. 11. 2019. godine.

Urbanističko-tehnički uslovi su dati u prilogu II.

Prema Urbanističko-tehničkim uslovima za turistički objekat (faza I) definisani su sledeći parametri:

- Površina urbanističke parcele UP 60, UP 61, UP 62, UP 63 i UP 64: 2.933,38 m²
- Indeks zauzetosti: 0,40
- Max zauzetost: 1.173,35 m²
- Indeks izgrađenosti: 0,50
- Max BRGP: 1.466,70 m²
- Maksimalna visina objekta: 9 m
- Broj smještajnih jedinica: 1
- Slobodne zelene površine po krevetu: 55 m²
- Maksimalni indeks zauzetosti podzemne etaže: 0,50
- Maksimalna potreban broj parking mesta: 0,80 PGM/100 m²

Prema Glavnom projektu ostvareni su sledeći parametri:

- Površina urbanističke parcele UP 60, UP 61, UP 62, UP 63 i UP 64: 2.933,38 m²
- Indeks zauzetosti: 0,31
- Zauzetost: 914,20 m²
- Indeks izgrađenosti: 0,50
- BRGP: 1.466,00 m²
- Visina objekta: 8,61 m
- Broj smještajnih jedinica: 5
- Slobodne zelene površine: 894,65 m²; 55,90 m²/krevetu;
- Površina podzemne etaže/indeks zauzetosti: 0,50; 1.385,80 m²
- Broj parking mesta: 12 (9 garažnih; 3 u parteru)

Projekat je urađen u svemu prema projektnom zadatku i izdatim urbanističko-tehničkim uslovima.

Arhitektonsko urbanistički koncept

Arhitektura hotela je savremena mediteranska, prilagođena priobalnom području Tivta, jer je tendencija da imidž Tivta, a posebno uz more, bude dosljedan i cjelovit.

Forma objekta je djelimično razuđena, sa nekoliko kubusa različitih spratnosti. Glavni, najveći takav kubus je postavljen paralelno uz more, na njega se bočne naslanja drugi najveći, i to upravno, formirajući

zanimljivu kompoziciju masa. Ostali djelovi objekta su kubusi manjih gabarita i spratnosti, naslonjeni na veća dva. Na ovaj način se objekat "razbija" i usitnjava, umjesto jedne gabaritne cjeline.

Dispozicijom volumena objekta koji je povučen ka jugu, ostvaruje se prostor prema moru. Na toj površini organizovana je terasa sa bazenom, otvorenim barom, prostorom za ležaljke i relaksaciju.

Čitav prostor je u istoj ravni, podignut u odnosu na šetalište, tako da su ostvareni pogledi prema moru bez ikakvih ostrukcija. Paralelno u odnosu na terasu formirane su zelene zone, sa zelenilom koje dodatno čini ambijent intimnim.

Maketa objekta na lokaciji prikazana je na slici 3.



Slika 3. Maketa objekta na lokaciji

Zbog tipologije objekta, spratna visina smještajnog dijela je 3,5 m (neophodno zbog sprinkler instalacija, termotehničkih instalacija itd.) Prizemlje objekta je spratne visine 4,5 m, dok je podrum visine 3 m. Na krovu objekta su projektovani horizontalni solarni paneli.

Kolski pristup je obezbijeden sa južne strane iz sekundarne saobraćajnice, odakle gosti preko rampe nagiba 13,7% silaze u garažu. Odmah uz rampu nalazi se i natkriveni plato, sa kog se ulazi u objekat. Potpuno odvojeno od ove zone na sjevernoj strani parcele organizovana je zona za odmor sa direktnom vezom sa prizemljem objekta. Ova zona sadrži bazen, sunčalište, bar, zelene površine i stepenište kao direktnu vezu sa obalom.

Funkcija i dispozicija

U podzemnoj etaži je organizovana garaža sa 9 parking mјesta i perionicom. Pored nje na ovoj etaži se nalaze još i tehničke prostorije, kuhinja, vešeraj i prostorije za osoblje. Ulaz iz garaže je obezbijeden preko lobija odovjenog tampon zonom od parking prostora, odakle se stepeništem ili liftom gosti penju do prizemlja ili I sprata.

U prizemlju je predviđen ulazni hol (loby) sa recepcijom i toaletima. Centralna zona prizemlja se korsiti kao restoran i ima direktnu vezu sa platoom pored bazena, pored toga u njoj se nalazi I ostrvski kamin. Uz nju na prizemlju su predviđeni još bilijar sala, poker room, cigar and whisky bar i bioskop. U smještajnom dijelu prizemlja organizovane su 4 hotelske sobe. Veza sa ostalim spratovima je obezbijeđena preko lifta i stepeništa.

Na spratu je organizovan četvorosobni luksuzni apartman, sa privatnom saunom. S obzirom da apartman zauzima kompletan prostor I sprata predviđena je kartična kontrola lifta i ulaznih vrata sa stepeništa. Ovaj apartman raspolaže sa 8 ležajeva, a svaka od soba ima zasebno kupatilo.

Krov objekta je ravan i neprohodan. Krovne površine dva kubusa obrađena štokovanim kamenom se koriste za smeđtanje solarnih panela, dok su ostale površine pokrivene dekorativnim oblutkom kao završnom obradom. Dio krova iznad prizemlja, kao i krov čelične nadstrešnice su predviđeni kao zeleni krovovi.

Raspored površina:

- Ukupna neto površina podruma: 1.242,90 m²
- Ukupna bruto površina podruma: 1.385,80 m²
- Ukupna neto površina prizemlja: 715,80 m²
- Ukupna bruto površina prizemlja: 815,20 m²
- Ukupna neto površina prvog sprata: 524,20 m²
- Ukupna bruto površina prizemlja: 620,20 m²
- Ukupna nadzemna neto površina objekta: 1.240,00 m²
- Ukupna nadzemna bruto površina objekta: 1.466,00 m²
- Ukupna neto površina objekta: 2.482,90 m²
- Ukupna nadzemna bruto površina objekta: 2.851,80 m²
- Površina bazena: 520,80 m²

Konstrukcija i materijalizacija

Konstrukcija objekta je od armirano-betonskih zidova debljine 25 cm, na koje se oslanjaju AB grede visine 50, 55 i 70 cm. Objekat se temelji armirano betonskom pločom debljine 60 cm.

Konstrukcija bezena je takođe armirano betonska, zidovi debljine 30 cm, i potpuno je dilatirana od konstrukcije objekta.

Spoljni zidovi su od YTONG blokova d=20 cm, dok su unutrašnji pregradni zidovi od duplih gips kartonskih ploča na metalnoj potkonstrukciji debljine u zavisnosti od zahtjevane zvučne izolacije, sa odgovarajućom ispunom od mineralne vune. Pored standardnih GK tabli koriste se i vlagootpornem, vatrootporne i cementne table.

Kompletna krovna konstrukcija objekta je AB, izuzev čelične konstrukcije ulazne nadstrešnice. Preko čeličnih greda IPE240 položen je trapezasti lim kao oplata izlivenoj ploči. Na ovako postavljenu konstrukciju formiran je SEDUM krov, sa zemljanim substratom, primarnom i sekundarnom hidroizolacijom.

Osnovna konstrukcija nadstrešnice na ulazu u objekat je čelična, glavni nosači su grede HEB 300 I sekundarnih nosača IPE240. Ploča koja se oslanja na sekundarne nosače je AB, debljine 12 cm izlivena na trapezastom limu visine profila 4 cm.

Fasade objekta su rješavane kombinacijom dvije vrste kama, fundermaxa i stakla. Centralni dio je isturen u odnosu na ostatak fasade, čime se formiraju natkriveni prolazi na nivou prizemlja. Kod njega, kao i kod bočnog kubusa, formiran je okvir oko otvora i terasa, naglašavajući usmjerenost objekta ka moru. U prizemlju je fasada većinom staklena, sa ciljem povezivanja unutrašnjih I spoljašnjih javnih površina hotela.

Poseban akcenat stavljen je na nadstrešnicu na samom ulazu u objekat i rampu. Svojom formom I materijalizacijom je vješto uklopljena u gabarit objekta.

Materijali za unutrašnje završne obrade su najvišeg kvaliteta i u skladu sa standardima za ovaj tip objekta.

Dok je većina objekta obložena kamenom, pojedini elementi i segmenti su obrađeni drugim materijalima, i to Woodn i Fundermax panelima.

Najveći dio krovne ravni predviđen je kao ravan neprohodan krov, sa šljunkovitom završnom obradom. Šljunak je granulacije 16-31mm. Cijelom dužinom atike pripadajućih krovova predviđena je poklopna ploča od brušenog kamena debljine 3 cm. Na dijelu ovakvih krovnih ravni su raspoređeni solarni paneli. Krov prizemlja je podijeljen na dvije zone, prva je kao i krov I sprata pokrivena šljunkom, dok druga za završnu podlogu ima zemljani subtrat.

Za završnu obradu terasa predviđena je keramika i deking – tikovina. Predviđene su keramičke pločice L'ALTRA PIETRA dimenzija 60x60x2 cm ili veći format.

Predviđena bravarija je aluminijumska sa termoprekidom. Profili su zaštićeni procesom plastifikacije u boji RAL 7016.

Projektom je predviđena aluminijumska bravarija, ravnih ivica sa što manjom vidljivom površinom štoka i krila, sa različitim sistemom otvaranja u zavisnosti od pozicije. Zastakljeni djelovi su rađeni termoizolacionim stakлом tipa 6+22+4. Ugradnja fasadnih profila se vrši posredstvom sistemskih aluminijumskih ili posebno projektovanih čeličnih pocinkovanih anker ploča (zahtijevana zaštita minimalno korozione klase C3). Klizna vrata na ovim pozicijama su rađena od profila "ALUMIL S700" ili ekvivalent.

Glavna ulazna vrata su dvokrilna rađena od plastificiranih aluminijumskih profila sa termoprekidom u sistemu „ALUMIL SD77“ ili ekvivalent.

Pod u garaži podruma ima epoksidni premaz za završnu obradu. Ostali podovi na ovoj etaži imaju keramičke pločice za završnu obradu.

Za završnu obradu poda glavnog hola (lobby) i restorana predviđene su kamene ploče debljine 2 cm.

Za sve hodnike i zajedničke komunikacije u hotelu predviđa se keramika najvišeg kvaliteta.

Za apartmane predviđen je troslojni parket najvišeg kvaliteta, dok je za toalete i dio kuhinje predviđena keramika.

Za završnu obradu podova u parteru i otvornom bazenu predviđene su keramičke pločice debljine 2 cm, postavljenje postupkom lijepljenja na cementnoj košuljici ljeplilom ARDEX ili ekvivalent.

Rampa za ulazak u garažu ima asfalt kao završnu obradu.

Izolacija obuhvata izradu termo i hidro izolacije na objektu. Hidroizolacija suterenskih zidova i temelja planirana je u tri sloja na bazi bitumena. Krovna površina se izoluje bitumeniziranim trakama varenim na spoju u dva sloja.

Termoizolacija objekta je predviđena sa spoljne strane fasadnih zidova različitim vrstama kamena. Termoizolacija krova je predviđena sa "strirodurom" postavljenim preko hidroizolacije.

Situacioni plan objekta dat je u prilogu III.

Prateće instalacije

U objektu su predviđene sve vrste instalacija koje zahtijeva predviđeni standard objekta ili se to zahtijeva prema higijensko-tehničkim uslovima i standardima za ovu vrstu objekata.

Sve instalacije će biti urađene prema odgovarajućim projektnim rješenjima.

Napajanje objekta električnom energijom sa elektrodistributivne mreže predviđeno je shodno uslovima nadležne Elektrodistibucije Tivat.

Kao glavna napojna tačka odakle se vrši razvod električnih instalacija predviđena je montaža glavnog mernog razvodnog ormana MRO.

Kao rezervni izvor napajanja u slučaju nestanka električne energije predviđa se automatski dizel električni

agregat (DEA). U slučaju da važni potrošači u objektu ostanu bez napona spoljašnje mreže, automatski se vrši prebacivanje tereta mreža-agrega.

U objektu su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvjetljenja, instalacije uzemljenja i gromobrana.

U objektu su predviđene i instalacije slabe struje kao što su: Instalacija strukturnog kablovskog sistema,Instalacija TV sistema,Instalacija sistema automatske dojave požara I Instalacija IP video nadzora,

Termo tehničke instalacije se koncipiraju na način, da je objekt vrlo niske energetske potrošnje ili čak samoodrživ, da se u maksimalnoj mjeri koriste obnovljivi izvori energije (toplote i rashladne) i da je pri tome potrošnja primarne energije (struja) minimalna.

Toplotne pumpe korste energiju mora, kao i energiju sunca za potrebe grijanja I hlađenja, STV, kao i bazena.

Za grijanje i hlađenje objekta koristi se kaskada dvije toplotne pumpe voda/voda Viessmann Vitocal 350-G PRO BW 351.AS240, grijajnog kapaciteta $Q_g=311\text{ kW}$ za režim W12-7/W30-35, odnosno rashladnog kapaciteta $Q_h=259\text{ kW}$ za režim W12-7/W30-35, COP=5.52, EER=4.82, za radne pritiske do max. 10 bar.

Projektom je riješena redovna ventilacija garaže, na bazi maksimalno dozvoljenih koncentracija štetnih gasova (CO). Sistem redovne ventilacije je urađen tako da može odsisavati sve štetne produkte sagorevanja iz automobilskih motora, ali se može koristiti i za odsisavanje svih zaostalih gasova i zaostalog dima nakon gašenja eventualnog požara.

Nadoknada svježeg vazduha za ventilaciju garaže je obezbijedena preko posebnih aksijalnih ventilatora direktno iz zone dvorišta u prostor garaže.

U garaži je predviđena instalacija za detekciju ugljenmonoksida (CO), koja je povezana sa sistemom ventilacije. Instalacija za detekciju CO (na 50 ppm) se sastoji od centralnog uređaja na koji se povezuju senzori koji se postavljaju pod plafonom garaže.

U objektu je predviđen stabilni system za gašenje požara- sprinkler inatalacija.

Priklučak novoprojektovane vodovodne instalacije je predviđen na uličnu vodovodnu mrežu, a prema uslovima "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Tivat.

Prema podacima dobijenim iz uslova od d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Tivat, predmetni objekat biće priključeni na postojeći distributivni cjevodov PEHD DN63 koji se trasira duž saobraćajnice koja prolazi uz predmetne parcele.

Vodovodne cijevi u zemlji su predviđene od polietilana visoke gustine (PEHD).

Vodovodnu mrežu u objektu sačinjavaju: horizontalni razvodi riješeni ispod ploče prizemlja, vodovodne vertikale i ogranci koji povezuju pojedine sanitарne uređaje. Dimenzije cijevi i fazonskih komada planirane su prema hidrauličkom proračunu.

Vodovodna mreža mora biti hidraulički ispitana. Ispitivanje se vrši prije postavljanja toplotne izolacije.

U dijelu podruma, predviđena su 3 rezervoara za vodu. Jedan je predviđen za sprinkler sistem i hidrantsku mrežu (spoljašnju i unutrašnju) kapaciteta 40 m^3 , u čijem sklopu je omogućen smještaj pumpi za spoljašnju i unutrašnju hidrantsku mrežu. Drugi je predviđen za sanitarnu vodu, kapaciteta 75 m^3 i služi kao rezerva u slučaju nestanka vode u gradskoj vodovodnoj mreži.

Treći rezervoar služi za bazensku tehniku.

U okviru objekta biće izgrađena mreža fekalne kanalizacije.

Sanitarne vode iz svih objekata preko novoizgrađene mreže fekalne kanalizacije odvodiće se u javnu kanalizacionu mrežu.

Kanalizacija u objektu se radi od troslojnih zvučno izolovanih cijevi I fazonskih komada od polipropilena (PP).

Vode iz huinje prije upuštanja u fekalnu kanalizacionu mrežu prolaze kroz separatore kuhinjskih masti i ulja radi prečišćavanja.

Nakon završetka radova na montaži kanalizacije, vrši se njeno ispitivanje na prohodnost i vododržljivost, a nakon montaže sanitarnih uređaja provjera funkcionalnosti.

Atmosferske vode sa krovova objekata, pomoćnu olučnih cijevi se skupljaju i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nečistoćama, direktno odvode u zelene površine (jedan dio) a drugi u atmosfersku kanalizaciju.

Takođe, atmosferske vode sa parkinga i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakinim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u atmosfersku kanalizaciju propuštaju se kroz separator gdje se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakinih tečnosti (goriva, masti i ulja).

U atmosfersku kanalizaciju se ispuštati i vode iz azena, nakon proces njihovog prečišćavanja.

Sve vode nakon prečišćavanja se atmosferskom kanalizaciom odvode u recipijent u ovom slučaju u more.

Uređenje terena

Kada je u pitanju postojeće stanje na lokaciji je prisutna tipična mediteranska vegetacija karakteristična za privatne vrtove kao što su palme, oleanderi, masline u kombinaciji sa perenama i nižim zbnastim formama. Obzirom na postojeću izgradjenost na lokaciji broj drvenastih vrsta nije veliki i smjesten je većinom obodom parcela.

Pejzažno uređenje projektovano je u skladu sa urbanističko-arhitektonskim rješenjem, namjenom objekta, organizacijom i veličinom slobodnih površina. Koncepcija rješenja, takođe, je prilagođena likovnom obrascu neposrednog okruženja sa kojim se ovaj prostor integriše u jedinstvenu morfološku cjelinu.

U cilju stvaranja funkcionalnog, estetski skladnog ambijenta i potrebnih uslova za ugodan boravak korisnika, kompozicionim rješenjem akcenat je dat dekorativnoj i sanitarno-zaštitnoj funkciji zelenila.

Projektovano je ukupno 975,80 m² površina za pejzažno uređenje. Projektovano zelenilo se nalazi na slobodnom, poroznom tlu, na terasama na krovu objekta i u velikim dekorativnim posudama/zardinjerama.

Prostor je riješen u mediteranskom stilu, a podzide kojima je ogradjena parcela vertikalno su ozelenjene što omogućava da se objekat vizuelno integriše sa okolnim ambijentom i istovremeno stvari prijatna i intimna atmosfera za buduće korisnike.

Projektovano zelenilo svojom strukturom, formom i koloritom podražava vegetaciju ovog podneblja.

Otpad

Materijal od rušenja postojećih objekata, materijal od iskopa za temeljenje objekta, kao i sav građevinski otpad, koji će se javiti u fazi izgradnje objekata biće kontrolisano sakupljan, a nadležno preduzeće će ga redovno transportovati na za to predviđenu lokaciju.

U toku eksploatacije objekta, privremeno deponovanje smeća, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno na sabirnom punktu koji će biti potpuno obezbijeđeni sa higijenskom zaštitom u tipiziranim posudama - kontejnerima.

4. KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Prema Pravilniku o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata ("Sl. listu CG", br. 19/19), vrste i karakteristike mogućih uticaja projekta na životnu sredinu se razmatraju u odnosu na karakteristike lokacije i karakteristike projekta, uzimajući u obzir uticaj projekta na faktore od značaja za procjenu uticaja kojima se utvrđuju, opisuju i vrednuju u svakom pojedinačnom slučaju, pri tomr vodeći računa o:

- veličini i prostoru na koji projekt ima uticaj, kao što su geografsko područje i broj stanovnika na koje projekt može uticati,
- prirodi uticaja sa sapekta nivoa i koncentracija emisija zagađujućih materija u vazduhu, površinskim i podzemnim vodama, zemljištu, gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa, gubitak zemljišta i drugo,
- jačini i složenosti uticaja,
- vjerovatnoći uticaja,
- kumulativnom uticaju sa uticajima drugih postojećih projekata,
- prekograničnoj prirodi uticaja i
- mogućnosti smanjivanja uticaja.

Sa aspekta prostora, uticaj izgradnje i eksploatacije objekta - hotela na životnu sredinu biće lokalnog karaktera.

Prilikom realizacije projekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći uslijed uticaja izduvnih gasova iz mehanizacije koja će biti angažovana na rušenju postojećih objekata i izgradnji novog objekta, zatim uticaja lebdećih čestica (prašina) koje će se dizati uslijed iskopa materijala, kao i uslijed transporta materijala od iskopa.

Pošto se radi o privremenim i povremenim radovima, i manjem zahvatu, procjenjuje se da izdvojene količine zagađujućih materija u toku izgradnje objekta neće izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na lokaciji i njenom okruženju.

Uticaj eksploatacije objekta na podzemne vode i more neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekta sanitarne vode odvoditi u gradsku kanalizacionu mrežu, dok će prikupljanje, odvodnjavanje i tretman atmosferskih voda parkinga i voda od pranja garaže, biti riješeno zatvorenim sistemom, pri čemu se sakupljene vode prihvataju slivnicima i preko separatora goriva, ulja i masti, poslije prečišćavanja odvode u atmosfersku kanalizaciju.

Uticaj izgradnje i eksploatacije poslovnog objekta na okolno zemljište se ogleda i u trajnom zauzimanju dijela zemljišta za realizaciju projekta.

Imajući u vidu veličinu zahvata doći će do određenih promjen topografije lokalnog terena.

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku izgradnje predmetnog objekta, privremenog je karaktera je sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji.

Sa aspekta flore, postojeće stanje na lokaciji karakteriše prisustvo tipične mediteranske vegetacije koja je karakteristična za privatne vrtove a to su: palme, oleanderi, masline u kombinaciji sa perenama i nižim z bunastim formama.

Sa aspekta jačine, negativni uticaji u toku izgradnje i eksploatacije objekta neće biti izraženi.

Takođe, i sa aspekta vjerovatnoće pojave negativnih uticaja je mala.

Kumulativni uticaji sa uticajima drugih postojećih projekata će izostati, pošto na posmatranom području nema većih proizvodnih objekata.

Izgradnja i eksploatacija objekta neće imati prekogranični uticaj.

Na osnovu analize karakteristika postojeće lokacije, kao i karakteristika planiranih postupaka u okviru lokacije, preko mjera za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja moguće je smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

U normalnim uslovima rada značajnih uticaja pri realizaciji i eksploataciji projekta-hotela na životnu sredinu neće biti.

Međutim, u toku eksploatacije objekta značajniji uticaji projekta na životnu sredinu mogu se javiti jedino u slučaju akcidenta.

Obrazloženje

Pošto se radi o izgradnji objekta doći će do određene izmjene lokalne topografije, i zauzimanja zemljišta, ali to neće imati značajniji uticaj na segmente životne sredine.

Nema izmjene vodnih tijela, jer stalnih površinskih vodotokova na ovoj lokaciji nema.

Tokom izgradnje objekta, uslijed rada građevinske operative doći će do emitovanja zagađujućih gasova, buke i vibracije, ali to će biti lokalnog karaktera. Neće biti ispuštanja opasnih i otrovnih materija. Neće dolaziti do ispuštanja u vazduh neprijatnih mirisa.

Prilikom izgradnje objekta, uslijed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke i vibracija, ali će ista biti lokalnog karaktera samo na lokalitetu gradilišta. Emitovanja svjetlosti, toplotne energije i elektro-magnetsnog zračenja neće biti.

Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati buku osim rada automobilskih motora, dok vibracija, emisije svjetlosne i toplotne energije kao ni elektromagnetsno zračenja neće biti.

Imajući u vidu djelatnost objekta u toku njegovog funkcionisanja neće se izvršiti depozicija hemijskih i drugih materija koje bi mogle uticati na zagađenje zemljišta i podzemnih voda.

Prilikom funkcionisanja objekta predviđeno je da se fekalne vode upuštaju u gradsku kanalizacionu mrežu, dok se atmosferske vode sa parkinga i vode od pranja garaže, koje mogu biti onečišćene benzinom i motornim uljem preko separatora odvode u atmosfersku kanalizaciju.

Tokom izvođenja projekta javice se građevinski otpad (materijal od rušenja postojećeg objekta, materijal od iskopa i otpad u toku izgradnje), koji će biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“ br. 64/11, 39/16).

Tokom funkcionisanja objekta javljaće se komunalni otpad koji preuzima nadležno komunalno preduzeće.

Projekat neće dovesti do većih socijalnih promjena u demografskom smislu i tradicionalnom načinu života, iako će u njemu u toku funkcionisanja stanovati i raditi određeni broj ljudi.

Shodno namjeni objekta, ne postoje faktori koji bi kumulativno sa iznesenim uticajima imali negativne posljedice po životnu sredinu na ovoj lokaciji ili u njenoj blizini.

Objekat će imati određeni uticaj na postojeću komunalnu infrastrukturu, koja se nalazi u okruženju lokacije, jer će povećati postojeću potrošnju vode i električne energije, kao i protok saobraćaja i količinu otpada.

Tokom izvođenja i funkcionisanja objekta imajući uvid u njegovu veličinu doći će do određenog uticaja na karakteristike pejzaža.

Uticaji na ostale segmente životne sredine kao što su lokalno stanovništvo, klima i zaštićena prirodna i kulturna dobra neće biti značajan.

Do negativnog uticaja u toku izgradnje i eksploatacije projekta na pojedine segmente životne sredine može doći u slučaju pojave akcidenta.

Tako do negativnog uticaja na kvalitet zemljišta i podzemnih voda može doći uslijed procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije u toku izgradnje objekta. Ukoliko do toga dođe neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištitи ga privremeno u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“ br. 64/11 i 39/16).

Da se ne bi desile navedena akcidentna situacija, koja je malo vjerovatna, neophodna je redovna kontrola mehanizacije.

Do negativnog uticaja na kvalitet vazduha u toku eksploracije objekta može doći uslijed pojave požara. Međutim, imajući uvidu da se u objektu neće odvijati procesi koji koriste lakozapaljive i opasne supstance to je vjerovatnoća pojave požara mala. Sa druge strane u objektu će biti ugrađen stabilni sistem za zaštitu od požara.

Na stabilnost objekta negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa. Područje predmetne lokacije pripada IX stepenu MCS skale, zato izgradnja i eksploracija objekta mora biti u skladu sa važećim propisima i principima za antiseizmičko projektovanje i građenje u skladu sa Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19).

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja poslovnog objekta u Grblju, Opština Kotor, planirana je radi poboljšanja turističke ponude na području Opštine Tivat.

Zbog svoje specifičnosti, ova vrsta objekata, može biti uzročnik degradacije životne sredine, ukoliko se u toku izvođenja i funkcionalisanja projekta, ne preduzmu odgovarajuće preventivne mjere zaštite.

Na osnovu analize svih karakteristika postojeće lokacije, kao i karakteristika planiranih postupaka u okviru lokacije, ukazuje, da su ostvareni osnovni uslovi za minimizaciju negativnih uticaja na životnu sredinu.

Za neke uticaje na životnu sredinu, koje je moguće očekivati, potrebno je preduzeti odgovarajuće preventivne mjere zaštite, kako bi se nivo pouzdanosti čitavog sistema podigao na još veći nivo.

Sprečavanje, smanjenje i otklanjanje štetnih uticaja može se sagledati preko mjera zaštite predviđenih tehničkom dokumentacijom, mjera zaštite predviđenih prilikom izgradnje objekta, mjera zaštite u toku eksploatacije objekta i mjera zaštite u akcidentu.

Mjere zaštite predviđene zakonima i drugim propisima

Mjere zaštite životne sredine predviđene zakonima i drugim propisima proizilaze iz normi koje je neophodno ispoštovati pri izgradnji objekta.

Osnovne mjere su:

- Obzirom na značaj objekta, kako u pogledu njegove sigurnosti tako i u pogledu zaštite ljudi i imovine, prilikom projektovanja i izgradnje potrebno je pridržavati se svih važećih zakona i propisa koji regulišu predmetnu problematiku.
- Ispoštovati sve regulative (domaće i Evropske) koje su vezane za granične vrijednosti intenziteta određenih faktora kao što su prevashodno zagađenje vazduha, nivoa buke, mora i dr.
- Obezbijediti određeni nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sprovođenja propisanih mjer zaštite od strane stručnog kadra za sve faze.
- Obezbijediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju Nosioč projekta i izvođač, o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjer zasite.

Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta

Mjere zaštite životne sredine u toku realizacije projekta obuhvataju mјere koje je neophodno preduzeti za dovođenje kvantitativnih negativnih uticaja na dozvoljene granice, kao i preduzimanje mjer kako bi se određeni uticaji sveli na minimum:

Osnovne mjere su:

- Izvođač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegovi privremeni objekti, postrojenja, oprema itd. ne utiču na treću stranu.
- U toku izvođenja radova na iskopu predvidjeti i geotehnički nadzor, radi usklađivanja geotehničkih uslova temeljenja sa realnim stanjem u geotehničkim sredinama.
- Građevinska mehanizacija koja će biti angažovana na izvođenju projekta treba da zadovolji Evropske standarde za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. odnosno 2014. god.) prema Direktivi 2004/26/EC).
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju: građevinske mašine i vozila u ispravnom stanju, sa ciljem maksimalnog smanjenja buke, kao i eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja.
- Za vrijeme vjetra i sušnog perioda redovno kvasiti materijal od rušenja postojećeg objekta i materijal od iskopa, radi redukovanja prašine.
- Materijal od rušenja i od iskopa pri transportu na predviđenu lokaciju treba da bude pokriven.
- Redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju.

-
- Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju okolo objekta poslije završenih radova, tj. ukloniti predmete i materijale sa površina korišćenih za potrebe gradilišta odvoženjem na odabranu deponiju.
 - Planom uređenja terena predvidjeti pravilan izbor biljnih vrsta. Formiranje zelenih površina okolo objekta je u funkciji zaštite životne sredine i hortikultурne dekoracije.

Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

U analizi mogućih uticaja konstatovano je da u toku eksploatacije objekata neće biti većih uticaja na životnu sredinu, tako da nema potrebe za preduzimanjem većeg broja mjer zaštite.

U tom smislu potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektu.
- Održavati kvalitet prečišćene otpadne vode na ispustu iz separatora lakih tečnosti i ulja prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG“ br. 56/19).
- Kontrolisati visinu mulja i količinu izdvojenog ulja i masti u separatoru jednom mjesечно, i vanredno nakon dugotrajnih kiša i drugih vanrednih događaja.
- Mulj iz taložnika separatora ostraniti prije nego što dostigne debjinu veću od 350 mm, a ulje koje se skuplja u separatoru prije nego debljina sloja postane veća od 100 mm.
- Prostor u separatoru za odvajanje taloga (mulja) i prostor za odvajanje ulja čistiti najmanje jednom tromjesečno, a to podrazumijeva i pranje koalescentnog filtera sredstvom za uklanjanje masnoća.
- Izdvojena ulja i goriva iz separatora kao opasni otpad treba sakupljati i odlagati u posude izrađene od materijala koji obezbeđuje njegovu nepropustljivost, korozionu stabilnost i mehaničku otpornost.
- Nosioc projekta je obavezan da sklopi Ugovor sa ovlašćenom organizacijom koja ima dozvolu za upravljanje opasnim otpadom.
- Obezbijediti dovoljan broj korpi i kontejnera za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada i obezbijediti sakupljanje i odnošenje otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- Redovno održavanje biljnih vrsta i travnatih površina koje će biti postovljene shodno projektu o uređenju prostora.
- Redovno komunalno održavanje i čišćenje objekata i plato radi smanjenja mogućnosti zagađivanja.

Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara potrebno je:

- Svi materijali koji se koriste za zidove, plafone i podove moraju biti atestirani u odgovarajućim nadležnim institucijama po važećem Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata i Propisima koji regulišu protivpožarnu zaštitu.
- Pravilnim izborom opreme i elemenata električnih instalacija, treba biti u svemu prema Projektu, odnosno treba obezbijediti da instalacije u toku izvođenja radova, eksploatacije i održavanje ne bude uzrok izbijanju požara i nesreće na radu.
- Za zaštitu od požara neophodno je obezbijediti dovoljan broj mobilnih vatrogasnih aparata, koji treba postaviti na pristupačnim mjestima, uz napomenu da se način korišćenja daje uz uputstvo proizvođača.
- Nosioc projekta je dužan da vatrogasnu opremu održava u ispravnom stanju.
- Pristupne saobraćajnice treba da omoguće nesmetan pristup vatrogasnim jedinicama do objekta.

Nosioc projekta je obavezan uraditi Plan zaštite i spašavanja, koji između ostalog obuhvata način obuke i postupak zaposlenih radnika u akcidentnim situacijama. Sa ovim aktima, nihovim pravima i obavezama, moraju biti upoznati svi zaposleni u objektu.

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

Mjere zaštite životne sredine u toku akcidenta - prosipanja goriva i ulja pri izgradnji i eksploataciji objekta, takođe obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti da se akcident ne desi, kao i preduzimanje mjera kako bi se uticaji u toku akcidenta ublažio.

U mjere zaštite spadaju:

- Za sva korišćena sredstva rada potrebno je pričuvati odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa tehničke ispravnosti vozila.
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju (građevinske mašine i vozila) u ispravnom stanju, sa ciljem eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja u toku rada.
- U koliko dođe do prosipanje goriva i ulja iz mehanizacije u toku izgradnje objekta neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištitи ga u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“ 64/11 i 39/16) i zamijeniti novim slojem.

Napomena: Pored navedenog sve akcidentne situacije koje se pojave rješavaće se u okviru Plana zaštite i spašavanja - Preduzetnog plana.

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu malog porodičnog hotela „AB” u Kaluđerovini, Opština Tivat, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).

Prilikom izrade zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu navedenog objekta, korišćena je sledeća:

Zakonska regulativa:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11 i 44/17).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16 i 2/17).
- Zakon o moru („Sl. list CG”, br. 17/07, 06/08 i 40/11).
- Zakon o morskom dobru („Sl. list RCG”, br. 14/92, 27/94 i „Sl. list CG”, br. 51/08 i 21/09 i 40/11).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10 i 43/15).
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11 i 01/14).
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16 i 74/16).
- Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata ("Sl. listu CG", br. 19/19).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduhu iz stacionarnih izvora („Sl. list CG”, br. 10/11).
- Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda („Sl. list CG” br. 02/07).
- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).
- Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13 i 83/16).
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15).

Projektna dokumentacija

- Glavni projekat izgradnje malog porodičnog hotela „AB” u Kaluđerovini, Opština Tivat

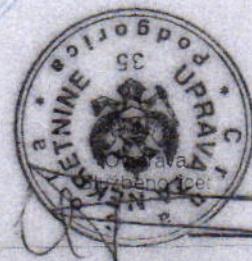
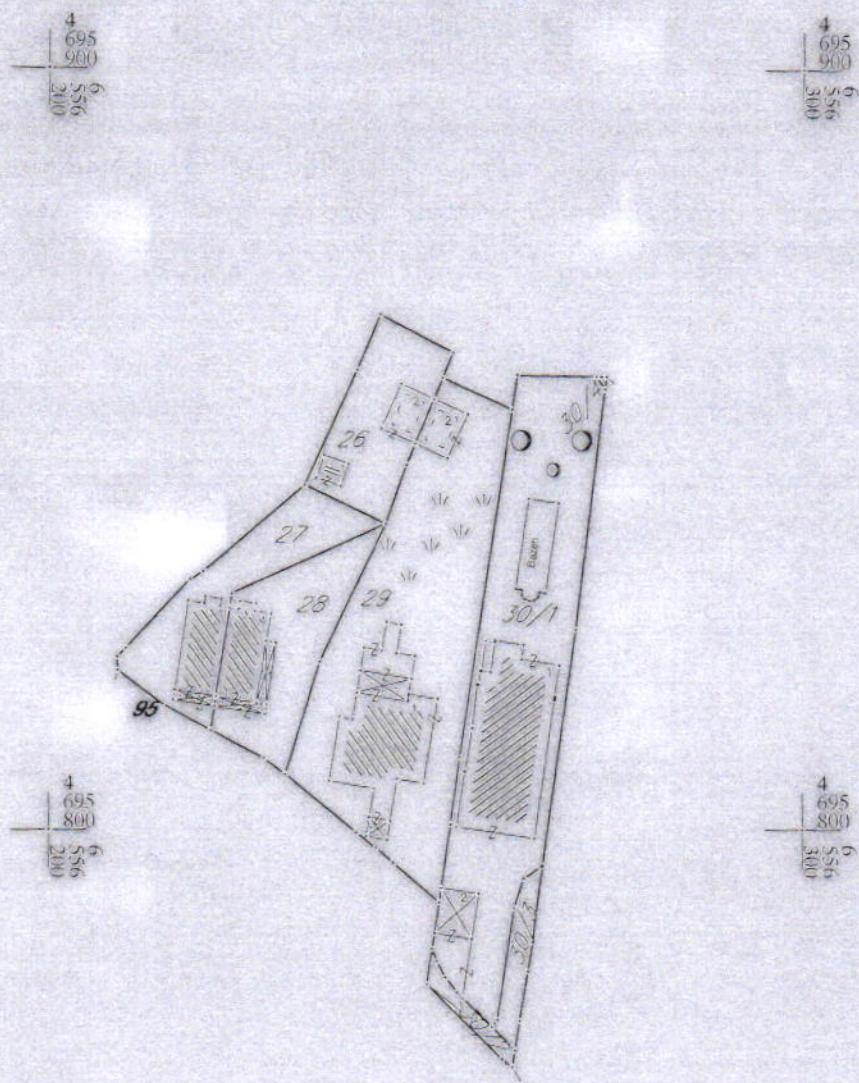
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: TIVAT
Broj: 121-958-1353/2019
Datum: 29.11.2019.



Katastarska opština: MILOVIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 1.2
Parcele: 26, 27, 28, 29, 30/1, 30/2, 30/3, 30/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA Opština Tivat Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 0902-351-624/4 Tivat: 29.11.2019.godine			CRNA GORA OPŠTINA TIVAT			
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18 i 63/18) i podnijetog zahtjeva Marije Janković Keković , izdaje:						
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije						
4	za građenje objekta na urbanističkoj parceli UP60 , urbanistička zona 9 , koju formira kat.par.br. 30/1 KO Milovići , u obuhvatu DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“ (»Sl.list CG« br. 7/2010)						
5	PODNOŠIOC ZAHTJEVA:	Marija Janković Keković					
6	POSTOJEĆE STANJE	Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“. U planu na kat.par.br. 30 KO Milovići je evidentirano postojanje objekata. Prema Listu nepokretnosti broj 218, površina kat.par.br. 30/1 KO Milovići je 984m ² , i u njemu je evidentirano postojanje zgr.br. 1- zgrada za odmor (vikendica), površine gabarita 242m ² spratnosti Su+P+1 i zgr.br. 2- garaža, površine gabarita 30 i spratnosti P.					
7	PLANIRANO STANJE						
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	U okviru UP60 , u zoni 9 , planirana je mješovita namjena (M3) . Individualno i turističko stanovanje: <ul style="list-style-type: none"> • (S) postojeća naseljska struktura – zona individualnog stanovanja postojeći i interpolacija novih objekata. Moguće je organizovati uslužne djelatnosti u prizemljima objekata. • (M3) postojeća i nova naseljska struktura – mješovita namjena, turističko stanovanje uz mogućnost namjene za turizam – porodični hoteli, uslužne djelatnosti, centralni sadržaji i sl. 					
7.2.	Pravila parcelacije	Opšti uslovi parcelacije U okviru zahvata plana date su urbanističke parcele koje su geodetski definisane u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije. Prilikom parcelacije vođeno je računa o vlasničkoj strukturi zemljišta. Pojedinačni uslovi su dati za svaku parcelu sa urbanističkim pokazateljima u analitičkim tabelama. Preklapanjem katastarskog i urbanističkog plana evidentno je da je UP60 u zoni 9 formirana od kat.par.br. 30/1 KO Milovići . Shodno navedenom površina UP60 odnosno predmetne lokacije					



	je <u>984m²</u> i na nju se računaju parametri.
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Građevinska linija (G.L.) Građevinska linija utvrđuje se ovom Studijom u odnosu na regulacionu liniju ili preko koordinata njenih tačaka, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, osim za objekte kojima se pristupa sa saobraćajnice „put Krašići – Radovići“ gdje je građevinska linija obavezujuća za 50% fasade objekta. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele. G.L. i liniju minimalne udaljenosti od susjeda ne smiju da prelaze ni podzemne - suterenske ili podrumskе etaže i njihovi djelovi. G.L. na UP60, u zoni 9, je definisana koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: Plan parcelacije, regulacije i nivелације. Gabariti objekta dati u grafičkom prilogu Plan oblika su orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.</p> <p>Regulaciona linija (R.L.) R.L. je linija koja je kotirana u odnosu na osovinu saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije, nivелације. Regulaciona linija je granica između javnog i privatnog zemljišta u smislu korišćenja. R.L. na UP60, u zoni 9, je definisana koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: Plan parcelacije, regulacije i nivелације.</p> <p>Odnos prema susjednim parcelama Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 3m, izuzetno 1.5m za parcele sa manjom širinom fronta uz pismenu saglasnost susjeda. Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).</p>
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>Uslovi u pogledu mjera zaštite Pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti sledeće mjere zaštite:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima, ▪ zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93), ▪ zaštite na radu shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl. list CG“ br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona. ▪ u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode ("Sl. list Crne Gore", br. 51/08 od 22.08.2008) <p>Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list Srbije i Crne Gore", br. 31/05).</p> <p>Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrorejonizacijom terena za PPO / GUP TIVAT.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“ broj 10/009).</p>



Seizmički hazard i seizmički rizik

U izrazito seizmički aktivan prostor Crne Gore, svakako treba apostrofirati dio Primorskog regiona koji obuhvata i seismogenu zonu oko Boke Kotorske.

Zbirno, u cijeloj Crnoj Gori, pa tako i u području sektora 27 i 28, ljudi i njihova imovina, kao i sva društvena dobra, stalno su izloženi dejstvu manjih i srednje jakih zemljotresa, a povremeno i dejstvu razornih zemljotresa velike magnitude. Stoga, kod definisanja očekivane povredljivosti i prihvatljivog seizmičkog rizika, nužno je analizirati uticaj očekivanog seizmičkog hazarda na povredljivost objekata, određene urbane sadržaje i infrastrukturne sisteme.

Budući prostorni razvoj i izgradnja biće prilagođeni uslovima seizmičkog rizika.

Uspostaviće se i ojačati sistem za upravljanje seizmičkim rizikom; ovaj sistem obuhvata identifikaciju elemenata seizmičkog rizika, istraživanje i utvrđivanje osjetljivosti ovih elemenata, kontrolu seizmičkog urbanog planiranja, projekata i izgradnje, uspostavljanje sistema za sveobuhvatnu spremnost na djelovanje u slučaju zemljotresa, kao i podizanje društvene svijesti po pitanju seizmičkog rizika.

Osnovne oblasti integralnog pristupa smanjenju seizmoloških rizika su:

- Definisanje seizmološkog rizika i njegovog prihvatljivog nivoa
- Aseizmičko projektovanje i izgradnja zgrada i infrastrukturnih sistema
- Prostorno – urbanističko planiranje u seizmološkim uslovima
- Ublažavanje seizmičkog rizika kroz zakonodavna i institucionalno-organizaciona prilagođavanja
- Pripremljenost za zemljotrese u širem i savremenom smislu te riječi
- Upotreba integrisanog informacionog sistema sa bazom podataka o prostoru i razvijenim područjima (poput GIS-a).

Zaštita od seizmičkog hazarda

Intenzitet seizmičkog hazarda za priobalni pojas Crne Gore je 9° MCS (s ubrzanjem za povratni period od 100 godina od 0.20-0.28, a za povratni period od 200 godina od 0.32-0.40).

Priobalni pojas zaliva u Boki Kotorskoj kao najatraktivniji i najrazvijeniji turistički prostor i pojas otvorenog mora, koji to tek treba da postane, nalaze se u zoni visokog prirodnog seizmičkog hazarda, sa znatnom rasprostranjenosću nestabilnih terena, od kojih se znatan broj poklapa s turistički najatraktivnjim uglavnom već aktiviranim lokalitetima na obalama opštine Herceg Novi, oko Hercegnovskog i Tivatskog zaliva.

Obala Tivatskog zaliva je povoljnija s obzirom na brojnost stabilnih terena. Oni se nalaze pretežno na obali, u Krtolima, u Verigama i dijelom u D. Lastvi, kao i u čitavom zaleđu Tivatskog polja i na ostrvu Sv. Marko i Ostrvo cvijeća. Izrazito nestabilni tereni su u Lepetanim, djelimično u Opatovu, Seljanovu i Račici, kao i u izvjesnoj mjeri u blizini Bijela na obali Krtola.

U pojasu uz otvoreno more, pristupačnost lokaliteta na obali je u obrnutom odnosu s kvalitetom stabilnosti terena, pa se može reći da dominiraju stabilni tereni, s mjestimično nestabilnim lokacijama (uvala Pržno, uvala Trsteno i neke druge).

Konflikti između ekonomije koncentracije i seizmičkih zahtjeva za disperzijom izgradnje prisutni su u cijelom obalnom pojasu Boke Kotorske zbog veoma male širine ovog pojasa, naročito u aglomeracijama Herceg Novog (od Igala do Meljina) i Tivta (od Opatova do Mrčevca).

Mjere za prilagođavanje hazardu i uticaj distribucije na nivo povredljivosti

Činjenica je da distribucija očekivanog seizmičkog hazarda i distribucija stanovništva na području Republike, u velikoj mjeri uslovjavaju nivo očekivanih šteta. Rezultati istraživanja pokazuju da je nivo očekivanog seizmičkog hazarda u Primorskem regionu znatno veći u odnosu na Sjeverni region, a u isto vrijeme atraktivnost Primorskog regiona može usloviti koncentraciju stanovništva i materijalnih dobara na dosta uskom području. Samim tim, nivo očekivanog seizmičkog rizika može biti višestruko povećan ako se ne obezbijede neophodni uslovi i pravci za redukciju istog.

U vezi sa ovim, može se reći da su koncentracije i gustina dva ključna razvojna elementa i fenomena koja se definišu na svakom nivou urbanističkog planiranja, predstavljajući bitne faktore njihove ekonomske implikacije. U području podložnim zemljotresima ova dva aspekta razvoja, po pravilu direktno uslovjavaju, kako veličinu same katastrofe, tako i njene dalje



posljedice.

Pri tome treba reći da se na nivou generalnih urbanističkih planova ima šira i realnija mogućnost, ali i veća odgovornost za ostvarenu interpretaciju zoniranja hazarda, kako u svrhu definisanja namjene zemljišta, tako i za funkcionalno zoniranje naselja. To zoniranje, posebno za urbana naselja, fiksira specifične funkcije za svaku oblast (kao što je školstvo, trgovina, industrija, zdravstvo, rekreacija, itd.), i to u okvirima izvršenog seizmičkog mikroregioniranja. Pored predviđenih i propisanih funkcija za svaku oblast zoniranja površina prema namjeni, treba takođe da definiše intenzitet korišćenja prema svakom izvođenom elementu funkcije urbanog zemljišta (dozvoljena gustina, odnos izgrađenog dijela prema ukupnoj površini područja, fiksiranja minimalnog iznosa otvorenih površina u okviru svake lokacije, dozvoljena visina zgrada i vrste konstrukcija otpornih na zemljotres, vrste materijala i dr.).

Sasvim posebna situacija u zaštiti od posljedica zemljotresa nastaje u odnosu na kulturno-istorijske spomenike, kao i stara kulturno-istorijska gradska jezgra i stare ambijentalne cjeline, gdje se trebaju primenjivati specifični kriterijumi i mjere ojačanja objekata koji će prije svega zadovoljiti estetske i sigurnosne zahtjeve i poboljšati funkcionalne mogućnosti, a time povećati stepen sigurnosti starih jezgara u cjelini.

Smjernice za aseizmičko projektovanje

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primjeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posledica zemljotresa, a u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cijelovitijoj zaštiti prostora.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja
- zaštita od djelimičnog ili kompletног rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i
- minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine što, obično, prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

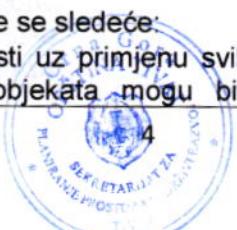
Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija je kvalitet realizacije i izvođenja uopšte. Postoje mnogi slučajevi rušenja konstrukcija kao rezultat nekvalitetnog izvođenja građevinskih radova.

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizira se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:

- na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata mogu biti



- zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi
- kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa
- pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima
- kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije
- preporučuje se primjena dovoljno krutih medjuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama
- moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju luke prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:

- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja
- temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu
- temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.
- primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama
- opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini
- treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije
- prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnovati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrorejonizacijom terena za PPO / GUP TIVAT.

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

Osnovna mjeru civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83).

Pored mjeru zaštite koje su postignute samim urbanističkim rešenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile sve potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnovati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrorejonizacijom terena za GUP Tivta".

Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte do opšteg



	<p>interesa, sračunati na 1 stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa. Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta terene ocjenjene kao nestabilne i uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata.</p> <p>Za komunalne instalacije, naročito vodovod i elektromrežu, potrebno je obezbijediti snabdijevanje iz najmanje dva izvora.</p> <p>Komunalna infrastruktura je planirana tako da su svi vodovi dostupni i prije rušenja objekata o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama ili postavljanju novih u kasnijem periodu.</p> <p>Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj meri zahtijevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2.0 metra), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba обратити pažnju da se predvide mjere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem.</p> <p>Urbanističko rješenje dispozicijama objekata, saobraćajnica i uredjenjem slobodnih površina obezbjeđuje efikasnu intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.</p> <p>U pogledu građevinskih mera zaštite svi objekti supra- i infrastrukture treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.</p> <p>Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini odnosno državi na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.</p>
--	---

9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	<p>Nezavisno o postojanju zaštićenih objekata prirode na prostoru zahvata, ova Studija štiti i podstiče prepoznavanje područja visoke pejzažne vrijednosti te predlaže donošenje odgovarajućih mjera zaštite od strane nadležnog tijela.</p> <p>Studija štiti sve postojeće elemente hortikulturnog oblikovanja te određuje njihovu obaveznu implementaciju u procesu uređenja prostora s obavezom korištenja autohtonih vrsta visokog i niskog zelenila.</p> <p>Unutar zahvata ovog sektora, proteže se obalni pojas koji ova Studija štiti kao područje prepoznatljive pejzažne vrijednosti s ciljem njegova očuvanja i uključivanja u primjerena rješenja uređenja prostora.</p> <p>Posebno je značajan obalni pojas koji je ostao netaknut u svom izvornom obliku i kao takav predstavlja područje visoke prirodne i pejzažne vrijednosti.</p>

10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>Zelenilo uz stanovanje i turističko stanovanje</p> <p>Zelenilo uz stambene i stambeno-turističke objekte se na predmetnom području svodi na pojedinačno uređenje privatnih parcela. Stoga je naročito bitno odrediti skladan odnos izgrađenih i neizgrađenih površina kako bi se osigurao zeleni prostor, a izbjegla maksimalna izgrađenost parcele. Uz pješačke komunikacije i saobraćajnice potrebno je provući drvorede koji će zbog nedostatka javnih površina prolaziti privatnom parcelom. U tom slučaju u svakoj kontaktnoj parseli, ovisno o njenoj veličini, trebalo bi se zasaditi jedno ili dva drvoreda stabla (prema unaprijed izrađenom projektu pejzažnog uređenja) na razmaku cca 6 m. Odabir vrsta za drvorede treba biti u skladu s prirodnim uslovima (otpornost na posolicu, vjetrove, sušu), a trebaju se birati manja stabla budući će se sadnja vršiti unutar privatnih vrtova. Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje (oleander, kaki, akacija, maslina, magnolija, pitospora, ...). Svaka bi parcela trebala imati zasađeno barem jedno drvo ili veliki grm kako bi se progustio izgrađeni prostor.</p>

11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
----	--



	<p>Mjere zaštite kulturne baštine</p> <p>U svrhu izrade konzervatorskih smjernica – mjere zaštite kulturne baštine, analizirani su Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro (Kotor - Podgorica, 2007.), Zakon o zaštiti prirode (Sl. list RCG, br. 36/77, 39/77, 2/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/94), Zakon o nacionalnim parkovima (Sl. list RCG, br. 47/91, 17/92, 27/94), Zakon o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94), Lista zaštićenih područja Crne Gore (prema Zakonu o zaštiti prirode), "Urbanistički projekt oživljavanja seoskih naselja Tivatskog zaliva: Bjelila – Kakrc" (Centar za planiranje urbanog razvoja, Beograd, 1985.), Tivatska solila – Proučavanje i valorizacija (Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor, Tivat, mart 2005), Popis arheoloških zona i arheoloških lokaliteta za opštinu Tivat.</p> <p>Na prostoru zahvata ove Studije postoje evidentirane kulturno-istorijske cjeline i građevine kao i prirodne i pejzažne vrijednosti označene na grafičkim prilozima br. 6. Analiza postojećeg stanja, br. 11. Plan namjene površina i br. 16. Plan mjera za sprovođenje.</p>
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>Pri realizaciji pješačkih prelaza za potrebe savlađivanja invalidskim kolicima visinske razlike trotoara i kolovoza, predvideti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8.5%, čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1.30m. Kroz projektnu dokumentaciju u dijelu saobraćajnog rješenja za sve nove objekte neophodna je primjena Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanime kretanjem djece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.</p>
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	<p>Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.</p> <p>Maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i zatečene pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata, pa se urbanističko tehnički uslovi za dogradnju izdaju na osnovu tako dobijene razlike.</p>
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	<p>Opšti urbanističko tehnički uslovi o kojima treba voditi računa kada je u pitanju sigurnost vazdušnog saobraćaja, izdati od Agencije za civilno vazduhoplovstvo su:</p> <p>Objekat svojim položajem i planiranim gabaritima ne smije da se prostire iznad površina namijenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu;</p> <p>Objekat svojim položajem, planiranim gabaritima i namjenom ne smije da ometa rad tehničkih sistema, sredstava i objekata za obezbjeđenje vazdušnog saobraćaja (radio-navigacionih sredstava);</p> <p>Objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u biljnom i životinjskom svijetu koje bi mogle štetno uticati na sigurnost (bezbjednost) vazdušnog saobraćaja;</p> <p>Objekat ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabluđu pilota vazduhoplova;</p> <p>Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zasljepljivanje pilota vazduhoplova.</p> <p><u>Navedeni uslovi su opšteg karaktera, tj. odnose se na sve objekte na teritoriji Crne Gore.</u></p>
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	<p><u>Opšta odredba:</u> vlasnici parcella kroz koje ili uz koje prolaze kanali dužni su ih održavati (čistiti).</p>



16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	<p>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p> <p>Elektro u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme izvesti u saradnji sa nadležnim javnim preduzećima.</p> <p>U prilogu ovih uslova dat je izvod za elektroenergetsку infrastrukturu iz DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“.</p> <p>Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PROCEDURA-PROTOKOL - Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija br. 40-00-17865 od 24.11.2011.godine; - Tehnički uslovi za priključenje potrošača na el.distributivnu mrežu br. 40-23-01-2065 od 03.10.2011.god. - Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija, Elektrodistribucija Tivat;
17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Vodovodne i kanalizacione instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme izvesti u saradnji sa nadležnim javnim preduzećima.</p> <p>U prilogu ovih uslova dat je izvod za vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu iz DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“.</p> <p>Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnički uslovi za priključak na vodovod i kanalizaciju broj 351-up-365/1 od 13.11.2019 god. izdati od „Vodovod i kanalizacija“ D.O.O. Tivat.
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Urbanistička parcela mora imati osigurani neposredni kolski ili pješački pristup na javnu površinu. Pristupni put do urbanističke parcele je najmanje širine 3.0-3.5m ako se koristi za kolski i pješački saobraćaj i najmanje širine 1.5m ako se koristi za pješački. U slučaju pristupa urbanističke parcele na javnu saobraćajnicu potrebno je zatražiti posebne uslove priključenja od strane nadležne uprave koja tim putevima upravlja.</p> <p>U prilogu ovih uslova dat je izvod za saobraćajnu infrastrukturu iz DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“.</p> <p>U slučaju kada se urbanistička parcela nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s nje na javnu površinu obavezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja.</p> <p>Ukoliko se u prizemlju objekta planira poslovni prostor sastavni dio ovih Urbanističko-tehničkih uslova su Opšti saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju komercijalnih objekata u zahvatu planskih dokumenata (DUP-a, UP-a i Studija lokacije) opštine Tivat, broj 1006-340-273 od 26.09.2019.god. izdati od Sekretarijata za komunalne poslove, saobraćaj i energetsku efikasnost.</p>
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>Tehničke uslove za izgradnju preplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata propisuju Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl.list CG“ br. 40/13) odnosno Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske i komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl.list CG“ br. 41/15) izdatog od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.</p>



18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA																				
	<p>Geološke i geoseizmičke karakteristike <u>Litostratigrafski sastav i tektonika terena</u></p> <p>Područje dijela sektora 29 spada u geotektonsku jedinicu Paraautohton koja obuhvata dijelove primorja u području zapadnog Herceg Novog, Mrčeve i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje Bara i rijeke Bojane. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastiht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.</p> <p>Seizmičnost</p> <p>Statistička obrada zemljotresa ukazuje na vrlo izraženu seizmičku aktivnost istraživanog prostora koja je genetski vezana za evoluciju različitih struktura te za fizička svojstva geološke sredine, odnosno položaje dubokih razloma. Podaci ukazuju na postojanje više seizmogenih zona.</p> <p>Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Takve su se pojave manifestovale i kod zemljotresa 1979. godine koji je iskazao maksimalnu vrijednost ubrzanja oscilovanja tla na potezu Ulcinj – Petrovac, u granicama od 0.49 g do 0.21 g. Mjerjenje seizmičkih parametara neposredno poslije tog zemljotresa u Baru dala su sljedeće podatke: maksimalna akceleracija iznosila je 370 cm/s^2, maksimalna brzina 43 bm/s, a maksimalno pomjeranje 11cm. Ti su podaci od izuzetne važnosti za potrebe projektovanja i izgradnje objekata.</p> <p>Prije izgradnje novih objekata potrebno je na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.</p>																				
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA																				
	/																				
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE																				
	<table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>UP60 – Zona 9</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td><td>$983,64\text{m}^2$</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td>0,40</td></tr> <tr> <td>Maksimalna zauzetost</td><td>$393,46\text{m}^2$</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td>0,50</td></tr> <tr> <td>Maksimalna izgrađenost objekta</td><td>$491,82\text{m}^2$</td></tr> <tr> <td>Broj smještajnih jedinica</td><td>4</td></tr> <tr> <td>Zelene/slobodne površine/m^2/ u okviru parcele po krevetu- korisniku usluga</td><td>54</td></tr> <tr> <td>Maksimalna ukupna visina objekta</td><td>9m</td></tr> <tr> <td>Urbanistički parametri</td><td> <p>Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata (BGP), obračun indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti usklađeni su sa zakonom propisanim načinom obračuna. U poglavљу Analitički podaci, u tabeli 5.8. su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.</p> <p>Obračun BGP obuhvata sve etaže bez redukcija u površinama i isključuje jedino potpuno ukopanu etažu - podrum i to ukoliko je u funkciji mirujućeg</p>  </td></tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	UP60 – Zona 9	Površina urbanističke parcele	$983,64\text{m}^2$	Maksimalni indeks zauzetosti	0,40	Maksimalna zauzetost	$393,46\text{m}^2$	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,50	Maksimalna izgrađenost objekta	$491,82\text{m}^2$	Broj smještajnih jedinica	4	Zelene/slobodne površine/ m^2 / u okviru parcele po krevetu- korisniku usluga	54	Maksimalna ukupna visina objekta	9m	Urbanistički parametri	<p>Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata (BGP), obračun indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti usklađeni su sa zakonom propisanim načinom obračuna. U poglavљу Analitički podaci, u tabeli 5.8. su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.</p> <p>Obračun BGP obuhvata sve etaže bez redukcija u površinama i isključuje jedino potpuno ukopanu etažu - podrum i to ukoliko je u funkciji mirujućeg</p> 
Oznaka urbanističke parcele	UP60 – Zona 9																				
Površina urbanističke parcele	$983,64\text{m}^2$																				
Maksimalni indeks zauzetosti	0,40																				
Maksimalna zauzetost	$393,46\text{m}^2$																				
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,50																				
Maksimalna izgrađenost objekta	$491,82\text{m}^2$																				
Broj smještajnih jedinica	4																				
Zelene/slobodne površine/ m^2 / u okviru parcele po krevetu- korisniku usluga	54																				
Maksimalna ukupna visina objekta	9m																				
Urbanistički parametri	<p>Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata (BGP), obračun indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti usklađeni su sa zakonom propisanim načinom obračuna. U poglavљу Analitički podaci, u tabeli 5.8. su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.</p> <p>Obračun BGP obuhvata sve etaže bez redukcija u površinama i isključuje jedino potpuno ukopanu etažu - podrum i to ukoliko je u funkciji mirujućeg</p> 																				

	<p>saobraćaja, ostava te tehničkih prostorija. Otvoreni (nenatkriveni bazen) ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti ali i propisanog indeksa zauzetosti. Svi drugi pomoći, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen uračunavaju se u propisane indekse.</p> <p>Izuzetno, ukoliko je u pitanju kaskadna-terasasta kompozicija objekata dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža pri čemu se zadati max indeks zauzetosti može uvećati za 30% (npr umjesto 0.3 iznosiće 0.39).</p> <p>Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veće zauzetosti od 50% površine parcele.</p> <p>Prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova jednaki kriterijumi za utvrđivanje BGP su potreban broj parking mesta, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti. Ukoliko nije moguće obezbijediti potreban broj parking mesta treba smanjiti BGP.</p> <p>Ukoliko se nadzemne etaže koriste za parkiranje ili tehničke prostorije uračunavaju se u BGP na isti način kao stanovanje, turizam i sl. namjena.</p> <p>Maksimalno i minimalno date vrijednosti urbanističkih parametara omogućavaju fleksibilnost pri projektovanju objekata. Naime ukoliko se zadovolji maksimalni indeks zauzetosti to ne znači da je moguće ostvariti maksimalni indeks izgrađenosti i maksimalnu spratnost.</p> <p>Maksimalno dati turistički kapaciteti –max broj kreveta takođe ne smiju biti prekoračeni.</p>
Maksimalna visinska kota objekta	<p>Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom ukupnom visinom objekata na svim urbanističkim parcelama, tj. brojem etaža za hotele. Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža u skladu sa datom ukupnom visinom. Dozvoljava se i manji broj etaža. Jedna etaža se računa sa prosječnom visinom od 3m.</p> <p><u>Ukupna visina objekta označava visinu objekta izmjerenu od konačno zaravnjenog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše tačke krova (slijemena).</u></p> <p>Ukupna visina objekta iznad tla ne smije biti viša od 9m.</p> <p>Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovље, a podzemne suteren i podrum.</p> <p>Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena.</p> <p>Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.</p> <p>Potkrovљe je završna etaža objekta ispod krova. Pri obračunu BGPa u cijelini ulazi u obračun.</p>



		<p>Suteren je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom(škarpom).Objekat može imati samo jedan suteren. Pri obračunu BGPa u cjelini ulazi u obračun. Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja ,odnosno suterena.Objekat može imati više podrumskih etaža. Podrumske etaže ne ulaze u obračun BGP ukoliko se koriste za garažiranje, kao ostave ili tehničke prostorije.</p>																														
		<p>Svaki novi objekat koji se gradi u zoni obuhvata Studije treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila u okviru svoje urbanističke parcele ili u neposrednoj blizini prema poznatim normativima. Obaveza je da se potreban broj parking mesta obezbjedi u okviru parcele. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.</p> <p>Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:</p>																														
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila		<table border="1"> <thead> <tr> <th>oznaka namjene</th><th>NAMJENA</th><th>min potreban broj PM</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S</td><td>Stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)</td><td>100 m2/ 0,8 PGM</td></tr> <tr> <td>M3</td><td>Mješovita namjena-turističko stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)</td><td>100 m2/ 0,8 PGM</td></tr> <tr> <td>T1</td><td>Hotel</td><td>100m2/ 0,6 PGM</td></tr> <tr> <td>T2</td><td>Vile u sklopu hotela</td><td>100m2/ 0,8 PGM</td></tr> <tr> <td>T3</td><td>Vile/turističko naselje</td><td>100m2/ 0,5 PGM</td></tr> <tr> <td>Tw</td><td>Wellnes centar</td><td>100 m2/ 0,8 PGM</td></tr> <tr> <td>T4,T4'</td><td>Apart hotel/porodični mali hotel, vila</td><td>100 m2/ 0,8 PGM</td></tr> <tr> <td>ZA*</td><td>Ambijentalna cjelina</td><td>prema posebnim uslovima</td></tr> <tr> <td>US</td><td>Usluzne djelatnosti</td><td>prema posebnim uslovima</td></tr> </tbody> </table>	oznaka namjene	NAMJENA	min potreban broj PM	S	Stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m2/ 0,8 PGM	M3	Mješovita namjena-turističko stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m2/ 0,8 PGM	T1	Hotel	100m2/ 0,6 PGM	T2	Vile u sklopu hotela	100m2/ 0,8 PGM	T3	Vile/turističko naselje	100m2/ 0,5 PGM	Tw	Wellnes centar	100 m2/ 0,8 PGM	T4,T4'	Apart hotel/porodični mali hotel, vila	100 m2/ 0,8 PGM	ZA*	Ambijentalna cjelina	prema posebnim uslovima	US	Usluzne djelatnosti	prema posebnim uslovima
oznaka namjene	NAMJENA	min potreban broj PM																														
S	Stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m2/ 0,8 PGM																														
M3	Mješovita namjena-turističko stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m2/ 0,8 PGM																														
T1	Hotel	100m2/ 0,6 PGM																														
T2	Vile u sklopu hotela	100m2/ 0,8 PGM																														
T3	Vile/turističko naselje	100m2/ 0,5 PGM																														
Tw	Wellnes centar	100 m2/ 0,8 PGM																														
T4,T4'	Apart hotel/porodični mali hotel, vila	100 m2/ 0,8 PGM																														
ZA*	Ambijentalna cjelina	prema posebnim uslovima																														
US	Usluzne djelatnosti	prema posebnim uslovima																														
<p>Opšti uslovi izgradnje i uređenja prostora</p> <p>Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i sanacija /adaptacija/ postojećih objekata i uređenje terena</p>																																

	<p>UTU za rekonstrukciju i izgradnju objekata namjene M3</p> <p>potrebno je, prije realizacije namjena definisanih ovom Studijom, izvršiti nivелацију terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta u skladu s ovim uslovima.</p> <p>Prije izgradnje novih objekata potrebno je na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena ako se za to pojavi potreba. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata potrebno je prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.</p> <p><u>Uslovi za postojeće objekte</u></p> <p>Analizom je utvrđeno da znatan postotak zatečenih objekata ima visoke indekse zauzetosti i izgrađenosti, visoku spratnost i, uopšte uezv, urbanističke parametre neprimjerene ambijentu priobalja. To je uslovilo da se u zoni zahvata predvide urbanistički parametri sa većim vrijednostima (indeksi izgrađenosti se kreću do 0.5 za namjene stanovanja i turističkog stanovanja a indeksi zauzetosti do 0.4.)</p> <p>U analitičkom dijelu plana dat je uporedni tabelarni prikaz svih parcela sa postojećim stanjem izgrađenosti i sa Planom dozvoljenim kapacitetima izgrađenosti (podaci o postojećem stanju BGP su apromksimativni dobijeni množenjem površine gabarita objekata datih na podlozi sa spratnošću evidentiranim na terenu). Data je napomena da je za postojeće objekte prihvatljivo odstupanje,tj. prekoračenje, od zadatih vrijednosti urbanističkih parametara za 5%.</p> <p>Građevinske linije na parcelama sa zatečenim objektima aktiviraju se samo u slučajevima zamjene postojećih objekata novim ili prilikom dogradnje postojećeg objekta.</p> <p>Dogradnje postojećih i završetak započetih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara (analitički dio Plana - prikaz planiranih kapaciteta) i građevinskih linija (grafički dio Plana –Plan parcelacije i regulacije), kao i ostalih opštih smjernica za uređenje prostora (tekstualni dio Plana: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata).</p> <p>Postojeći objekti moraju zadovoljiti uslove iz poglavљa 3. ove studije .</p> <p>Posebno je važno da se oblikovnje postojećih objekata (materijalizacija i arhitektonika) usklade sa Opštim uslovima (3.1.4. Opšti uslovi izgradnje i uređenja prostora). Primjera radi, usaglašavanje sa opštim uslovima se može odnositi na oblaganje objekata kamenom; zamjenu bravarije stolarijom; uklanjanje ambijentu neprimjerenih detalja sa ograda, krovova, stepeništa, ulaza isl.; eventualno uklanjanje</p>
--	---



	<p>dozidanih i nadzidanih djelova objekata, itd.</p> <p>Odstupanja od opših uslova studije, propisana za postojeće objekte su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prihvatljivo odstupanje, tj. prekoračenje, od zadatih vrijednosti urbanističkih parametara u poglavlu Analitički podaci (tabela 5.8) je 5%. (primjera radi nije dozvoljeno prekoračenje zadatog BGPa veće od 5% ili planiranog max broja kreveta) - građevinske linije i minimalna odstojanja od susjeda na parcelama sa zatećenim objektima aktiviraju se samo u slučajevima zamjene postojećih objekata novim ili prilikom dogradnje postojećeg objekta i u slučaju obezbjeđivanja koridora javne komunikacije . - prihvata se ukupna visina postojećih objekata do 10m (novi objekti imaju max 9m a tolerancija od 1m se ostavlja za zatećene objekte) <p>Na parcelama je predviđena izgradnja stambenog objekta od jedne do izuzetno tri stambene jedinice, a za turističku namjenu preporučuje se optimalno 8- 20 jedinica - soba sa kupatilom ili apartmanom.</p> <p>Postojeći objekti se mogu dograđivati i nadograđivati u okviru propisanih urbanističkih parametara tabelarno iskazanih u analitičkom dijelu teksta za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu.</p> <p>Stećena urbanistička obaveza su oni objekti koji posjeduju upotrebnu dozvolu ili validnu građevinsku dozvolu. Za te objekte se primjenjuju uslovi koji su izdati prilikom legalizacije ili u sklopu validne građevinske ili upotreбne dozvole.</p> <p>Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.</p> <p>Maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i zatećene pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata, pa se urbanističko tehnički uslovi za dogradnju izdaju na osnovu tako dobijene razlike.</p> <p>Sve vrste intervencija i rekonstrukcija na postojećim objektima u ovom smislu moraju se vršiti u skladu sa pravilima izgradnje objekata definisanim za pojedine tipove izgradnje a koji se odnose na minimalna rastojanja, rješavanje parkiranja i ozelenjavanje parcele.</p> <p>U slučaju nadzidjivanja objekta važe sledeća pravila:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima • rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se
--	---

	<p>dodiruju obezbjediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat</p> <p>Prije zahtjeva za izdavanje rješenja za intevenciju na postojećem objektu potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta, geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji kao i eventualni status zaštite objekta.</p> <p>Adaptacija i prenamjena pomoćnih objekata u komercijalne djelatnosti moguća je samo u zonama koje Plan prepoznaje za razvoj takvih djelatnosti.</p> <p>Postojeće ponte, mandraći takođe spadaju u grupu postojećih objekata. Oni se tokom izrade projekta obalnog šetališta mogu zadržati u postojećim gabaritima ali tako da promijene način korištenja sa privatnog na javno. Postojeće ponte se mogu koristiti kao površine za sunčanje, odmor i sl.</p> <p><u>Za postojeće objekte koji su premašili planom predviđene urbanističke parametre dozvoljeno je samo tekuće održavanje.</u></p> <p>Kriterijum za uklanjanje postojećih objekata je omogućavanje realizacije planirane saobraćajne mreže.</p> <p>Dozvoljava se uklanjanje i drugih postojećih osnovnih ili pomoćnih objekata i gradnja novih na osnovu urbanističkih parametara za urbanističku parcelu na kojoj se nalazi objekat koji se uklanja.</p> <p><u>Uslovi za izgradnju</u></p> <p>Mješovita namjena predstavlja kombinaciju turističkog stanovanja i turizma. Objekti na parcelama sa namjenom M3 mogu u prizemljima organizovati uslužne djelatnosti u funkciji turističke ponude. Vrsta djelatnosti koje se razvijaju u zoni mješovite namjene vezana je za svakodnevnu nabavku te za specifične zahteve turizma. U okviru namjene M3 moguće je realizovati i male porodične hotele.</p> <p>Turistički sadržaj u okviru turističkog stanovanja ili hotela moraju biti sa minimalno 3 zvjezdice i potrebno ih je prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.</p> <p>Planirana spratnost za sve građevine je Su/Po+P+1/Pk do P+2 zavisno od nagiba terena. Pri tom, ukupna visina objekta ne smije biti veća od 9m. Indeks zauzetosti parcele je maksimum 0.4 a maksimalni indeks izgrađenosti iznosi do 0.5. Veličina minimalne parcele iznosi 200m².</p>
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Oblikovanje objekata</p> <p>Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira državna studija lokacije potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja. Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog sa druge strane, sastavni je element svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja</p>



		<p>objekata u zahvatu predmetne studije lokacije. Proučavanje i kritička valorizacija regionalnih vrijednosti jedan je od preduslova za pronalazenje konkretnog i realnog prostornog odgovora. Arhitektura kao sinteza takvih vrijednosti i emancipovanog odnosa prema savremenoj arhitektonskoj misli i djelu daće prostorni kvalitet novom urbanom ambijentu.</p> <p>Arhitektonsko oblikovanje objekata uskladiti sa pejzažom i duhom mediteranskog mesta i pri tome težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih već njihovim pažljivim transponovanjem ,uz primjenu savremenih materijala, doprinijeti formiraju kvalitetnih ambijenata.</p> <p>Studija preporučuje da se radi formiranja i očuvanja identita visokovrijednog područja tretiranog Studijom sljedeći elementi rade prema uputstvu Zavoda za zaštitu spomenika kulture ili na osnovu posebno sačinjene studije koja će sadržati sva potrebna uputstva i detalje za njihovo izvođenje :</p> <ul style="list-style-type: none"> - boja stolarije,oblik i boja bravarije, - oblik,materijal i obrada dvorišnih i balkonskih ograda - način postavljanja i vrsta kamena i fuge kojim se oblaže fasada ,zida zid kuće ili popločava ili obalno šetalište idr.površine - boja fasade i dimenzije otvora. <p>Radi uspostavljenih kriterijuma preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine ovim Planom određuju se sledeći, suštinski principi arhitekture ovog podneblja, kao obavezne mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jednostavnost proporcije i forme tj.puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina - transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd. - za sve objekte je obavezno korišćenje autohtonog,prirodnog kamen (blok ili rezane ploce) na minimum 30% povrsine fasade. Preporučena boja fasade je bijela. - terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja, bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama - treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade. - oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk - formu objekata prilagoditi topografiji terena
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - maksimalna BGP površina jednog objekta ne smije biti veća od 300m². Ukoliko je dozvoljena BGP veća onda je moguće raditi više objekata veličine do 300m², kako bi se izbjegle strukture koje svojom veličinom opterećuju vizuru sa mora. Izuzetak su hoteli (T1) koji mogu imati veću površinu. - objekte prilagoditi klimatskim uslovima - koristiti autohtone materijale i vegetaciju - kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući, na taj način, kvalitet okruženja i po mogućnosti poštovati transponovani tip tradicionalne kuće. Predviđjeti kamen kao osnovni karakteristični materijal, koristiti ga oko otvora („pragovi“), u krovnim vijencima i za horizontalne krovne žljebove. Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzisati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju). - na prostoru u zahvatu studije nije dozvoljena izgradnja baraka, brvnara, drvenih planinskih kuća i sličnih objekata koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu. <p>Krov objekta</p> <p>Krovovi trebaju biti jednovodni, dvovodni, složenih nagiba do 30° (preporuka je 23°). Kosi krov mora biti pokriven crijeppom: kanalica ili „mediteran crijepp“. U ambijentalnoj cjelini krov mora biti kosi, dvovodan a pravac sljemena paralelan sa izohipsama, kao kod postojećih objekata (UP 1-UP4).</p> <p>Moguće je raditi ravan krov. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem - od lomljenog kamena ili zatravljenih, koje se koriste kao krovne bašte.</p> <p>Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. «belvederi») u tom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora širine do 1.2m, bez balkonskih otvora – vrata, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika.</p> <p>Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žljebom na kamenim konzolama istaknut 0.2 do 0.3m od ravni pročeljnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0.2m.</p> <p>Ograđivanje parcele</p> <p>Ulična ograda urbanističke parcele (za parcele za koje</p>
--	---



je Planom dozvoljeno ograđivanje) podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu površinu. Ograda se može podizati prema ulici i na granicama prema susjednim urbanističkim parcelama najveće visine do 1.5 m, s time da kameni ili betonsko (obloženo kamenom) podnožje ulične ograde ne može biti više od 1m. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti providno. Nije dozvoljeno postavljati betonske ogradne „barokne“ stubiće – „balustrade“ i montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona. Ogradu je moguće izvesti od kamenih zidića i /ili kao zeleni (visoki drvoredi uz ulično i obalno šetalište). Prema šetalištu ograda može biti max 50cm visine ,zidana kamenom,u maniru suvomeđe (vidjeti sliku ispod).

Uređenje parcele

Sastavni dio projektne dokumentacije je uređenje terena koje sadrži saobraćajno, hortikultурно i parterno uredjenje terena.

Pod uređenjem zelenih površina (za objekat turističkog stanovanja treba osigurati minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju te ih ozeleniti autohtonim vrstama i stvoriti/očuvati drvoređ uz pristupnu saobraćajnicu.

Obavezno je osigurati na svima parcelama , visoka stabla na međusobnom razmaku od 6m uz saobraćajnicu i uz obalno šetalište, na 1m od regulacione linije (mjereno sa unutrašnje strane regulacione linije),visina sadnice min 3-5m .

Prema predlogu vrsta za ozelenjavanje ,datih u ovoj studiji, u projektu pejzažnog uređenja obaveza je odrediti vrstu stabala za ulicu i šetalište u smislu formiranja uličnog drvoređa kao i žbunaste vrste za ozelenjavanje dijela parcele sa namjenom Z1.

Postojeće suvomeđe na granicama urbanističkih parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu s ciljem zaštite suvomeđa kao pejzažnih karakteristika. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz more te koji bi smanjili propusnu moć bujica ili na drugi način ugrozili morsko i vodno dobro.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2.0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1.5m, a teren svake terase ozeleniti.Kod izgradnje potpornog



	<p>zida uz javnu površinu lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe ili zidati od kamena.</p> <p>Svaka urbanistička parcela, osim u okviru ambijentalne cjeline, mora biti uređena tako da najmanje 40% - 70% njene površine, zavisno od namjene ,bude uređeno kao zelena površina – nezastre ozelenjene površine (u ovom smislu u ozelenjene površine ne ulaze kolski pristupi i površine pod mirujućim saobraćajem,već isključivo površine pod zelenilom).</p> <p>Obavezno je 90% površine dijela urbanističke parcele sa namjenom Z1 urediti visokim zelenilom i autohtonim biljnim vrstama.</p> <p>Zabranjeno je uništavanje kopnene i morske flore i faune na bilo koji način a naročito krčenje šuma primorskog bora (<i>Pinus Leucodermus</i>) i uništavanje lovoričke (<i>Laurus nobilis</i>) i drugih pojedinačnih ukrasnih stabala.</p>
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mesta). Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Studije lokacije, pri čemu se preporučuje da 20% potreba za električnom energijom (na nivou plana ali i na nivou pojedinačnih parcela) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.</p> <p>Posebno, od nabrojanih mjera, treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Tivta o prosječno 246 sunčanih dana godišnje.</p> <p>Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.</p> <p>Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske celije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoći fotonaponskim elemenata, potrebno je uraditi prethodnu</p>



		sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.
NAPOMENA: Obavještavamo Vas da je u izradi planski dokument Izmjene i dopune Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, Opština Tivat, koji sprovodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, a koji je u fazi izrade Nacrta plana. Predmetni Urbanističko- tehnički uslovi važe do donošenja novog planskog dokumenta.		
21	DOSTAVLJENO:	<ul style="list-style-type: none"> - Marija Keković Janković, Tivatska 06 - Direktoratu za inspekcijski nadzor - Arhivi
22	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	Samostalna savjetnica Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.	Potpis obrađivača urbanističko-tehničkih uslova: <i>Pejović A.</i>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	<p>Potpis ovlašćenog službenog lica:</p>  <p><i>Furtula</i></p>
24	M.P.	
25	PRILOZI:	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti - Kopija katastarskog plana

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

<p>1</p> <p>CRNA GORA Opština Tivat Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 0902-351-633/4 Tivat: 29.11.2019.godine</p>		
	CRNA GORA	OPŠTINA TIVAT
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18 i 63/18) i podnijetog zahtjeva Marije Janković Keković , izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije	
4	za građenje objekta na urbanističkoj parceli UP63 , urbanistička zona 9 , koju formira veći dio kat.par.br. 27 KO Milovići i manji dio kat.par.br. 95 KO Milovići , u obuhvatu DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“ (»Sl.list CG« br. 7/2010)	
5	PODNOVICI ZAHTJEVA:	Marija Janković Keković
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“. U planu na kat.par.br. 27 KO Milovići je evidentirano postojanje objekata. Prema Listu nepokretnosti broj 214, površina kat.par.br. 27 KO Milovići je 323m ² , i u njemu je evidentirano postojanje zgr.br. 1- porodična stambena zgrada, površine gabarita 74m ² i spratnosti P+1.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije U okviru UP63 , u zoni 9 , planirana je mješovita namjena (M3) . Individualno i turističko stanovanje: <ul style="list-style-type: none">• (S) postojeća naseljska struktura- zona individualnog stanovanja postojeći i interpolacija novih objekata. Moguće je organizovati uslužne djelatnosti u prizemljima objekata.• (M3) postojeća i nova naseljska struktura – mješovita namjena, turističko stanovanje uz mogućnost namjene za turizam – porodični hoteli, uslužne djelatnosti, centralni sadržaji i sl.	
7.2.	Pravila parcelacije Opšti uslovi parcelacije U okviru zahvata plana date su urbanističke parcele koje su geodetski definisane u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivелације. Prilikom parcelacije vođeno je računa o vlasničkoj strukturi zemljišta. Pojedinačni uslovi su dati za svaku parcelu sa urbanističkim pokazateljima u analitičkim tabelama. Preklapanjem katastarskog i urbanističkog plana evidentno je da je UP63 u zoni 9 formirana od većeg dijela kat.par.br. 27 KO Milovići i manjeg dijela kat.par.br. 95 KO Milovići . Shodno	



	navedenom površina UP63 odnosno predmetne lokacije je <u>311,58m²</u> i na nju se računaju parametri.
	Napomena: Prije podnošenja prijave za građenje potrebno je izvršiti preparcelaciju prema datim koordinatama i regulisati imovinsko-pravne odnose na cijeloj UP 63.
	<i>Izuzetno, u skladu sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgradenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanju za nedostajući dio urbanističke parcele.</i>
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	<p>Građevinska linija (G.L.) Građevinska linija utvrđuje se ovom Studijom u odnosu na regulacionu liniju ili preko koordinata njenih tačaka, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, osim za objekte kojima se pristupa sa saobraćajnice „put Krašići – Radovići“ gdje je građevinska linija obavezujuća za 50% fasade objekta.</p> <p>Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele. G.L. i liniju minimalne udaljenosti od susjeda ne smiju da prelaze ni podzemne - suterenske ili podrumske etaže i njihovi djelovi.</p> <p>G.L. na UP63, u zoni 9, je definisana koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.</p> <p>Gabariti objekta dati u grafičkom prilogu Plan oblika su orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.</p> <p>Regulaciona linija (R.L.) R.L. je linija koja je kotirana u odnosu na osovinu saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije, nivelacije. Regulaciona linija je granica između javnog i privatnog zemljišta u smislu korišćenja.</p> <p>R.L. na UP63, u zoni 9, je definisana koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.</p> <p>Odnos prema susjednim parcelama Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcela je 3m, izuzetno 1.5m za parcele sa manjom širinom fronta uz pismenu saglasnost susjeda. Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).</p>
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠТИTU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠТИTU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA <p>Uslovi u pogledu mjera zaštite Pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti sledeće mjere zaštite:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima, ▪ zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93), ▪ zaštite na radu shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl. list CG“ br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona. ▪ u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode ("Sl. list Crne Gore", br. 51/08 od 22.08.2008) <p>Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list Srbije i Crne Gore", br. 31/05).</p>



Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrorejonizacijom terena za PPO / GUP TIVAT.

Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lioa smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“ broj 10/009).

Seizmički hazard i seizmički rizik

U izrazito seizmički aktivan prostor Crne Gore, svakako treba apostrofirati dio Primorskog regiona koji obuhvata i seizmogenu zonu oko Boke Kotorske.

Zbirno, u cijeloj Crnoj Gori, pa tako i u području sektora 27 i 28, ljudi i njihova imovina, kao i sva društvena dobra, stalno su izloženi dejstvu manjih i srednje jakih zemljotresa, a povremeno i dejstvu razornih zemljotresa velike magnitude. Stoga, kod definisanja očekivane povredljivosti i prihvatljivog seizmičkog rizika, nužno je analizirati uticaj očekivanog seizmičkog hazarda na povredljivost objekata, određene urbane sadržaje i infrastrukturne sisteme.

Budući prostorni razvoj i izgradnja biće prilagođeni uslovima seizmičkog rizika.

Uspostaviće se i ojačati sistem za upravljanje seizmičkim rizikom; ovaj sistem obuhvata identifikaciju elemenata seizmičkog rizika, istraživanje i utvrđivanje osjetljivosti ovih elemenata, kontrolu seizmičkog urbanog planiranja, projekata i izgradnje, uspostavljanje sistema za sveobuhvatnu spremnost na djelovanje u slučaju zemljotresa, kao i podizanje društvene svijesti po pitanju seizmičkog rizika.

Osnovne oblasti integralnog pristupa smanjenju seizmoloških rizika su:

- Definisanje seizmološkog rizika i njegovog prihvatljivog nivoa
- Aseizmičko projektovanje i izgradnja zgrada i infrastrukturnih sistema
- Prostorno – urbanističko planiranje u seizmološkim uslovima
- Ublažavanje seizmičkog rizika kroz zakonodavna i institucionalno-organizaciona prilagođavanja
- Pripremljenost za zemljotrese u širem i savremenom smislu te riječi
- Upotreba integrisanog informacionog sistema sa bazom podataka o prostoru i razvijenim područjima (poput GIS-a).

Zaštita od seizmičkog hazarda

Intenzitet seizmičkog hazarda za priobalni pojas Crne Gore je 9° MCS (s ubrzanjem za povratni period od 100 godina od 0.20-0.28, a za povratni period od 200 godina od 0.32-0.40).

Priobalni pojas zaliva u Boki Kotorskoj kao najatraktivniji i najrazvijeniji turistički prostor i pojas otvorenog mora, koji to tek treba da postane, nalaze se u zoni visokog prirodnog seizmičkog hazarda, sa znatnom rasprostranjeniču nestabilnih terena, od kojih se znatan broj poklapa s turistički najatraktivnijim uglavnom već aktiviranim lokalitetima na obalama opštine Herceg Novi, oko Hercegnovskog i Tivatskog zaliva.

Obala Tivatskog zaliva je povoljnija s obzirom na brojnost stabilnih terena. Oni se nalaze pretežno na obali, u Krtolima, u Verigama i dijelom u D. Lastvi, kao i u čitavom zaleđu Tivatskog polja i na ostrvu Sv. Marko i Ostrvo cvijeća. Izrazito nestabilni tereni su u Lepetanima, djelimično u Opatovu, Seljanovu i Račici, kao i u izvjesnoj mjeri u blizini Bijela na obali Krtola.

U pojasu uz otvoreno more, pristupačnost lokaliteta na obali je u obrnutom odnosu s kvalitetom stabilnosti terena, pa se može reći da dominiraju stabilni tereni, s mjestimično nestabilnim lokacijama (uvala Pržno, uvala Trsteno i neke druge).

Konflikti između ekonomije koncentracije i seizmičkih zahtjeva za disperzijom izgradnje prisutni su u cijelom obalnom pojasu Boke Kotorske zbog veoma male širine ovog pojasa, naročito u aglomeracijama Herceg Novog (od Igala do Meljina) i Tivta (od Opatova do Mrčevca).

Mjere za prilagođavanje hazardu i uticaj distribucije na nivo povredljivosti

Činjenica je da distribucija očekivanog seizmičkog hazarda i distribucija stanovništva na području Republike, u velikoj mjeri uslovjavaju nivo očekivanih šteta. Rezultati istraživanja pokazuju da je nivo očekivanog seizmičkog hazarda u Primorskem regionu znatno veći u odnosu na Sjeverni region, a u isto vrijeme atraktivnost Primorskog regiona može usloviti koncentraciju stanovništva i materijalnih dobara na dosta uskom području. Samim tim, nivo očekivanog



seizmičkog rizika može biti višestruko povećan ako se ne obezbijede neophodni uslovi i pravci za redukciju istog.

U vezi sa ovim, može se reći da su koncentracije i gustina dva ključna razvojna elementa i fenomena koja se definišu na svakom nivou urbanističkog planiranja, predstavljajući bitne faktore njihove ekonomski implikacije. U području podložnim zemljotresima ova dva aspekta razvoja, po pravilu direktno uslovljavaju, kako veličinu same katastrofe, tako i njene dalje posljedice.

Pri tome treba reći da se na nivou generalnih urbanističkih planova ima šira i realnija mogućnost, ali i veća odgovornost za ostvarenu interpretaciju zoniranja hazarda, kako u svrhu definisanja namjene zemljišta, tako i za funkcionalno zoniranje naselja. To zoniranje, posebno za urbana naselja, fiksira specifične funkcije za svaku oblast (kao što je školstvo, trgovina, industrija, zdravstvo, rekreacija, itd.), i to u okvirima izvršenog seizmičkog mikroregioniranja. Pored predviđenih i propisanih funkcija za svaku oblast zoniranja površina prema namjeni, treba takođe da definiše intenzitet korišćenja prema svakom izvođenom elementu funkcije urbanog zemljišta (dozvoljena gusto, odnos izgrađenog dijela prema ukupnoj površini područja, fiksiranja minimalnog iznosa otvorenih površina u okviru svake lokacije, dozvoljena visina zgrada i vrste konstrukcija otpornih na zemljotres, vrste materijala i dr.).

Sasvim posebna situacija u zaštiti od posljedica zemljotresa nastaje u odnosu na kulturno-istorijske spomenike, kao i stara kulturno-istorijska gradska jezgra i stare ambijentalne cjeline, gdje se trebaju primenjivati specifični kriterijumi i mjere ojačanja objekata koji će prije svega zadovoljiti estetske i sigurnosne zahtjeve i poboljšati funkcionalne mogućnosti, a time povećati stepen sigurnosti starih jezgara u cjelini.

Smjernice za aseizmičko projektovanje

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posledica zemljotresa, a u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cijelovitijoj zaštiti prostora.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja
- zaštita od djelimičnog ili kompletног rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i
- minimalna oštećenja za slabija i umjereni jaka seizmička dejstva.

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine što, obično, prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija je kvalitet realizacije i izvođenja uopšte. Postoje mnogi slučajevi rušenja konstrukcija kao rezultat nekvalitetnog izvođenja građevinskih radova.

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavi neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za



stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizira se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja asezimskičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:

- na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi
- kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i amirane zidarije različitog tipa
- pored ramovskih amirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa amirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa amirano-betonskim platnima
- kod primjene prefabrikovanih amirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije
- preporučuje se primjena dovoljno krutih medjuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama
- moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju luke prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:

- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja
- temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu
- temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.
- primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama
- opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini
- treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije
- prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrorejonizacijom terena za PPO / GUP TIVAT.

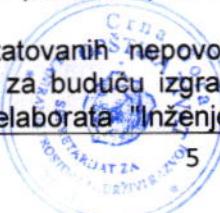
Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmijene 42/94) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83).

Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rešenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile sve potrebne preventivne mјere zaštite od katastrofa i razaranja.

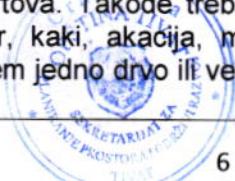
Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-



	<p>geološka istraživanja sa seizmičkom mikrorejonizacijom terena za GUP Tivta". Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.</p> <p>Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte do opštег interesa, računati na 1 stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa.</p> <p>Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta terene ocjenjene kao nestabilne i uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata.</p> <p>Za komunalne instalacije, naročito vodovod i elektromrežu, potrebno je obezbijediti snabdijevanje iz najmanje dva izvora.</p> <p>Komunalna infrastruktura je planirana tako da su svi vodovi dostupni i prije rušenja objekata o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama ili postavljanju novih u kasnjem periodu.</p> <p>Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj meri zahtijevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2.0 metra), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba обратити pažnju da se predvide mjere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem.</p> <p>Urbanističko rješenje dispozicijama objekata, saobraćajnica i uredjenjem slobodnih površina obezbjeđuje efikasnu intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.</p> <p>U pogledu građevinskih mera zaštite svi objekti supra- i infrastrukture treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.</p> <p>Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini odnosno državi na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.</p>
--	---

9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	<p>Nezavisno o postojanju zaštićenih objekata prirode na prostoru zahvata, ova Studija štiti i podstiče prepoznavanje područja visoke pejzažne vrijednosti te predlaže donošenje odgovarajućih mjer zaštite od strane nadležnog tijela.</p> <p>Studija štiti sve postojeće elemente hortikulturnog oblikovanja te određuje njihovu obaveznu implementaciju u procesu uređenja prostora s obavezom korištenja autohtonih vrsta visokog i niskog zelenila.</p> <p>Unutar zahvata ovog sektora, proteže se obalni pojas koji ova Studija štiti kao područje prepoznatljive pejzažne vrijednosti s ciljem njegova očuvanja i uključivanja u primjerena rješenja uređenja prostora.</p> <p>Posebno je značajan obalni pojas koji je ostao netaknut u svom izvornom obliku i kao takav predstavlja područje visoke prirodne i pejzažne vrijednosti.</p>

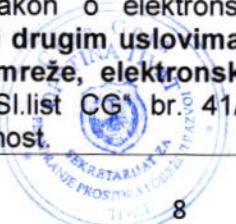
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBЛИКОВАЊЕ
	<p>Zelenilo uz stanovanje i turističko stanovanje</p> <p>Zelenilo uz stambene i stambeno-turističke objekte se na predmetnom području svodi na pojedinačno uređenje privatnih parcela. Stoga je naročito bitno odrediti skladan odnos izgrađenih i neizgrađenih površina kako bi se osigurao zeleni prostor, a izbjegla maksimalna izgrađenost parcele. Uz pješačke komunikacije i saobraćajnice potrebno je provući drvorede koji će zbog nedostatka javnih površina prolaziti privatnom parcelom. U tom slučaju u svakoj kontaktnoj parseli, ovisno o njenoj veličini, trebalo bi se zasaditi jedno ili dva drvoredna stabla (prema unaprijed izrađenom projektu pejzažnog uređenja) na razmaku cca 6 m. Odabir vrsta za drvored treba biti u skladu s prirodnim uslovima (otpornost na posolicu, vjetrove, sušu), a trebaju se birati manja stabla budući će se sadnja vršiti unutar privatnih vrtova. Takođe, treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje (oleander, kaki, akacija, maslina, magnolija, pitospora, ...). Svaka bi parsel trebala imati zasađeno barem jedno drvo ili veliki grm kako bi se progustio izgrađeni prostor.</p>



11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Mjere zaštite kulturne baštine</p> <p>U svrhu izrade konzervatorskih smjernica – mjere zaštite kulturne baštine, analizirani su Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro (Kotor - Podgorica, 2007.), Zakon o zaštiti prirode (Sl. list RCG, br. 36/77, 39/77, 2/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/94), Zakon o nacionalnim parkovima (Sl. list RCG, br. 47/91, 17/92, 27/94), Zakon o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94), Lista zaštićenih područja Crne Gore (prema Zakonu o zaštiti prirode), "Urbanistički projekt oživljavanja seoskih naselja Tivatskog zaliva: Bjelila – Kakrc" (Centar za planiranje urbanog razvoja, Beograd, 1985.), Tivatska solila – Proučavanje i valorizacija (Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor, Tivat, mart 2005), Popis arheoloških zona i arheoloških lokaliteta za opštinu Tivat.</p> <p>Na prostoru zahvata ove Studije postoje evidentirane kulturno-istorijske cjeline i građevine kao i prirodne i pejzažne vrijednosti označene na grafičkim prilozima br. 6. Analiza postojećeg stanja, br. 11. Plan namjene površina i br. 16. Plan mjera za sprovođenje.</p>
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>Pri realizaciji pješačkih prelaza za potrebe savlađivanja invalidskim kolicima visinske razlike trotoara i kolovoza, predviđeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8.5%, čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1.30m. Kroz projektnu dokumentaciju u dijelu saobraćajnog rješenja za sve nove objekte neophodna je primjena Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanime kretanjem djece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.</p>
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJI POMOĆNIH OBJEKATA
	<p>Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.</p> <p>Maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i zatečene pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata, pa se urbanističko tehnički uslovi za dogradnju izdaju na osnovu tako dobijene razlike.</p>
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	<p>Opšti urbanističko tehnički uslovi o kojima treba voditi računa kada je u pitanju sigurnost vazdušnog saobraćaja, izdati od Agencije za civilno vazduhoplovstvo su:</p> <p>Objekat svojim položajem i planiranim gabaritima ne smije da se prostire iznad površina namijenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu;</p> <p>Objekat svojim položajem, planiranim gabaritima i namjenom ne smije da ometa rad tehničkih sistema, sredstava i objekata za obezbjeđenje vazdušnog saobraćaja (radio-navigacionih sredstava);</p> <p>Objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u biljnom i životinjskom svijetu koje bi mogle štetno uticati na sigurnost (bezbjednost) vazdušnog saobraćaja;</p> <p>Objekat ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbumujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova;</p> <p>Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zasljepljivanje pilota vazduhoplova.</p> <p>Navedeni uslovi su opšteg karaktera, tj. odnose se na sve objekte na teritoriji Crne Gore.</p>
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	<p>Opšta odredba: vlasnici parcela kroz koje ili uz koje prolaze kanali dužni su ih održavati (čistiti).</p>



16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	<p>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p> <p>Elektro u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme izvesti u saradnji sa nadležnim javnim preduzećima.</p> <p>U prilogu ovih uslova dat je izvod za elektroenergetsку infrastrukturu iz DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“.</p> <p>Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PROCEDURA-PROTOKOL - Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija br. 40-00-17865 od 24.11.2011.godine; - Tehnički uslovi za priključenje potrošača na el.distributivnu mrežu br. 40-23-01-2065 od 03.10.2011.god. - Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija, Elektrodistribucija Tivat;
17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Vodovodne i kanalizacione instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme izvesti u saradnji sa nadležnim javnim preduzećima.</p> <p>U prilogu ovih uslova dat je izvod za vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu iz DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“.</p> <p>Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnički uslovi za priključak na vodovod i kanalizaciju broj 351-up-360/1 od 13.11.2019 god. izdati od „Vodovod i kanalizacija“ D.O.O. Tivat.
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Urbanistička parcela mora imati osigurani neposredni kolski ili pješački pristup na javnu površinu. Pristupni put do urbanističke parcele je najmanje širine 3.0-3.5m ako se koristi za kolski i pješački saobraćaj i najmanje širine 1.5m ako se koristi za pješački. U slučaju pristupa urbanističke parcele na javnu saobraćajnicu potrebno je zatražiti posebne uslove priključenja od strane nadležne uprave koja tim putevima upravlja.</p> <p>U prilogu ovih uslova dat je izvod za saobraćajnu infrastrukturu iz DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“.</p> <p>U slučaju kada se urbanistička parcela nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s nje na javnu površinu obavezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja.</p> <p>Ukoliko se u prizemlju objekta planira poslovni prostor sastavni dio ovih Urbanističko-tehničkih uslova su Opšti saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju komercijalnih objekata u zahvatu planskih dokumenata (DUP-a, UP-a i Studija lokacije) opštine Tivat, broj 1006-340-273 od 26.09.2019.god. izdati od Sekretarijata za komunalne poslove, saobraćaj i energetsku efikasnost.</p>
17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Tehničke uslove za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata propisuju Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl.list CG“ br. 40/13) odnosno Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske i komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl.list CG“ br. 41/15) izdatog od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.</p>



18	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p>Geološke i geoseizmičke karakteristike <u>Litostratigrafski sastav i tektonika terena</u> Područje dijela sektora 29 spada u geotektonsku jedinicu Paraautohton koja obuhvata dijelove primorja u području zapadnog Herceg Novog, Mrčeve i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje Bara i rijeke Bojane. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (matriht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.</p> <p>Seizmičnost Statistička obrada zemljotresa ukazuje na vrlo izraženu seizmičku aktivnost istraživanog prostora koja je genetski vezana za evoluciju različitih struktura te za fizička svojstva geološke sredine, odnosno položaje dubokih razloma. Podaci ukazuju na postojanje više seismogenih zona. Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Takve su se pojave manifestovale i kod zemljotresa 1979. godine koji je iskazao maksimalnu vrijednost ubrzanja oscilovanja tla na potezu Ulcinj – Petrovac, u granicama od 0.49 g do 0.21 g. Mjerjenje seizmičkih parametara neposredno poslije tog zemljotresa u Baru dala su sljedeće podatke: maksimalna akceleracija iznosila je 370 cm/s^2, maksimalna brzina 43 bm/s, a maksimalno pomjeranje 11cm. Ti su podaci od izuzetne važnosti za potrebe projektovanja i izgradnje objekata. Prije izgradnje novih objekata potrebno je na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.</p>																				
19	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p> <p>/</p>																				
20	<p>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>UP63 – Zona 9</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td><td>311,58m²</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td>0,40</td></tr> <tr> <td>Maksimalna zauzetost</td><td>124,63m²</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td>0,50</td></tr> <tr> <td>Maksimalna izgrađenost objekta</td><td>155,79m²</td></tr> <tr> <td>Broj smještajnih jedinica</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Zelene/slobodne površine/m²/ u okviru parcele po krevetu- korisniku usluga</td><td>62</td></tr> <tr> <td>maksimalna ukupna visina objekta</td><td>9m</td></tr> <tr> <td>Urbanistički parametri</td><td>Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata (BGP), obračun indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti uskladijeni su sa zakonom propisanim načinom obračuna. U poglavљу Analitički podaci, u tabeli 5.8. su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora. Obračun BGP obuhvata sve etaže bez redukcija u površinama i isključuje jedino potpuno ukopanu etažu</td></tr> </tbody> </table>	Oznaka urbanističke parcele	UP63 – Zona 9	Površina urbanističke parcele	311,58m²	Maksimalni indeks zauzetosti	0,40	Maksimalna zauzetost	124,63m²	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,50	Maksimalna izgrađenost objekta	155,79m²	Broj smještajnih jedinica	1	Zelene/slobodne površine/m ² / u okviru parcele po krevetu- korisniku usluga	62	maksimalna ukupna visina objekta	9m	Urbanistički parametri	Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata (BGP), obračun indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti uskladijeni su sa zakonom propisanim načinom obračuna. U poglavљу Analitički podaci, u tabeli 5.8. su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora. Obračun BGP obuhvata sve etaže bez redukcija u površinama i isključuje jedino potpuno ukopanu etažu
Oznaka urbanističke parcele	UP63 – Zona 9																				
Površina urbanističke parcele	311,58m²																				
Maksimalni indeks zauzetosti	0,40																				
Maksimalna zauzetost	124,63m²																				
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,50																				
Maksimalna izgrađenost objekta	155,79m²																				
Broj smještajnih jedinica	1																				
Zelene/slobodne površine/m ² / u okviru parcele po krevetu- korisniku usluga	62																				
maksimalna ukupna visina objekta	9m																				
Urbanistički parametri	Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata (BGP), obračun indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti uskladijeni su sa zakonom propisanim načinom obračuna. U poglavљу Analitički podaci, u tabeli 5.8. su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora. Obračun BGP obuhvata sve etaže bez redukcija u površinama i isključuje jedino potpuno ukopanu etažu																				



	<p>- podrum i to ukoliko je u funkciji mirujućeg saobraćaja, ostava te tehničkih prostorija.</p> <p>Otvoreni (nenatkriveni bazen) ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti ali i propisanog indeksa zauzetosti. Svi drugi pomoći, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen uračunavaju se u propisane indekse.</p> <p>Izuzetno, ukoliko je u pitanju kaskadna-terasasta kompozicija objekata dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža pri čemu se zadati max indeks zauzetosti može uvećati za 30% (npr umjesto 0.3 iznosiće 0.39).</p> <p>Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veće zauzetosti od 50% površine parcele.</p> <p>Prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova jednaki kriterijumi za utvrđivanje BGP su potreban broj parking mesta, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti. Ukoliko nije moguće obezbijediti potreban broj parking mesta treba smanjiti BGP.</p> <p>Ukoliko se nadzemne etaže koriste za parkiranje ili tehničke prostorije uračunavaju se u BGP na isti način kao stanovanje, turizam i sl. namjena.</p> <p>Maksimalno i minimalno date vrijednosti urbanističkih parametara omogućavaju fleksibilnost pri projektovanju objekata. Naime ukoliko se zadovolji maksimalni indeks zauzetosti to ne znači da je moguće ostvariti maksimalni indeks izgrađenosti i maksimalnu spratnost.</p> <p>Maksimalno dati turistički kapaciteti –max broj kreveta takođe ne smiju biti prekoračeni.</p>
Maksimalna visinska kota objekta	<p>Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom ukupnom visinom objekata na svim urbanističkim parcelama, tj. brojem etaža za hotele. Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža u skladu sa datom ukupnom visinom. Dozvoljava se i manji broj etaža. Jedna etaža se računa sa prosječnom visinom od 3m.</p> <p><u>Ukupna visina objekta označava visinu objekta izmjerenu od konačno zaravnjenog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše tačke krova (slijemena).</u></p> <p>Ukupna visina objekta iznad tla ne smije biti viša od 9m.</p> <p>Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovље, a podzemne suteren i podrum.</p> <p>Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena.</p> <p>Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovљa/krova.</p> <p>Potkrovljje je završna etaža objekta ispod krova. Pri obračunu BGPa u cjelini ulazi u obračun.</p>

		<p>Suteren je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom(škarpom).Objekat može imati samo jedan suteren. Pri obračunu BGPa u cijelini ulazi u obračun.</p> <p>Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja ,odnosno suterena.Objekat može imati više podrumskih etaža. Podrumske etaže ne ulaze u obračun BGP ukoliko se koriste za garažiranje, kao ostave ili tehničke prostorije.</p>																																
		<p>Svaki novi objekat koji se gradi u zoni obuhvata Studije treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila u okviru svoje urbanističke parcele ili u neposrednoj blizini prema poznatim normativima. Obaveza je da se potreban broj parking mesta obezbjedi u okviru parcele. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.</p> <p>Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:</p>																																
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila		<table border="1"> <thead> <tr> <th>oznaka namjene</th><th>NAMJENA</th><th>min potreban broj PM <small>(GPM)</small></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S</td><td>Stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)</td><td>100 m2/ 0,8 PGM</td></tr> <tr> <td>M3</td><td>Mješovita namjena-turističko stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)</td><td>100 m2/ 0,8 PGM</td></tr> <tr> <td rowspan="2">T1</td><td rowspan="2">Hotel</td><td>100m2/ 0,6 PGM</td></tr> <tr> <td>100m2/ 0,6 PGM</td></tr> <tr> <td>T2</td><td>Vile u sklopu hotela</td><td>100m2/ 0,8 PGM</td></tr> <tr> <td rowspan="2">T3</td><td rowspan="2">Vile/turističko naselje</td><td>100m2/ 0,5 PGM</td></tr> <tr> <td>100m2/ 0,5 PGM</td></tr> <tr> <td>Tw</td><td>Wellnes centar</td><td>100 m2/ 0,8 PGM</td></tr> <tr> <td>T4,T4'</td><td>Apart hotel/porodični mali hotel, vila</td><td>100 m2/ 0,8 PGM</td></tr> <tr> <td>ZA*</td><td>Ambijentalna cjelina</td><td>prema posebnim uslovima</td></tr> <tr> <td>US</td><td>Usluzne djelatnosti</td><td>prema posebnim uslovima</td></tr> </tbody> </table>	oznaka namjene	NAMJENA	min potreban broj PM <small>(GPM)</small>	S	Stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m2/ 0,8 PGM	M3	Mješovita namjena-turističko stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m2/ 0,8 PGM	T1	Hotel	100m2/ 0,6 PGM	100m2/ 0,6 PGM	T2	Vile u sklopu hotela	100m2/ 0,8 PGM	T3	Vile/turističko naselje	100m2/ 0,5 PGM	100m2/ 0,5 PGM	Tw	Wellnes centar	100 m2/ 0,8 PGM	T4,T4'	Apart hotel/porodični mali hotel, vila	100 m2/ 0,8 PGM	ZA*	Ambijentalna cjelina	prema posebnim uslovima	US	Usluzne djelatnosti	prema posebnim uslovima
oznaka namjene	NAMJENA	min potreban broj PM <small>(GPM)</small>																																
S	Stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m2/ 0,8 PGM																																
M3	Mješovita namjena-turističko stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m2/ 0,8 PGM																																
T1	Hotel	100m2/ 0,6 PGM																																
		100m2/ 0,6 PGM																																
T2	Vile u sklopu hotela	100m2/ 0,8 PGM																																
T3	Vile/turističko naselje	100m2/ 0,5 PGM																																
		100m2/ 0,5 PGM																																
Tw	Wellnes centar	100 m2/ 0,8 PGM																																
T4,T4'	Apart hotel/porodični mali hotel, vila	100 m2/ 0,8 PGM																																
ZA*	Ambijentalna cjelina	prema posebnim uslovima																																
US	Usluzne djelatnosti	prema posebnim uslovima																																
		<p>Opšti uslovi izgradnje i uređenja prostora</p> <p>Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i sanacija /adaptacija/ postojećih objekata i uređenje terena</p>																																

	<p>UTU za rekonstrukciju i izgradnju objekata namjene M3</p> <p>potrebno je, prije realizacije namjena definisanih ovom Studijom, izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta u skladu s ovim uslovima.</p> <p>Prije izgradnje novih objekata potrebno je na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena ako se za to pojavi potreba. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata potrebno je prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.</p> <p><u>Uslovi za postojeće objekte</u></p> <p>Analizom je utvrđeno da znatan postotak zatečenih objekata ima visoke indekse zauzetosti i izgrađenosti, visoku spratnost i, uopšte uzev, urbanističke parametre neprimjerene ambijentu priobalja. To je uslovilo da se u zoni zahvata predvide urbanistički parametri sa većim vrijednostima (indeksi izgrađenosti se kreću do 0.5 za namjene stanovanja i turističkog stanovanja a indeksi zauzetosti do 0.4.)</p> <p>U analitičkom dijelu plana dat je uporedni tabelarni prikaz svih parcela sa postojećim stanjem izgrađenosti i sa Planom dozvoljenim kapacitetima izgrađenosti (podaci o postojećem stanju BGP su apromksimativni dobijeni množenjem površine gabarita objekata datih na podlozi sa spratnošću evidentiranom na terenu). Data je napomena da je za postojeće objekte prihvatljivo odstupanje, tj. prekoračenje, od zadatih vrijednosti urbanističkih parametara za 5%.</p> <p>Građevinske linije na parcelama sa zatečenim objektima aktiviraju se samo u slučajevima zamjene postojećih objekata novim ili prilikom dogradnje postojećeg objekta.</p> <p>Dogradnje postojećih i završetak započetih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara (analitički dio Plana - prikaz planiranih kapaciteta) i građevinskih linija (grafički dio Plana –Plan parcelacije i regulacije), kao i ostalih opštih smjernica za uređenje prostora (tekstualni dio Plana: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata).</p> <p>Postojeći objekti moraju zadovoljiti uslove iz poglavљa 3. ove studije .</p> <p>Posebno je važno da se oblikovanje postojećih objekata (materijalizacija i arhitektonika) usklade sa Opštim uslovima (3.1.4. Opšti uslovi izgradnje i uređenja prostora). Primjera radi, usaglašavanje sa opštim uslovima se može odnositi na oblaganje objekata kamenom; zamjenu bravarije stolarijom; uklanjanje ambijentu neprimjereni detalja sa ograda, krovova, stepeništa, ulaza itd.; eventualno uklanjanje</p>
--	--

	<p>dozidanih i nadzidanih djelova objekata, itd.</p> <p>Odstupanja od općih uslova studije, propisana za postojeće objekte su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prihvatljivo odstupanje, tj. prekoračenje, od zadatih vrijednosti urbanističkih parametara u poglavlu Analitički podaci (tabela 5.8) je 5%. (primjera radi nije dozvoljeno prekoračenje zadatog BGPa veće od 5% ili planiranog max broja kreveta) - građevinske linije i minimalna odstojanja od susjeda na parcelama sa zatećenim objektima aktiviraju se samo u slučajevima zamjene postojećih objekata novim ili prilikom dogradnje postojećeg objekta i u slučaju obezbjeđivanja koridora javne komunikacije . - prihvata se ukupna visina postojećih objekata do 10m (novi objekti imaju max 9m a tolerancija od 1m se ostavlja za zatečene objekte) <p>Na parcelama je predviđena izgradnja stambenog objekta od jedne do izuzetno tri stambene jedinice, a za turističku namjenu preporučuje se optimalno 8- 20 jedinica - soba sa kupatilom ili apartmanom.</p> <p>Postojeći objekti se mogu dograđivati i nadograđivati u okviru propisanih urbanističkih parametara tabelarno iskazanih u analitičkom dijelu teksta za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu.</p> <p>Stećena urbanistička obaveza su oni objekti koji posjeduju upotrebnu dozvolu ili validnu građevinsku dozvolu. Za te objekte se primjenjuju uslovi koji su izdati prilikom legalizacije ili u sklopu validne građevinske ili upotreбne dozvole.</p> <p>Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.</p> <p>Maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i zatečene pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata, pa se urbanističko tehnički uslovi za dogradnju izdaju na osnovu tako dobijene razlike.</p> <p>Sve vrste intervencija i rekonstrukcija na postojećim objektima u ovom smislu moraju se vršiti u skladu sa pravilima izgradnje objekata definisanim za pojedine tipove izgradnje a koji se odnose na minimalna rastojanja, rješavanje parkiranja i ozelenjavanje parcele.</p> <p>U slučaju nadzidjivanja objekta važe sledeća pravila:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima • rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se
--	--



	<p>dodiruju obezbjediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat</p> <p>Prije zahtjeva za izdavanje rješenja za intevenciju na postojećem objektu potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta, geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji kao i eventualni status zaštite objekta.</p> <p>Adaptacija i prenamjena pomoćnih objekata u komercijalne djelatnosti moguća je samo u zonama koje Plan prepoznaće za razvoj takvih djelatnosti.</p> <p>Postojeće ponte, mandraći takođe spadaju u grupu postojećih objekata. Oni se tokom izrade projekta obalnog šetališta mogu zadržati u postojećim gabaritima ali tako da promijene način korištenja sa privatnog na javno. Postojeće ponte se mogu koristiti kao površine za sunčanje, odmor i sl.</p> <p><u>Za postojeće objekte koji su premašili planom predviđene urbanističke parametre dozvoljeno je samo tekuće održavanje.</u></p> <p>Kriterijum za uklanjanje postojećih objekata je omogućavanje realizacije planirane saobraćajne mreže.</p> <p>Dozvoljava se uklanjanje i drugih postojećih osnovnih ili pomoćnih objekata i gradnja novih na osnovu urbanističkih parametara za urbanističku parcelu na kojoj se nalazi objekat koji se uklanja.</p> <p><u>Uslovi za izgradnju</u></p> <p>Mješovita namjena predstavlja kombinaciju turističkog stanovanja i turizma. Objekti na parcelama sa namjenom M3 mogu u prizemljima organizovati uslužne djelatnosti u funkciji turističke ponude. Vrsta djelatnosti koje se razvijaju u zoni mješovite namjene vezana je za svakodnevnu nabavku te za specifične zahtjeve turizma. U okviru namjene M3 moguće je realizovati i male porodične hotele.</p> <p>Turistički sadržaj u okviru turističkog stanovanja ili hotela moraju biti sa minimalno 3 zvjezdice i potrebno ih je prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.</p> <p>Planirana spratnost za sve građevine je Su/Po+P+1/Pk do P+2 zavisno od nagiba terena. Pri tom, ukupna visina objekta ne smije biti veća od 9m. Indeks zauzetosti parcele je maksimum 0.4 a maksimalni indeks izgrađenosti iznosi do 0.5. Veličina minimalne parcele iznosi 200m².</p>
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p> <p>Oblikovanje objekata</p> <p>Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira državna studija lokacije potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja. Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog sa druge strane, sastavni je element svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja</p>

objekata u zahvatu predmetne studije lokacije. Proučavanje i kritička valorizacija regionalnih vrijednosti jedan je od preduslova za pronalazenje konkretnog i realnog prostornog odgovora.

Arhitektura kao sinteza takvih vrijednosti i emancipovanog odnosa prema savremenoj arhitektonskoj misli i djelu daće prostorni kvalitet novom urbanom ambijentu.

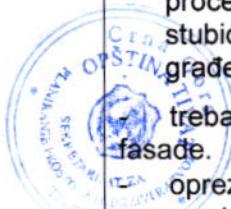
Arhitektonsko oblikovanje objekata uskladiti sa pejzažom i duhom mediteranskog mjesta i pri tome težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih već njihovim pažljivim transponovanjem ,uz primjenu savremenih materijala, doprinijeti formiraju kvalitetnih ambijenata.

Studija preporučuje da se radi formiranja i očuvanja identita visokovrijednog područja tretiranog Studijom sljedeći elementi rade prema uputstvu Zavoda za zaštitu spomenika kulture ili na osnovu posebno sačinjene studije koja će sadržati sva potrebna uputstva i detalje za njihovo izvođenje :

- boja stolarije,oblik i boja bravarije,
- oblik,materijal i obrada dvorišnih i balkonskih ograda
- način postavljanja i vrsta kamena i fuge kojim se oblaže fasada ,zida zid kuće ili popločava ili obalno šetalište idr.površine
- boja fasade i dimenzije otvora.

Radi uspostavljenih kriterijuma preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine ovim Planom određuju se sledeći, suštinski principi arhitekture ovog podneblja, kao obavezne mјere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- jednostavnost proporcije i forme tj.puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.
- drveni brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima i obavezna upotreba drveta za sjenila na terasama..
- za sve objekte je obavezno korišćenje autohtonog,prirodnog kamena (blok ili rezane ploce) na minimum 30% povrsine fasade. Preporučena boja fasade je bijela.
- terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja, bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama
- treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade.
- oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk
- formu objekata prilagoditi topografiji terena



	<ul style="list-style-type: none"> - maksimalna BGP površina jednog objekta ne smije biti veća od 300m². Ukoliko je dozvoljena BGP veća onda je moguće raditi više objekata veličine do 300m², kako bi se izbjegle strukture koje svojom veličinom opterećuju vizuru sa mora. Izuzetak su hoteli (T1) koji mogu imati veću površinu. - objekte prilagoditi klimatskim uslovima - koristiti autohtone materijale i vegetaciju - kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale poduzeći, na taj način, kvalitet okruženja i po mogućnosti poštovati transponovani tip tradicionalne kuće. Predvidjeti kamen kao osnovni karakteristični materijal, koristiti ga oko otvora („pragovi“), u krovnim vijencima i za horizontalne krovne žljebove. Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzisati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju). - na prostoru u zahvatu studije nije dozvoljena izgradnja baraka, brvnara, drvenih planinskih kuća i sličnih objekata koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu. <p>Krov objekta</p> <p>Krovovi trebaju biti jednovodni, dvovodni, složenih nagiba do 30° (preporuka je 23°). Kosi krov mora biti pokriven crijepom: kanalica ili „mediteran crijep“. U ambijentalnoj cjelini krov mora biti kosi, dvovodan a pravac sljemena paralelan sa izohipsama, kao kod postojećih objekata (UP 1-UP4).</p> <p>Moguće je raditi ravan krov. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem - od lomljenog kamena ili zatravljene, koje se koriste kao krovne bašte.</p> <p>Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv «belvederi») u tom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora širine do 1.2m, bez balkonskih otvora – vrata, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika.</p> <p>Ako se izvodi vjenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žljebom na kamenim konzolama istaknut 0.2 do 0.3m od ravni pročeljnih zidova objekta. Vjenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vjenac je minimalan. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0.2m.</p> <p>Ograđivanje parcele</p> <p>Ulična ograda urbanističke parcele (za parcele za koje</p>
--	--



je Planom dozvoljeno ograđivanje) podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu površinu. Ograda se može podizati prema ulici i na granicama prema susjednim urbanističkim parcelama najveće visine do 1.5 m, s time da kameni ili betonsko (obloženo kamenom) podnožje ulične ograde ne može biti više od 1m. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti providno. Nije dozvoljeno postavljati betonske ogradne „barokne“ stubiće – „balustrade“ i montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.

Ogradu je moguće izvesti od kamenih zidića i /ili kao zeleni (visoki drvoredi uz ulično i obalno šetalište).

Prema šetalištu ograda može biti max 50cm visine ,zidana kamenom,u maniru suvomeđe (vidjeti sliku ispod).

Uređenje parcele

Sastavni dio projektne dokumentacije je uređenje terena koje sadrži saobraćajno, hortikultурно i parterno uredjenje terena.

Pod uređenjem zelenih površina (za objekat turističkog stanovanja treba osigurati minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju te ih ozeleniti autohtonim vrstama i stvoriti/očuvati drvoređ uz pristupnu saobraćajnicu.

Obavezno je osigurati na svima parecelama , visoka stabla na međusobnom razmaku od 6m uz saobraćajnicu i uz obalno šetalište, na 1m od regulacione linije (mjereno sa unutrašnje strane regulacione linije),visina sadnice min 3-5m .

Prema predlogu vrsta za ozelenjavanje ,datih u ovoj studiji, u projektu pejzažnog uređenja obaveza je odrediti vrstu stabala za ulicu i šetalište u smislu formiranja uličnog drvoreda kao i žbunaste vrste za ozelenjavanje dijela parcele sa namjenom

Z1.

Postojeće suvomeđe na granicama urbanističkih parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu s ciljem zaštite suvomeđa kao pejzažnih karakteristika. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz more te koji bi smanjili propusnu moć bujica ili na drugi način ugrozili morsko i vodno dobro.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2.0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1.5m, a teren svake terase ozeleniti.Kod izgradnje potpornog



	<p>zida uz javnu površinu lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe ili zidati od kamena.</p> <p>Svaka urbanistička parcela, osim u okviru ambijentalne cjeline, mora biti uređena tako da najmanje 40% - 70% njene površine, zavisno od namjene ,bude uređeno kao zelena površina – nezastre ozelenjene površine (u ovom smislu u ozelenjene površine ne ulaze kolski pristupi i površine pod mirujućim saobraćajem,već isključivo površine pod zelenilom).</p> <p>Obavezno je 90% površine dijela urbanističke parcele sa namjenom Z1 urediti visokim zelenilom i autohtonim biljnim vrstama.</p> <p>Zabranjeno je uništavanje kopnene i morske flore i faune na bilo koji način a naročito krčenje šuma primorskog bora (<i>Pinus Leucodermus</i>) i uništavanje lovorike (<i>Laurus nobilis</i>) i drugih pojedinačnih ukrasnih stabala.</p>
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mesta). Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Studije lokacije, pri čemu se preporučuje da 20% potreba za električnom energijom (na nivou plana ali i na nivou pojedinačnih parcela) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.</p> <p>Posebno, od nabrojanih mjera, treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Tivta o prosječno 246 sunčanih dana godišnje.</p> <p>Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.</p> <p>Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoći fotovoltačkim elemenata, potrebno je uraditi prethodnu</p>



		sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.
NAPOMENA: Obavještavamo Vas da je u izradi planski dokument Izmjene i dopune Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, Opština Tivat, koji sprovodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, a koji je u fazi izrade Nacrta plana. Predmetni Urbanističko-tehnički uslovi važe do donošenja novog planskog dokumenta.		
21	DOSTAVLJENO:	<p>Marija Keković Janković, Tivatska 06 - Direktoratu za inspekcijski nadzor - Arhivi</p>
22	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	Samostalna savjetnica Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.	Potpis obrađivača urbanističko-tehničkih uslova: <i>Pejović A.</i>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Potpis ovlašćenog službenog lica:  <i>Furtula</i>
24	M.P.	
25	PRILOZI:	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti - Kopija katastarskog plana

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

<p>1</p> <p>CRNA GORA Opština Tivat Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 0902-351-634/4 Tivat: 29.11.2019.godine</p>		
	CRNA GORA	OPŠTINA TIVAT
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18 i 63/18) i podnijetog zahtjeva Marije Janković Keković , izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije	
4	za građenje objekta na urbanističkoj parceli UP64 , urbanistička zona 9 , koju formira veći dio kat.par.br. 26 KO Milovići , u obuhvatu DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“ („Sl.list CG“ br. 7/2010)	
5	PODNOŠIOC ZAHTJEVA:	Marija Janković Keković
6	POSTOJEĆE STANJE	
	Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“. U planu na kat.par.br. 26 KO Milovići je evidentirano postojanje objekata. Prema Listu nepokretnosti broj 259, površina kat.par.br. 26 KO Milovići je 273m ² , i u njemu je evidentirano postojanje zgr.br. 1- pomoćna zgrada, površine gabarita 11m ² i spratnosti P, zgr.br. 2- ruševina porodične stambene zgrade, površine gabarita 31m ² i spratnosti P.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>U okviru UP64, u zoni 9, planirana je mješovita namjena (M3). Individualno i turističko stanovanje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (S) postojeća naseljska struktura- zona individualnog stanovanja postojeći i interpolacija novih objekata. Moguće je organizovati uslužne djelatnosti u prizemljima objekata. • (M3) postojeća i nova naseljska struktura – mješovita namjena, turističko stanovanje uz mogućnost namjene za turizam – porodični hoteli, uslužne djelatnosti, centralni sadržaji i sl. 	
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p> <p>Opšti uslovi parcelacije</p> <p>U okviru zahvata plana date su urbanističke parcele koje su geodetski definisane u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.</p> <p>Prilikom parcelacije vođeno je računa o vlasničkoj strukturi zemljišta.</p> <p>Pojedinačni uslovi su dati za svaku parcelu sa urbanističkim pokazateljima u analitičkim tabelama.</p> <p>Preklapanjem katastarskog i urbanističkog plana evidentno je da je UP64 u zoni 9 formirana od većeg dijela kat.par.br. 26 KO Milovići. Shodno navedenom površina UP64 odnosno</p>	



	<p>predmetne lokacije je 266,09m² i na nju se računaju parametri.</p> <p>Napomena: Prije podnošenja prijave za građenje potrebno je izvršiti preparcelaciju prema datim koordinatama i regulisati imovinsko-pravne odnose na cijeloj UP 64.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Građevinska linija (G.L.) Građevinska linija utvrđuje se ovom Studijom u odnosu na regulacionu liniju ili preko koordinata njenih tačaka, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, osim za objekte kojima se pristupa sa saobraćajnice „put Krašići – Radovići“ gdje je građevinska linija obavezujuća za 50% fasade objekta. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele. G.L. i liniju minimalne udaljenosti od susjeda ne smiju da prelaze ni podzemne - suterenske ili podrumskе etaže i njihovi djelovi. G.L. na UP64, u zoni 9, je definisana koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: Plan parcelacije, regulacije i nivelacije. Gabariti objekta dati u grafičkom prilogu Plan oblika su orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.</p> <p>Regulaciona linija (R.L.) R.L. je linija koja je kotirana u odnosu na osovinu saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije, nivelacije. Regulaciona linija je granica između javnog i privatnog zemljišta u smislu korišćenja. R.L. na UP64, u zoni 9, je definisana koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.</p> <p>Odnos prema susjednim parcelama Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 3m, izuzetno 1.5m za parcele sa manjom širinom fronta uz pismenu saglasnost susjeda. Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).</p>
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>Uslovi u pogledu mjera zaštite Pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti sledeće mjere zaštite:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima, ▪ zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93), ▪ zaštite na radu shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl. list CG“ br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona. ▪ u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode ("Sl. list Crne Gore", br. 51/08 od 22.08.2008) <p>Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list Srbije i Crne Gore", br. 31/05).</p> <p>Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrorejonizacijom terena za PPO / GUP TIVAT.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lioa</p>

smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“ broj 10/009).

Seizmički hazard i seizmički rizik

U izrazito seizmički aktivan prostor Crne Gore, svakako treba apostrofirati dio Primorskog regiona koji obuhvata i seismogenu zonu oko Boke Kotorske.

Zbirno, u cijeloj Crnoj Gori, pa tako i u području sektora 27 i 28, ljudi i njihova imovina, kao i sva društvena dobra, stalno su izloženi dejstvu manjih i srednje jakih zemljotresa, a povremeno i dejstvu razornih zemljotresa velike magnitude. Stoga, kod definisanja očekivane povredljivosti i prihvatljivog seizmičkog rizika, nužno je analizirati uticaj očekivanog seizmičkog hazarda na povredljivost objekata, određene urbane sadržaje i infrastrukturne sisteme.

Budući prostorni razvoj i izgradnja biće prilagođeni uslovima seizmičkog rizika.

Uspostaviće se i ojačati sistem za upravljanje seizmičkim rizikom; ovaj sistem obuhvata identifikaciju elemenata seizmičkog rizika, istraživanje i utvrđivanje osjetljivosti ovih elemenata, kontrolu seizmičkog urbanog planiranja, projekata i izgradnje, uspostavljanje sistema za sveobuhvatnu spremnost na djelovanje u slučaju zemljotresa, kao i podizanje društvene svijesti po pitanju seizmičkog rizika.

Osnovne oblasti integralnog pristupa smanjenju seizmoloških rizika su:

- Definisanje seizmološkog rizika i njegovog prihvatljivog nivoa
- Aseizmičko projektovanje i izgradnja zgrada i infrastrukturnih sistema
- Prostorno – urbanističko planiranje u seizmološkim uslovima
- Ublažavanje seizmičkog rizika kroz zakonodavna i institucionalno-organizaciona prilagođavanja
- Pripremljenost za zemljotrese u širem i savremenom smislu te riječi
- Upotreba integrisanog informacionog sistema sa bazom podataka o prostoru i razvijenim područjima (poput GIS-a).

Zaštita od seizmičkog hazarda

Intenzitet seizmičkog hazarda za priobalni pojas Crne Gore je 9° MCS (s ubrzanjem za povratni period od 100 godina od 0.20-0.28, a za povratni period od 200 godina od 0.32-0.40).

Priobalni pojas zaliva u Boki Kotorskoj kao najatraktivniji i najrazvijeniji turistički prostor i pojas otvorenog mora, koji to tek treba da postane, nalaze se u zoni visokog prirodnog seizmičkog hazarda, sa znatnom rasprostranjeniču nestabilnih terena, od kojih se znatan broj poklapa s turistički najatraktivnijim uglavnom već aktiviranim lokalitetima na obalama opštine Herceg Novi, oko Hercegnovskog i Tivatskog zaliva.

Obala Tivatskog zaliva je povoljnija s obzirom na brojnost stabilnih terena. Oni se nalaze pretežno na obali, u Krtolima, u Verigama i dijelom u D. Lastvi, kao i u čitavom zaleđu Tivatskog polja i na ostrvu Sv. Marko i Ostrvo cvijeća. Izrazito nestabilni tereni su u Lepetanima, djelimično u Opatovu, Seljanovu i Račici, kao i u izvjesnoj mjeri u blizini Bijela na obali Krtola.

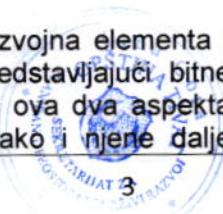
U pojasu uz otvoreno more, pristupačnost lokaliteta na obali je u obrnutom odnosu s kvalitetom stabilnosti terena, pa se može reći da dominiraju stabilni tereni, s mjestimično nestabilnim lokacijama (uvala Pržno, uvala Trsteno i neke druge).

Konflikti između ekonomije koncentracije i seizmičkih zahtjeva za disperzijom izgradnje prisutni su u cijelom obalnom pojasu Boke Kotorske zbog veoma male širine ovog pojasa, naročito u aglomeracijama Herceg Novog (od Igala do Meljina) i Tivta (od Opatova do Mrčevca).

Mjere za prilagođavanje hazardu i uticaj distribucije na nivo povredljivosti

Činjenica je da distribucija očekivanog seizmičkog hazarda i distribucija stanovništva na području Republike, u velikoj mjeri uslovjavaju nivo očekivanih šteta. Rezultati istraživanja pokazuju da je nivo očekivanog seizmičkog hazarda u Primorskem regionu znatno veći u odnosu na Sjeverni region, a u isto vrijeme atraktivnost Primorskog regiona može usloviti koncentraciju stanovništva i materijalnih dobara na dosta uskom području. Samim tim, nivo očekivanog seizmičkog rizika može biti višestruko povećan ako se ne obezbijede neophodni uslovi i pravci za redukciju istog.

U vezi sa ovim, može se reći da su koncentracije i gustina dva ključna razvojna elementa i fenomena koja se definišu na svakom nivou urbanističkog planiranja, predstavljajući bitne faktore njihove ekonomske implikacije. U području podložnim zemljotresima ova dva aspekta razvoja, po pravilu direktno uslovjavaju, kako veličinu same katastrofe, tako i njezine dalje



posljedice. Pri tome treba reći da se na nivou generalnih urbanističkih planova ima šira i realnija mogućnost, ali i veća odgovornost za ostvarenu interpretaciju zoniranja hazarda, kako u svrhu definisanja namjene zemljišta, tako i za funkcionalno zoniranje naselja. To zoniranje, posebno za urbana naselja, fiksira specifične funkcije za svaku oblast (kao što je školstvo, trgovina, industrija, zdravstvo, rekreacija, itd.), i to u okvirima izvršenog seizmičkog mikrorejoniranja. Pored predviđenih i propisanih funkcija za svaku oblast zoniranja površina prema namjeni, treba takođe da definiše intenzitet korišćenja prema svakom izvođenom elementu funkcije urbanog zemljišta (dozvoljena gustina, odnos izgrađenog dijela prema ukupnoj površini područja, fiksiranja minimalnog iznosa otvorenih površina u okviru svake lokacije, dozvoljena visina zgrada i vrste konstrukcija otpornih na zemljotres, vrste materijala i dr.).

Sasvim posebna situacija u zaštiti od posljedica zemljotresa nastaje u odnosu na kulturno-istorijske spomenike, kao i stara kulturno-istorijska gradska jezgra i stare ambijentalne cjeline, gdje se trebaju primenjivati specifični kriterijumi i mjere ojačanja objekata koji će prije svega zadovoljiti estetske i sigurnosne zahtjeve i poboljšati funkcionalne mogućnosti, a time povećati stepen sigurnosti starih jezgara u cjelinu.

Smjernice za aseizmičko projektovanje

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posljedica zemljotresa, a u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelovitijoj zaštiti prostora.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja
- zaštita od djelimičnog ili kompletнog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i
- minimalna oštećenja za slabija i umjerenog jaka seizmička dejstva.

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine što, obično, prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

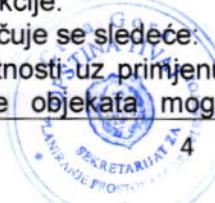
Armirano-betonske i čelične konstrukcije dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija je kvalitet realizacije i izvođenja uopšte. Postoje mnogi slučajevi rušenja konstrukcija kao rezultat nekvalitetnog izvođenja građevinskih radova. Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizira se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:

- na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata mogu biti



	<p>zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi</p> <ul style="list-style-type: none"> • kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa • pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima • kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije • preporučuje se primjena dovoljno krutih medjuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama • moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju luke prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem. <p>Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:</p> <ul style="list-style-type: none"> • temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja • temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu • temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla. • primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama • opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini • treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije • prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla. <p>Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda</p> <p>Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrorejonizacijom terena za PPO / GUP TIVAT.</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.</p> <p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).</p> <p>Osnovna mjeru civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83).</p> <p>Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rešenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile sve potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.</p> <p>Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrorejonizacijom terena za GUP Tivta".</p> <p>Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.</p> <p>Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte do opštег</p>
--	---

	<p>interesa, sračunati na 1 stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa. Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta terene ocjenjene kao nestabilne i uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata.</p> <p>Za komunalne instalacije, naročito vodovod i elektromrežu, potrebno je obezbijediti snabdijevanje iz najmanje dva izvora.</p> <p>Komunalna infrastruktura je planirana tako da su svi vodovi dostupni i prije rušenja objekata o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama ili postavljanju novih u kasnijem periodu.</p> <p>Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj meri zahtijevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2.0 metra), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba обратити pažnju da se predvide mjere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem.</p> <p>Urbanističko rješenje dispozicijama objekata, saobraćajnica i uredjenjem slobodnih površina obezbjeđuje efikasnu intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.</p> <p>U pogledu građevinskih mera zaštite svi objekti supra- i infrastrukture treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.</p> <p>Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini odnosno državi na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.</p>
--	---

9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	<p>Nezavisno o postojanju zaštićenih objekata prirode na prostoru zahvata, ova Studija štiti i podstiče prepoznavanje područja visoke pejzažne vrijednosti te predlaže donošenje odgovarajućih mjera zaštite od strane nadležnog tijela.</p> <p>Studija štiti sve postojeće elemente hortikulturnog oblikovanja te određuje njihovu obaveznu implementaciju u procesu uređenja prostora s obavezom korištenja autohtonih vrsta visokog i niskog zelenila.</p> <p>Unutar zahvata ovog sektora, proteže se obalni pojas koji ova Studija štiti kao područje prepoznatljive pejzažne vrijednosti s ciljem njegova očuvanja i uključivanja u primjerena rješenja uređenja prostora.</p> <p>Posebno je značajan obalni pojas koji je ostao netaknut u svom izvornom obliku i kao takav predstavlja područje visoke prirodne i pejzažne vrijednosti.</p>

10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>Zelenilo uz stanovanje i turističko stanovanje</p> <p>Zelenilo uz stambene i stambeno-turističke objekte se na predmetnom području svodi na pojedinačno uređenje privatnih parcela. Stoga je naročito bitno odrediti skladan odnos izgrađenih i neizgrađenih površina kako bi se osigurao zeleni prostor, a izbjegla maksimalna izgrađenost parcele. Uz pješačke komunikacije i saobraćajnice potrebno je provući drvorede koji će zbog nedostatka javnih površina prolaziti privatom parcelom. U tom slučaju u svakoj kontaktnoj parceli, ovisno o njenoj veličini, trebalo bi se zasaditi jedno ili dva drvoreda stabla (prema unaprijed izrađenom projektu pejzažnog uređenja) na razmaku cca 6 m. Odabir vrsta za drvorede treba biti u skladu s prirodnim uslovima (otpornost na posolicu, vjetrove, sušu), a trebaju se birati manja stabla budući će se sadnja vršiti unutar privatnih vrtova. Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje (oleander, kaki, akacija, maslina, magnolija, pitospora, ...). Svaka bi parcella trebala imati zasađeno barem jedno drvo ili veliki grm kako bi se progustio izgrađeni prostor.</p>

11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
----	--



	<p>Mjere zaštite kulturne baštine</p> <p>U svrhu izrade konzervatorskih smjernica – mjere zaštite kulturne baštine, analizirani su Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro (Kotor - Podgorica, 2007.), Zakon o zaštiti prirode (Sl. list RCG, br. 36/77, 39/77, 2/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/94), Zakon o nacionalnim parkovima (Sl. list RCG, br. 47/91, 17/92, 27/94), Zakon o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94), Lista zaštićenih područja Crne Gore (prema Zakonu o zaštiti prirode), "Urbanistički projekt oživljavanja seoskih naselja Tivatskog zaliva: Bjelila – Kakrc" (Centar za planiranje urbanog razvoja, Beograd, 1985.), Tivatska solila – Proučavanje i valorizacija (Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor, Tivat, mart 2005), Popis arheoloških zona i arheoloških lokaliteta za opštinu Tivat.</p> <p>Na prostoru zahvata ove Studije postoje evidentirane kulturno-istorijske cjeline i građevine kao i prirodne i pejzažne vrijednosti označene na grafičkim prilozima br. 6. Analiza postojećeg stanja, br. 11. Plan namjene površina i br. 16. Plan mjera za sprovođenje.</p>
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
13	<p>Pri realizaciji pješačkih prelaza za potrebe savlađivanja invalidskim kolicima visinske razlike trotoara i kolovoza, predvideti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8.5%, čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1.30m. Kroz projektnu dokumentaciju u dijelu saobraćajnog rješenja za sve nove objekte neophodna je primjena Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanime kretanjem djece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.</p> <p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.</p> <p>Maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i zatečene pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata, pa se urbanističko tehnički uslovi za dogradnju izdaju na osnovu tako dobijene razlike.</p>
14	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p>Opšti urbanističko tehnički uslovi o kojima treba voditi računa kada je u pitanju sigurnost vazdušnog saobraćaja, izdati od Agencije za civilno vazduhoplovstvo su:</p> <p>Objekat svojim položajem i planiranim gabaritima ne smije da se prostire iznad površina namijenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu;</p> <p>Objekat svojim položajem, planiranim gabaritima i namjenom ne smije da ometa rad tehničkih sistema, sredstava i objekata za obezbjeđenje vazdušnog saobraćaja (radio-navigacionih sredstava);</p> <p>Objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u biljnom i životinjskom svijetu koje bi mogle štetno uticati na sigurnost (bezbjednost) vazdušnog saobraćaja;</p> <p>Objekat ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabluđu pilota vazduhoplova;</p> <p>Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zasljepljivanje pilota vazduhoplova.</p> <p>Navedeni uslovi su opšteg karaktera, tj. odnose se na sve objekte na teritoriji Crne Gore.</p>
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

	Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	<p>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p> <p>Elektro u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme izvesti u saradnji sa nadležnim javnim preduzećima. U prilogu ovih uslova dat je izvod za elektroenergetsку infrastrukturu iz DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“. Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PROCEDURA-PROTOKOL - Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cijelina Distribucija br. 40-00-17865 od 24.11.2011.godine; - Tehnički uslovi za priključenje potrošača na el.distributivnu mrežu br. 40-23-01-2065 od 03.10.2011.god. - Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cijelina Distribucija, Elektrodistribucija Tivat;
17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Vodovodne i kanalizacione instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme izvesti u saradnji sa nadležnim javnim preduzećima. U prilogu ovih uslova dat je izvod za vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu iz DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“. Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnički uslovi za priključak na vodovod i kanalizaciju broj 351-up-361/1 od 13.11.2019 god. izdati od „Vodovod i kanalizacija“ D.O.O. Tivat.
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Urbanistička parcela mora imati osigurani neposredni kolski ili pješački pristup na javnu površinu. Pristupni put do urbanističke parcele je najmanje širine 3.0-3.5m ako se koristi za kolski i pješački saobraćaj i najmanje širine 1.5m ako se koristi za pješački. U slučaju pristupa urbanističke parcele na javnu saobraćajnicu potrebno je zatražiti posebne uslove priključenja od strane nadležne uprave koja tim putevima upravlja. U prilogu ovih uslova dat je izvod za saobraćajnu infrastrukturu iz DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“. U slučaju kada se urbanistička parcela nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s nje na javnu površinu obavezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja. Ukoliko se u prizemlju objekta planira poslovni prostor sastavni dio ovih Urbanističko-tehničkih uslova su Opšti saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju komercijalnih objekata u zahvatu planskih dokumenata (DUP-a, UP-a i Studija lokacije) opštine Tivat, broj 1006-340-273 od 26.09.2019.god. izdati od Sekretarijata za komunalne poslove, saobraćaj i energetsku efikasnost.</p>
17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Tehničke uslove za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata propisuju Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl.list CG“ br. 40/13) odnosno Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske i komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl.list CG“ br. 41/15) izdatog od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.</p>



18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA																				
	<p>Geološke i geoseizmičke karakteristike</p> <p><u>Litostratigrafski sastav i tektonika terena</u></p> <p>Područje dijela sektora 29 spada u geotektonsku jedinicu Paraautohton koja obuhvata dijelove primorja u području zapadnog Herceg Novog, Mrčeve i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje Bara i rijeke Bojane. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastiht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.</p> <p><u>Seizmičnost</u></p> <p>Statistička obrada zemljotresa ukazuje na vrlo izraženu seizmičku aktivnost istraživanog prostora koja je genetski vezana za evoluciju različitih struktura te za fizička svojstva geološke sredine, odnosno položaje dubokih razloma. Podaci ukazuju na postojanje više seizmogenih zona.</p> <p>Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Takve su se pojave manifestovale i kod zemljotresa 1979. godine koji je iskazao maksimalnu vrijednost ubrzanja oscilovanja tla na potezu Ulcinj – Petrovac, u granicama od 0.49 g do 0.21 g. Mjerjenje seizmičkih parametara neposredno poslije tog zemljotresa u Baru dala su sljedeće podatke: maksimalna akceleracija iznosila je 370 cm/s^2, maksimalna brzina 43 bm/s, a maksimalno pomjeranje 11cm. Ti su podaci od izuzetne važnosti za potrebe projektovanja i izgradnje objekata.</p> <p>Prije izgradnje novih objekata potrebno je na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.</p>																				
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA																				
	/																				
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE																				
	<table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>UP64 – Zona 9</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td><td>266,09m²</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td>0,40</td></tr> <tr> <td>Maksimalna zauzetost</td><td>106,44m²</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td>0,50</td></tr> <tr> <td>Maksimalna izgrađenost objekta</td><td>133,05m²</td></tr> <tr> <td>Broj smještajnih jedinica</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Zelene/slobodne površine/m² u okviru parcele po krevetu- korisniku usluga</td><td>53</td></tr> <tr> <td>maksimalna ukupna visina objekta</td><td>9m</td></tr> <tr> <td>Urbanistički parametri</td><td> <p>Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata (BGP), obračun indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti uskladieni su sa zakonom propisanim načinom obračuna. U poglavљу Analitički podaci, u tabeli 5.8. su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.</p> <p>Obračun BGP obuhvata sve etaže bez redukcija u površinama i isključuje jedino potpuno ukopanu etažu - podrum i to ukoliko je u funkciji mirujućeg</p> </td></tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	UP64 – Zona 9	Površina urbanističke parcele	266,09m ²	Maksimalni indeks zauzetosti	0,40	Maksimalna zauzetost	106,44m ²	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,50	Maksimalna izgrađenost objekta	133,05m ²	Broj smještajnih jedinica	1	Zelene/slobodne površine/m ² u okviru parcele po krevetu- korisniku usluga	53	maksimalna ukupna visina objekta	9m	Urbanistički parametri	<p>Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata (BGP), obračun indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti uskladieni su sa zakonom propisanim načinom obračuna. U poglavљу Analitički podaci, u tabeli 5.8. su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.</p> <p>Obračun BGP obuhvata sve etaže bez redukcija u površinama i isključuje jedino potpuno ukopanu etažu - podrum i to ukoliko je u funkciji mirujućeg</p>
Oznaka urbanističke parcele	UP64 – Zona 9																				
Površina urbanističke parcele	266,09m ²																				
Maksimalni indeks zauzetosti	0,40																				
Maksimalna zauzetost	106,44m ²																				
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,50																				
Maksimalna izgrađenost objekta	133,05m ²																				
Broj smještajnih jedinica	1																				
Zelene/slobodne površine/m ² u okviru parcele po krevetu- korisniku usluga	53																				
maksimalna ukupna visina objekta	9m																				
Urbanistički parametri	<p>Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata (BGP), obračun indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti uskladieni su sa zakonom propisanim načinom obračuna. U poglavљу Analitički podaci, u tabeli 5.8. su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.</p> <p>Obračun BGP obuhvata sve etaže bez redukcija u površinama i isključuje jedino potpuno ukopanu etažu - podrum i to ukoliko je u funkciji mirujućeg</p>																				



	<p>saobraćaja, ostava te tehničkih prostorija.</p> <p>Otvoreni (nenatkriveni bazen) ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti ali i propisanog indeksa zauzetosti. Svi drugi pomoći, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen uračunavaju se u propisane indekse.</p> <p>Izuzetno, ukoliko je u pitanju kaskadna-terasasta kompozicija objekata dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža pri čemu se zadati max indeks zauzetosti može uvećati za 30% (npr umjesto 0.3 iznosiće 0.39).</p> <p>Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veće zauzetosti od 50% površine parcele.</p> <p>Prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova jednaki kriterijumi za utvrđivanje BGP su potreban broj parking mesta, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti. Ukoliko nije moguće obezbijediti potreban broj parking mesta treba smanjiti BGP.</p> <p>Ukoliko se nadzemne etaže koriste za parkiranje ili tehničke prostorije uračunavaju se u BGP na isti način kao stanovanje, turizam i sl. namjena.</p> <p>Maksimalno i minimalno date vrijednosti urbanističkih parametara omogućavaju fleksibilnost pri projektovanju objekata. Naime ukoliko se zadovolji maksimalni indeks zauzetosti to ne znači da je moguće ostvariti maksimalni indeks izgrađenosti i maksimalnu spratnost.</p> <p>Maksimalno dati turistički kapaciteti –max broj kreveta takođe ne smiju biti prekoračeni.</p>
Maksimalna visinska kota objekta	<p>Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom ukupnom visinom objekata na svim urbanističkim parcelama, tj. brojem etaža za hotele. Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža u skladu sa datom ukupnom visinom. Dozvoljava se i manji broj etaža. Jedna etaža se računa sa prosječnom visinom od 3m.</p> <p><u>Ukupna visina objekta označava visinu objekta izmjerenu od konačno zaravnjenog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše tačke krova (sljemeњa).</u></p> <p>Ukupna visina objekta iznad tla ne smije biti viša od 9m.</p> <p>Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovљje, a podzemne suteren i podrum.</p> <p>Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena.</p> <p>Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovљa/krova.</p> <p>Potkrovљje je završna etaža objekta ispod krova. Pri obračunu BGPa u cijelini ulazi u obračun.</p> <p>Suteren je etaža sa visinom poda ispod visine</p>

		okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom(škarpom).Objekat može imati samo jedan suteren. Pri obračunu BGPa u cjelini ulazi u obračun. Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja ,odnosno suterena.Objekat može imati više podrumskih etaža. Podrumske etaže ne ulaze u obračun BGP ukoliko se koriste za garažiranje, kao ostave ili tehničke prostorije.																															
		Svaki novi objekat koji se gradi u zoni obuhvata Studije treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila u okviru svoje urbanističke parcele ili u neposrednoj blizini prema poznatim normativima. Obaveza je da se potreban broj parking mesta obezbjedi u okviru parcele. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:																															
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila		<table border="1"> <thead> <tr> <th>oznaka namjene</th><th>NAMJENA</th><th>min potreban broj PM</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S</td><td>Stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)</td><td>100 m2/ 0,8 PGM</td></tr> <tr> <td>M3</td><td>Mješovita namjena-turističko stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)</td><td>100 m2/ 0,8 PGM</td></tr> <tr> <td>T1</td><td>Hotel</td><td>100m2/ 0,6 PGM</td></tr> <tr> <td>T2</td><td>Vile u sklopu hotela</td><td>100m2/ 0,8 PGM</td></tr> <tr> <td rowspan="2">T3</td><td rowspan="2">Vile/turističko naselje</td><td>100m2/ 0,5 PGM</td></tr> <tr> <td>100m2/ 0,5 PGM</td></tr> <tr> <td>Tw</td><td>Wellnes centar</td><td>100 m2/ 0,8 PGM</td></tr> <tr> <td>T4,T4'</td><td>Apart hotel/porodični mali hotel, vila</td><td>100 m2/ 0,8 PGM</td></tr> <tr> <td>ZA*</td><td>Ambijentalna cjelina</td><td>prema posebnim uslovima</td></tr> <tr> <td>U5</td><td>Uslugne djelatnosti</td><td>prema posebnim uslovima</td></tr> </tbody> </table>	oznaka namjene	NAMJENA	min potreban broj PM	S	Stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m2/ 0,8 PGM	M3	Mješovita namjena-turističko stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m2/ 0,8 PGM	T1	Hotel	100m2/ 0,6 PGM	T2	Vile u sklopu hotela	100m2/ 0,8 PGM	T3	Vile/turističko naselje	100m2/ 0,5 PGM	100m2/ 0,5 PGM	Tw	Wellnes centar	100 m2/ 0,8 PGM	T4,T4'	Apart hotel/porodični mali hotel, vila	100 m2/ 0,8 PGM	ZA*	Ambijentalna cjelina	prema posebnim uslovima	U5	Uslugne djelatnosti	prema posebnim uslovima
oznaka namjene	NAMJENA	min potreban broj PM																															
S	Stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m2/ 0,8 PGM																															
M3	Mješovita namjena-turističko stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m2/ 0,8 PGM																															
T1	Hotel	100m2/ 0,6 PGM																															
T2	Vile u sklopu hotela	100m2/ 0,8 PGM																															
T3	Vile/turističko naselje	100m2/ 0,5 PGM																															
		100m2/ 0,5 PGM																															
Tw	Wellnes centar	100 m2/ 0,8 PGM																															
T4,T4'	Apart hotel/porodični mali hotel, vila	100 m2/ 0,8 PGM																															
ZA*	Ambijentalna cjelina	prema posebnim uslovima																															
U5	Uslugne djelatnosti	prema posebnim uslovima																															
		Opšti uslovi izgradnje i uređenja prostora Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i sanacija /adaptacija/ postojećih objekata i uređenje terena																															

	<p>UTU za rekonstrukciju i izgradnju objekata namjene M3</p> <p>potrebno je, prije realizacije namjena definisanih ovom Studijom, izvršiti nivелацију terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta u skladu s ovim uslovima.</p> <p>Prije izgradnje novih objekata potrebno je na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena ako se za to pojavi potreba. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata potrebno je prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.</p> <p><u>Uslovi za postojeće objekte</u></p> <p>Analizom je utvrđeno da znatan postotak zatečenih objekata ima visoke indekse zauzetosti i izgrađenosti, visoku spratnost i, uopšte uez, urbanističke parametre neprimjerene ambijentu priobalja. To je uslovilo da se u zoni zahvata predvide urbanistički parametri sa većim vrijednostima (indeksi izgrađenosti se kreću do 0.5 za namjene stanovanja i turističkog stanovanja a indeksi zauzetosti do 0.4.).</p> <p>U analitičkom dijelu plana dat je uporedni tabelarni prikaz svih parcela sa postojećim stanjem izgrađenosti i sa Planom dozvoljenim kapacitetima izgrađenosti (podaci o postojećem stanju BGP su apromksimativni dobijeni množenjem površine gabarita objekata datih na podlozi sa spratnošću evidentiranoj na terenu). Data je napomena da je za postojeće objekte prihvatljivo odstupanje,tj. prekoračenje, od zadatih vrijednosti urbanističkih parametara za 5%.</p> <p>Građevinske linije na parcelama sa zatečenim objektima aktiviraju se samo u slučajevima zamjene postojećih objekata novim ili prilikom dogradnje postojećeg objekta.</p> <p>Dogradnje postojećih i završetak započetih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara (analitički dio Plana - prikaz planiranih kapaciteta) i građevinskih linija (grafički dio Plana –Plan parcelacije i regulacije), kao i ostalih opštih smjernica za uređenje prostora (tekstualni dio Plana: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata).</p> <p>Postojeći objekti moraju zadovoljiti uslove iz poglavљa 3. ove studije .</p> <p>Posebno je važno da se oblikovanje postojećih objekata (materijalizacija i arhitektonika) usklade sa Opštim uslovima (3.1.4. Opšti uslovi izgradnje i uređenja prostora). Primjera radi, usaglašavanje sa opštim uslovima se može odnositi na oblaganje objekata kamenom; zamjenu bravarije stolarijom; uklanjanje ambijentu neprimjerenih detalja sa ograda, krovova, stepeništa, ulaza itd.; eventualno uklanjanje</p>
--	--

	<p>dozidanih i nadzidanih djelova objekata, itd.</p> <p>Odstupanja od opših uslova studije, propisana za postojeće objekte su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prihvatljivo odstupanje, tj. prekoračenje, od zadatih vrijednosti urbanističkih parametara u poglavlu Analitički podaci (tabela 5.8) je 5%. (primjera radi nije dozvoljeno prekoračenje zadatog BGPa veće od 5% ili planiranog max broja kreveta) - građevinske linije i minimalna odstojanja od susjeda na parcelama sa zatećenim objektima aktiviraju se samo u slučajevima zamjene postojećih objekata novim ili prilikom dogradnje postojećeg objekta i u slučaju obezbjeđivanja koridora javne komunikacije . - prihvata se ukupna visina postojećih objekata do 10m (novi objekti imaju max 9m a tolerancija od 1m se ostavlja za zatečene objekte) <p>Na parcelama je predviđena izgradnja stambenog objekta od jedne do izuzetno tri stambene jedinice, a za turističku namjenu preporučuje se optimalno 8- 20 jedinica - soba sa kupatilom ili apartmanom.</p> <p>Postojeći objekti se mogu dograđivati i nadograđivati u okviru propisanih urbanističkih parametara tabelarno iskazanih u analitičkom dijelu teksta za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu.</p> <p>Stećena urbanistička obaveza su oni objekti koji posjeduju upotrebnu dozvolu ili validnu građevinsku dozvolu. Za te objekte se primjenjuju uslovi koji su izdati prilikom legalizacije ili u sklopu validne građevinske ili upotreбne dozvole.</p> <p>Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.</p> <p>Maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i zatećene pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata, pa se urbanističko tehnički uslovi za dogradnju izdaju na osnovu tako dobijene razlike.</p> <p>Sve vrste intervencija i rekonstrukcija na postojećim objektima u ovom smislu moraju se vršiti u skladu sa pravilima izgradnje objekata definisanim za pojedine tipove izgradnje a koji se odnose na minimalna rastojanja, rješavanje parkiranja i ozelenjavanje parcele.</p> <p>U slučaju nadzidjivanja objekta važe sledeća pravila:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima • rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se
--	--

	<p>dodiruju obezbjediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat</p> <p>Prije zahtjeva za izdavanje rješenja za intevenciju na postojećem objektu potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta, geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji kao i eventualni status zaštite objekta.</p> <p>Adaptacija i prenamjena pomoćnih objekata u komercijalne djelatnosti moguća je samo u zonama koje Plan prepoznaje za razvoj takvih djelatnosti.</p> <p>Postojeće ponte, mandraći takođe spadaju u grupu postojećih objekata. Oni se tokom izrade projekta obalnog šetališta mogu zadržati u postojećim gabaritima ali tako da promijene način korištenja sa privatnog na javno. Postojeće ponte se mogu koristiti kao površine za sunčanje, odmor i sl.</p> <p><u>Za postojeće objekte koji su premašili planom predviđene urbanističke parametre dozvoljeno je samo tekuće održavanje.</u></p> <p>Kriterijum za uklanjanje postojećih objekata je omogućavanje realizacije planirane saobraćajne mreže.</p> <p>Dozvoljava se uklanjanje i drugih postojećih osnovnih ili pomoćnih objekata i gradnja novih na osnovu urbanističkih parametara za urbanističku parcelu na kojoj se nalazi objekat koji se uklanja.</p> <p><u>Uslovi za izgradnju</u></p> <p>Mješovita namjena predstavlja kombinaciju turističkog stanovanja i turizma. Objekti na parcelama sa namjenom M3 mogu u prizemljima organizovati uslužne djelatnosti u funkciji turističke ponude. Vrsta djelatnosti koje se razvijaju u zoni mješovite namjene vezana je za svakodnevnu nabavku te za specifične zahteve turizma. U okviru namjene M3 moguće je realizovati i male porodične hotele.</p> <p>Turistički sadržaj u okviru turističkog stanovanja ili hotela moraju biti sa minimalno 3 zvjezdice i potrebno ih je prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.</p> <p>Planirana spratnost za sve građevine je Su/Po+P+1/Pk do P+2 zavisno od nagiba terena. Pri tom, ukupna visina objekta ne smije biti veća od 9m.</p> <p>Indeks zauzetosti parcele je maksimum 0.4 a maksimalni indeks izgrađenosti iznosi do 0.5. Veličina minimalne parcele iznosi 200m².</p>
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p> <p>Oblikovanje objekata</p> <p>Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira državna studija lokacije potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja. Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog sa druge strane, sastavni je element svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja</p>

	<p>objekata u zahvatu predmetne studije lokacije. Proučavanje i kritička valorizacija regionalnih vrijednosti jedan je od preduslova za pronašljanje konkretnog i realnog prostornog odgovora . Arhitektura kao sinteza takvih vrijednosti i emancipovanog odnosa prema savremenoj arhitektonskoj misli i djelu daće prostorni kvalitet novom urbanom ambijentu.</p> <p>Arhitektonsko oblikovanje objekata uskladiti sa pejzažom i duhom mediteranskog mesta i pri tome težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih već njihovim pažljivim transponovanjem ,uz primjenu savremenih materijala, doprinijeti formiraju kvalitetnih ambijenata.</p> <p>Studija preporučuje da se radi formiranja i očuvanja identita visokovrijednog područja tretiranog Studijom sljedeći elementi rade prema uputstvu Zavoda za zaštitu spomenika kulture ili na osnovu posebno sačinjene studije koja će sadržati sva potrebna uputstva i detalje za njihovo izvođenje :</p> <ul style="list-style-type: none"> - boja stolarije,oblik i boja bravarije, - oblik,materijal i obrada dvorišnih i balkonskih ograda - način postavljanja i vrsta kamena i fuge kojim se oblaže fasada ,zida kuće ili popločava ili obalno šetalište idr.površine - boja fasade i dimenzije otvora. <p>Radi uspostavljenih kriterijuma preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine ovim Planom određuju se sledeći, suštinski principi arhitekture ovog podneblja, kao obavezne mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jednostavnost proporcije i forme tj.puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina - transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd. - drveni brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima i obavezna upotreba drveta za sjenila na terasama.. - za sve objekte je obavezno korišćenje autohtonog,prirodnog kamena (blok ili rezane ploce) na minimum 30% povrsine fasade. Preporučena boja fasade je bijela. - terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja, bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama - treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade. - oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk - formu objekata prilagoditi topografiji terena
--	--

- maksimalna BGP površina jednog objekta ne smije biti veća od 300m². Ukoliko je dozvoljena BGP veća onda je moguće raditi više objekata veličine do 300m², kako bi se izbjegle strukture koje svojom veličinom opterećuju vizuru sa mora. Izuzetak su hoteli (T1) koji mogu imati veću površinu.
- objekte prilagoditi klimatskim uslovima
- koristiti autohtone materijale i vegetaciju
- kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući, na taj način, kvalitet okruženja i po mogućnosti poštovati transponovani tip tradicionalne kuće. Predviđjeti kamen kao osnovni karakteristični materijal, koristiti ga oko otvora („pragovi“), u krovnim vijencima i za horizontalne krovne žlebove. Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzisati otvore s ciljem štednje topote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).
- na prostoru u zahvatu studije nije dozvoljena izgradnja baraka, brvnara, drvenih planinskih kuća i sličnih objekata koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu.

Krov objekta

Krovovi trebaju biti jednovodni, dvovodni, složenih nagiba **do 30°** (preporuka je 23°). Kosi krov mora biti pokriven crijeppom: kanalica ili „mediteran crijepp“. U ambijentalnoj cjelini krov mora biti kosi, dvovodan a pravac sljemena paralelan sa izohipsama, kao kod postojećih objekata (UP 1-UP4).

Moguće je raditi ravan krov. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem - od lomljenog kamena ili zatravljene, koje se koriste kao krovne bašte.

Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv «belvederi») u tom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora širine do **1.2m**, bez balkonskih otvora – vrata, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika.

Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetoniski ili kameni sa uklesanim žlebom na kamenim konzolama istaknut **0.2 do 0.3m** od ravni pročeljnih zidova objekta. Vjenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vjenac je minimalan. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do **0.2m**.

Ograđivanje parcele

Ulična ograda urbanističke parcele (za parcele za koje



je Planom dozvoljeno ograđivanje) podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu površinu. Ograda se može podizati prema ulici i na granicama prema susjednim urbanističkim parcelama najveće visine do 1.5 m, s time da kameni ili betonsko (obloženo kamenom) podnožje ulične ograde ne može biti više od 1m. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti providno. Nije dozvoljeno postavljati betonske ogradne „barokne“ stubice – „balustrade“ i montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona. Ogradu je moguće izvesti od kamenih zidića i /ili kao zeleni (visoki drvoredi uz ulično i obalno šetalište). Prema šetalištu ograda može biti max 50cm visine ,zidana kamenom,u maniru suvomeđe (vidjeti sliku ispod).

Uređenje parcele

Sastavni dio projektne dokumentacije je uređenje terena koje sadrži saobraćajno, hortikultурно i parterno uredjenje terena.

Pod uređenjem zelenih površina (za objekat turističkog stanovanja treba osigurati minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju te ih ozeleniti autohtonim vrstama i stvoriti/ocuvati drvored uz pristupnu saobraćajnicu.

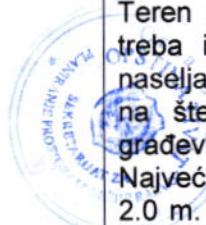
Obavezno je osigurati na svima parecelama , visoka stabla na međusobnom razmaku od 6m uz saobraćajnicu i uz obalno šetalište, na 1m od regulacione linije (mjereno sa unutrašnje strane regulacione linije),visina sadnice min 3-5m .

Prema predlogu vrsta za ozelenjavanje ,datih u ovoj studiji, u projektu pejzažnog uređenja obaveza je odrediti vrstu stabala za ulicu i šetalište u smislu formiranja uličnog drvoreda kao i žbunaste vrste za ozelenjavanje dijela parcele sa namjenom Z1.

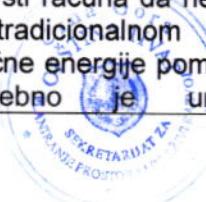
Postojeće suvomeđe na granicama urbanističkih parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu s ciljem zaštite suvomeđa kao pejzažnih karakteristika. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz more te koji bi smanjili propusnu moć bujica ili na drugi način ugrozili morsko i vodno dobro.

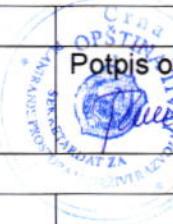
Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2.0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1.5m, a teren svake terase ozeleniti.Kod izgradnje potpornog



	<p>zida uz javnu površinu lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe ili zidati od kamena.</p> <p>Svaka urbanistička parcela, osim u okviru ambijentalne cjeline, mora biti uređena tako da najmanje 40% - 70% njene površine, zavisno od namjene ,bude uređeno kao zelena površina – nezastre ozelenjene površine (u ovom smislu u ozelenjene površine ne ulaze kolski pristupi i površine pod mirujućim saobraćajem,već isključivo površine pod zelenilom).</p> <p>Obavezno je 90% površine dijela urbanističke parcele sa namjenom Z1 urediti visokim zelenilom i autohtonim biljnim vrstama.</p> <p>Zabranjeno je uništavanje kopnene i morske flore i faune na bilo koji način a naročito krčenje šuma primorskog bora (<i>Pinus Leucodermus</i>) i uništavanje lovorike (<i>Laurus nobilis</i>) i drugih pojedinačnih ukrasnih stabala.</p>
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mesta). Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Studije lokacije, pri čemu se preporučuje da 20% potreba za električnom energijom (na nivou plana ali i na nivou pojedinačnih parcela) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.</p> <p>Posebno, od nabrojanih mjera, treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Tivta o prosječno 246 sunčanih dana godišnje.</p> <p>Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.</p> <p>Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoći fotonaponskim elemenata, potrebno je uraditi prethodnu</p>



		sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.
NAPOMENA: Obavještavamo Vas da je u izradi planski dokument izmjene i dopune Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, Opština Tivat, koji sprovodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, a koji je u fazi izrade Nacrta plana. Predmetni Urbanističko-tehnički uslovi važe do donošenja novog planskog dokumenta.		
21	DOSTAVLJENO:	<ul style="list-style-type: none"> - Marija Keković Janković, Tivatska 06 - Direktoratu za inspekcijski nadzor - Arhivi
22	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	Samostalna savjetnica Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.	Potpis obrađivača urbanističko-tehničkih uslova: <i>Pejović A.</i>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	
	v.d. Sekretarka Sekretarijata Tamara Furtula, dipl.pravnica	 Potpis ovlašćenog službenog lica: <i>Fur</i>
24	M.P.	
25	PRILOZI:	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti - Kopija katastarskog plana

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA Opština Tivat Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 0902-351-636/4 Tivat: 29.11.2019.godine			CRNA GORA OPŠTINA TIVAT			
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18 i 63/18) i podnijetog zahtjeva Marije Janković Keković , izdaje:						
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije						
4	za građenje objekta na urbanističkoj parceli UP61 , urbanistička zona 9 , koju formira veći dio kat.par.br. 29 KO Milovići i manji dio kat.par.br. 95 KO Milovići , u obuhvatu DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“ (»Sl.list CG« br. 7/2010)						
5	PODNOŠIOC ZAHTJEVA:	Marija Janković Keković					
6	POSTOJEĆE STANJE						
	Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“. U planu na kat.par.br. 29 KO Milovići je evidentirano postojanje objekata. Prema Listu nepokretnosti broj 144, površina kat.par.br. 29 KO Milovići je 1.045m ² , i u njemu je evidentirano postojanje zgr.br. 1- zgrada za odmor (vikendica), površine gabarita 181m ² i spratnosti P+2, zgr.br.2- ruševina porodične stambene zgrade, površine gabarita 30m ² i spratnosti P.						
7	PLANIRANO STANJE						
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije U okviru UP61 , u zoni 9 , planirana je mješovita namjena (M3) . Individualno i turističko stanovanje: <ul style="list-style-type: none"> • (S) postojeća naseljska struktura – zona individualnog stanovanja postojeći i interpolacija novih objekata. Moguće je organizovati uslužne djelatnosti u prizemljima objekata. • (M3) postojeća i nova naseljska struktura – mješovita namjena, turističko stanovanje uz mogućnost namjene za turizam – porodični hoteli, uslužne djelatnosti, centralni sadržaji i sl. 						
7.2.	Pravila parcelacije Opšti uslovi parcelacije U okviru zahvata plana date su urbanističke parcele koje su geodetski definisane u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije. Prilikom parcelacije vođeno je računa o vlasničkoj strukturi zemljišta. Pojedinačni uslovi su dati za svaku parselu sa urbanističkim pokazateljima u analitičkim tabelama. Preklapanjem katastarskog i urbanističkog plana evidentno je da je UP61 u zoni 9 formirana od						



	<p>većeg dijela kat.par.br. 29 KO Milović i manjeg dijela kat.par.br. 95 KO Milovići. Shodno navedenom površina UP61 odnosno predmetne lokacije je <u>1.045,31m²</u> i na nju se računaju parametri.</p> <p>Napomena: Prije podnošenja prijave za građenje potrebno je izvršiti preparcelaciju prema datim koordinatama i regulisati imovinsko-pravne odnose na cijeloj UP 61.</p> <p><i>Izuzetno, u skladu sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanju za nedostajući dio urbanističke parcele.</i></p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Građevinska linija (G.L.)</p> <p>Građevinska linija utvrđuje se ovom Studijom u odnosu na regulacionu liniju ili preko koordinata njenih tačaka, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, osim za objekte kojima se pristupa sa saobraćajnice „put Krašići – Radovići“ gdje je građevinska linija obavezujuća za 50% fasade objekta.</p> <p>Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele. G.L. i liniju minimalne udaljenosti od susjeda ne smiju da prelaze ni podzemne - suterenske ili podrumske etaže i njihovi djelovi.</p> <p>G.L. na UP61, u zoni 9, je definisana koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: Plan parcelacije, regulacije i nivелације.</p> <p>Gabariti objekta dati u grafičkom prilogu Plan oblika su orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.</p> <p>Regulaciona linija (R.L.)</p> <p>R.L. je linija koja je kotirana u odnosu na osovinu saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije, nivелације. Regulaciona linija je granica između javnog i privatnog zemljišta u smislu korišćenja.</p> <p>R.L. na UP61, u zoni 9, je definisana koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: Plan parcelacije, regulacije i nivелације.</p> <p>Odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcela je 3m, izuzetno 1.5m za parcele sa manjom širinom fronta uz pismenu saglasnost susjeda. Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).</p>
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>Uslovi u pogledu mjera zaštite</p> <p>Pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti sledeće mjere zaštite:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima, ▪ zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93), ▪ zaštite na radu shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl. list CG“ br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona. ▪ u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode ("Sl. list Crne Gore", br. 51/08 od 22.08.2008) <p>Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list Srbije i Crne Gore" br. 2/08).</p>



31/05).

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikroregionizacijom terena za PPO / GUP TIVAT.

Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lioa smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“ broj 10/009).

Seizmički hazard i seizmički rizik

U izrazito seizmički aktivan prostor Crne Gore, svakako treba apostrofirati dio Primorskog regiona koji obuhvata i seizmogenu zonu oko Boke Kotorske.

Zbirno, u cijeloj Crnoj Gori, pa tako i u području sektora 27 i 28, ljudi i njihova imovina, kao i sva društvena dobra, stalno su izloženi dejstvu manjih i srednje jakih zemljotresa, a povremeno i dejstvu razornih zemljotresa velike magnitude. Stoga, kod definisanja očekivane povredljivosti i prihvatljivog seizmičkog rizika, nužno je analizirati uticaj očekivanog seizmičkog hazarda na povredljivost objekata, određene urbane sadržaje i infrastrukturne sisteme.

Budući prostorni razvoj i izgradnja biće prilagođeni uslovima seizmičkog rizika.

Uspostaviće se i ojačati sistem za upravljanje seizmičkim rizikom; ovaj sistem obuhvata identifikaciju elemenata seizmičkog rizika, istraživanje i utvrđivanje osjetljivosti ovih elemenata, kontrolu seizmičkog urbanog planiranja, projekata i izgradnje, uspostavljanje sistema za sveobuhvatnu spremnost na djelovanje u slučaju zemljotresa, kao i podizanje društvene svijesti po pitanju seizmičkog rizika.

Osnovne oblasti integralnog pristupa smanjenju seismoloških rizika su:

- Definisanje seismološkog rizika i njegovog prihvatljivog nivoa
- Aseizmičko projektovanje i izgradnja zgrada i infrastrukturnih sistema
- Prostorno – urbanističko planiranje u seismološkim uslovima
- Ublažavanje seizmičkog rizika kroz zakonodavna i institucionalno-organizaciona prilagođavanja
- Pripremljenost za zemljotrese u širem i savremenom smislu te riječi
- Upotreba integrisanog informacionog sistema sa bazom podataka o prostoru i razvijenim područjima (poput GIS-a).

Zaštita od seizmičkog hazarda

Intenzitet seizmičkog hazarda za priobalni pojas Crne Gore je 9° MCS (s ubrzanjem za povratni period od 100 godina od 0.20-0.28, a za povratni period od 200 godina od 0.32-0.40).

Priobalni pojas zaliva u Boki Kotorskoj kao najatraktivniji i najrazvijeniji turistički prostor i pojas otvorenog mora, koji to tek treba da postane, nalaze se u zoni visokog prirodnog seizmičkog hazarda, sa znatnom rasprostranjeniču nestabilnih terena, od kojih se znatan broj poklapa s turistički najatraktivnjim uglavnom već aktiviranim lokalitetima na obalama opštine Herceg Novi, oko Hercegnovskog i Tivatskog zaliva.

Obala Tivatskog zaliva je povoljnija s obzirom na brojnost stabilnih terena. Oni se nalaze pretežno na obali, u Krtolima, u Verigama i dijelom u D. Lastvi, kao i u čitavom zaledu Tivatskog polja i na ostrvu Sv. Marko i Ostrvo cvijeća. Izrazito nestabilni tereni su u Lepetanima, djelimično u Opatovu, Seljanovu i Račici, kao i u izvjesnoj mjeri u blizini Bijela na obali Krtola.

U pojasu uz otvoreno more, pristupačnost lokaliteta na obali je u obrnutom odnosu s kvalitetom stabilnosti terena, pa se može reći da dominiraju stabilni tereni, s mjestimično nestabilnim lokacijama (uvala Pržno, uvala Trsteno i neke druge).

Konflikti između ekonomije koncentracije i seizmičkih zahtjeva za disperzijom izgradnje prisutni su u cijelom obalnom pojasu Boke Kotorske zbog veoma male širine ovog pojasa, naročito u aglomeracijama Herceg Novog (od Igala do Meljina) i Tivta (od Opatova do Mrčevca).

Mjere za prilagođavanje hazardu i uticaj distribucije na nivo povredljivosti

Činjenica je da distribucija očekivanog seizmičkog hazarda i distribucija stanovništva na području Republike, u velikoj mjeri uslovjavaju nivo očekivanih šteta. Rezultati istraživanja pokazuju da je nivo očekivanog seizmičkog hazarda u Primorskem regionu znatno veći u odnosu na Sjeverni region, a u isto vrijeme atraktivnost Primorskog regiona može usloviti koncentraciju



stanovništva i materijalnih dobara na dosta uskom području. Samim tim, nivo očekivanog seizmičkog rizika može biti višestruko povećan ako se ne obezbijede neophodni uslovi i pravci za redukciju istog.

U vezi sa ovim, može se reći da su koncentracije i gustina dva ključna razvojna elementa i fenomena koja se definišu na svakom nivou urbanističkog planiranja, predstavljajući bitne faktore njihove ekonomske implikacije. U području podložnim zemljotresima ova dva aspekta razvoja, po pravilu direktno uslovjavaju, kako veličinu same katastrofe, tako i njene dalje posljedice.

Pri tome treba reći da se na nivou generalnih urbanističkih planova ima šira i realnija mogućnost, ali i veća odgovornost za ostvarenu interpretaciju zoniranja hazarda, kako u svrhu definisanja namjene zemljišta, tako i za funkcionalno zoniranje naselja. To zoniranje, posebno za urbana naselja, fiksira specifične funkcije za svaku oblast (kao što je školstvo, trgovina, industrija, zdravstvo, rekreacija, itd.), i to u okvirima izvršenog seizmičkog mikroregioniranja. Pored predviđenih i propisanih funkcija za svaku oblast zoniranja površina prema namjeni, treba takođe da definiše intenzitet korišćenja prema svakom izvođenom elementu funkcije urbanog zemljišta (dozvoljena gustina, odnos izgrađenog dijela prema ukupnoj površini područja, fiksiranja minimalnog iznosa otvorenih površina u okviru svake lokacije, dozvoljena visina zgrada i vrste konstrukcija otpornih na zemljotres, vrste materijala i dr.).

Sasvim posebna situacija u zaštiti od posljedica zemljotresa nastaje u odnosu na kulturno-istorijske spomenike, kao i stara kulturno-istorijska gradska jezgra i stare ambijentalne cjeline, gdje se trebaju primenjivati specifični kriterijumi i mjere ojačanja objekata koji će prije svega zadovoljiti estetske i sigurnosne zahteve i poboljšati funkcionalne mogućnosti, a time povećati stepen sigurnosti starih jezgara u cjelini.

Smjernice za aseizmičko projektovanje

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posledica zemljotresa, a u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjevitijoj zaštiti prostora.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja
- zaštita od djelimičnog ili kompletног rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i
- minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine što, obično, prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija je kvalitet realizacije i izvođenja uopšte. Postoje mnogi slučajevi rušenja konstrukcija kao rezultat nekvalitetnog izvođenja građevinskih radova.

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke šile, sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje

	<p>definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizira se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.</p> <p>Na osnovu opštih principa projektovanja asezmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> • na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi • kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa • pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima • kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije • preporučuje se primjena dovoljno krutih meduspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama • moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju luke prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem. <p>Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:</p> <ul style="list-style-type: none"> • temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja • temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu • temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla. • primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama • opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini • treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije • prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla. <p>Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda</p> <p>Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrorejonizacijom terena za PPO / GUP TIVAT.</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.</p> <p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).</p> <p>Osnovna mjeru civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83).</p> <p>Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rešenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile sve potrebne preventive mjeru zaštite od katastrofa i razaranja.</p> <p>Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i</p>
--	---

	<p>uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrorejonizacijom terena za GUP Tivta". Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.</p> <p>Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte do opšteg interesa, sračunati na 1 stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa.</p> <p>Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta terene ocjenjene kao nestabilne i uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata.</p> <p>Za komunalne instalacije, naročito vodovod i elektromrežu, potrebno je obezbijediti snabdijevanje iz najmanje dva izvora.</p> <p>Komunalna infrastruktura je planirana tako da su svi vodovi dostupni i prije rušenja objekata o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama ili postavljanju novih u kasnijem periodu.</p> <p>Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj meri zahtijevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2.0 metra), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba обратити pažnju da se predvide mјere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem.</p> <p>Urbanističko rješenje dispozicijama objekata, saobraćajnica i uredjenjem slobodnih površina obezbeđuje efikasnu intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.</p> <p>U pogledu građevinskih mera zaštite svi objekti supra- i infrastrukture treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.</p> <p>Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini odnosno državi na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.</p>
--	---

9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	<p>Nezavisno o postojanju zaštićenih objekata prirode na prostoru zahvata, ova Studija štiti i podstiče prepoznavanje područja visoke pejzažne vrijednosti te predlaže donošenje odgovarajućih mjer zaštite od strane nadležnog tijela.</p> <p>Studija štiti sve postojeće elemente hortikulturnog oblikovanja te određuje njihovu obaveznu implementaciju u procesu uređenja prostora s obavezom korištenja autohtonih vrsta visokog i niskog zelenila.</p> <p>Unutar zahvata ovog sektora, proteže se obalni pojas koji ova Studija štiti kao područje prepoznatljive pejzažne vrijednosti s ciljem njegova očuvanja i uključivanja u primjerena rješenja uređenja prostora.</p> <p>Posebno je značajan obalni pojas koji je ostao netaknut u svom izvornom obliku i kao takav predstavlja područje visoke prirodne i pejzažne vrijednosti.</p>

10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>Zelenilo uz stanovanje i turističko stanovanje</p> <p>Zelenilo uz stambene i stambeno-turističke objekte se na predmetnom području svodi na pojedinačno uređenje privatnih parcela. Stoga je naročito bitno odrediti skladan odnos izgrađenih i neizgrađenih površina kako bi se osigurao zeleni prostor, a izbjegla maksimalna izgrađenost parcele. Uz pješačke komunikacije i saobraćajnice potrebno je provući drvorede koji će zbog nedostatka javnih površina prolaziti privatnom parcelom. U tom slučaju u svakoj kontaktnoj parseli, ovisno o njenoj veličini, trebalo bi se zasaditi jedno ili dva drvoreda stabla (prema unaprijed izrađenom projektu pejzažnog uređenja) na razmaku cca 6 m. Odabir vrsta za drvorede treba biti u skladu s prirodnim uslovima (otpornost na posolicu, vjetrove, sušu), a trebaju se birati manja stabla budući će se sadnja vršiti unutar privatnih vrtova. Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje (oleander, kaki, akacija, maslina, magnolija, pitospora, ...). Svaka bi parcela trebala imati zasađeno barem jedno drvo ili veliki grm</p>



	kako bi se progustio izgrađeni prostor.
11	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Mjere zaštite kulturne baštine</p> <p>U svrhu izrade konzervatorskih smjernica – mjere zaštite kulturne baštine, analizirani su Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro (Kotor - Podgorica, 2007.), Zakon o zaštiti prirode (Sl. list RCG, br. 36/77, 39/77, 2/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/94), Zakon o nacionalnim parkovima (Sl. list RCG, br. 47/91, 17/92, 27/94), Zakon o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94), Lista zaštićenih područja Crne Gore (prema Zakonu o zaštiti prirode), "Urbanistički projekt oživljavanja seoskih naselja Tivatskog zaliva: Bjelila – Kakrc" (Centar za planiranje urbanog razvoja, Beograd, 1985.), Tivatska solila – Proučavanje i valorizacija (Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor, Tivat, mart 2005), Popis arheoloških zona i arheoloških lokaliteta za opštinu Tivat.</p> <p>Na prostoru zahvata ove Studije postoje evidentirane kulturno-istorijske cjeline i građevine kao i prirodne i pejzažne vrijednosti označene na grafičkim prilozima br. 6. Analiza postojećeg stanja, br. 11. Plan namjene površina i br. 16. Plan mjera za sprovođenje.</p>
12	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Pri realizaciji pješačkih prelaza za potrebe savlađivanja invalidskim kolicima visinske razlike trotoara i kolovoza, predvideti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8.5%, čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1.30m. Kroz projektnu dokumentaciju u dijelu saobraćajnog rješenja za sve nove objekte neophodna je primjena Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanime kretanjem djece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.</p>
13	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.</p> <p>Maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i zatečene pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata, pa se urbanističko tehnički uslovi za dogradnju izdaju na osnovu tako dobijene razlike.</p>
14	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRÁCAJA</p> <p>Opšti urbanističko tehnički uslovi o kojima treba voditi računa kada je u pitanju sigurnost vazdušnog saobraćaja, izdati od Agencije za civilno vazduhoplovstvo su:</p> <p>Objekat svojim položajem i planiranim gabaritima ne smije da se prostire iznad površina namijenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu;</p> <p>Objekat svojim položajem, planiranim gabaritima i namjenom ne smije da ometa rad tehničkih sistema, sredstava i objekata za obezbjeđenje vazdušnog saobraćaja (radio-navigacionih sredstava);</p> <p>Objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u bilnjom i životinjskom svijetu koje bi mogle štetno uticati na sigurnost (bezbjednost) vazdušnog saobraćaja;</p> <p>Objekat ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbumujuća i izazivaju obmanu/zabluđu pilota vazduhoplova;</p> <p>Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zasljepljivanje pilota vazduhoplova.</p> <p>Navedeni uslovi su opšteg karaktera, tj. odnose se na sve objekte na teritoriji Crne Gore.</p>
15	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p>



	Opšta odredba: vlasnici parcela kroz koje ili uz koje prolaze kanali dužni su ih održavati (čistiti).
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Elektro u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme izvesti u saradnji sa nadležnim javnim preduzećima. U prilogu ovih uslova dat je izvod za elektroenergetsku infrastrukturu iz DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“. Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: - PROCEDURA-PROTOKOL - Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija br. 40-00-17865 od 24.11.2011.godine; - Tehnički uslovi za priključenje potrošača na el.distributivnu mrežu br. 40-23-01-2065 od 03.10.2011.god. - Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija, Elektrodistribucija Tivat;
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Vodovodne i kanalizacione instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme izvesti u saradnji sa nadležnim javnim preduzećima. U prilogu ovih uslova dat je izvod za vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu iz DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“. Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: - Tehnički uslovi za priključak na vodovod i kanalizaciju broj 351-up-363/1 od 13.11.2019 god. izdati od „Vodovod i kanalizacija“ D.O.O. Tivat.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Urbanistička parcela mora imati osigurani neposredni kolski ili pješački pristup na javnu površinu. Pristupni put do urbanističke parcele je najmanje širine 3.0-3.5m ako se koristi za kolski i pješački saobraćaj i najmanje širine 1.5m ako se koristi za pješački. U slučaju pristupa urbanističke parcele na javnu saobraćajnicu potrebno je zatražiti posebne uslove priključenja od strane nadležne uprave koja tim putevima upravlja. U prilogu ovih uslova dat je izvod za saobraćajnu infrastrukturu iz DSL-a „Dio Sektora 27 i Sektor 28“. U slučaju kada se urbanistička parcela nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s nje na javnu površinu obavezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja. Ukoliko se u prizemlju objekta planira poslovni prostor sastavni dio ovih Urbanističko-tehničkih uslova su Opšti saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju komercijalnih objekata u zahvatu planskih dokumenata (DUP-a, UP-a i Studija lokacije) opštine Tivat, broj 1006-340-273 od 26.09.2019.god. izdati od Sekretarijata za komunalne poslove, saobraćaj i energetsku efikasnost.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi Tehničke uslove za izgradnju preplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata propisuju Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl.list CG“ br. 40/13) odnosno Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske i komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl.list CG“ br. 41/15) izdatog od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.



18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA																				
	<p>Geološke i geoseizmičke karakteristike</p> <p><u>Litostratigrafski sastav i tektonika terena</u></p> <p>Područje dijela sektora 29 spada u geotektonsku jedinicu Paraautohton koja obuhvata dijelove primorja u području zapadnog Herceg Novog, Mrčeve i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje Bara i rijeke Bojane. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastiht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.</p> <p><u>Seizmičnost</u></p> <p>Statistička obrada zemljotresa ukazuje na vrlo izraženu seizmičku aktivnost istraživanog prostora koja je genetski vezana za evoluciju različitih struktura te za fizička svojstva geološke sredine, odnosno položaje dubokih razloma. Podaci ukazuju na postojanje više seismogenih zona.</p> <p>Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Takve su se pojave manifestovale i kod zemljotresa 1979. godine koji je iskazao maksimalnu vrijednost ubrzanja oscilovanja tla na potezu Ulcinj – Petrovac, u granicama od 0.49 g do 0.21 g. Mjerjenje seizmičkih parametara neposredno poslije tog zemljotresa u Baru dala su sljedeće podatke: maksimalna akceleracija iznosila je 370 cm/s^2, maksimalna brzina 43 bm/s, a maksimalno pomjeranje 11cm. Ti su podaci od izuzetne važnosti za potrebe projektovanja i izgradnje objekata.</p> <p>Prije izgradnje novih objekata potrebno je na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.</p>																				
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA																				
	/																				
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE																				
	<table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td>UP61 – Zona 9</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td>1.045,31m²</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td>0,40</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna zauzetost</td> <td>418,12m²</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td>0,50</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna izgrađenost objekta</td> <td>522,66m²</td> </tr> <tr> <td>Broj smještajnih jedinica</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Zelene/slobodne površine/m² u okviru parcele po krevetu- korisniku usluga</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>maksimalna ukupna visina objekta</td> <td>9m</td> </tr> <tr> <td>Urbanistički parametri</td> <td> <p>Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata (BGP), obračun indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti uskladieni su sa zakonom propisanim načinom obračuna. U poglavљу Analitički podaci, u tabeli 5.8. su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.</p> <p>Obračun BGP obuhvata sve etaže bez redukcija u površinama i isključuje jedino potpuno ukopanu etažu - podrum i to ukoliko je u funkciji mirujućeg</p> </td> </tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	UP61 – Zona 9	Površina urbanističke parcele	1.045,31m ²	Maksimalni indeks zauzetosti	0,40	Maksimalna zauzetost	418,12m ²	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,50	Maksimalna izgrađenost objekta	522,66m ²	Broj smještajnih jedinica	4	Zelene/slobodne površine/m ² u okviru parcele po krevetu- korisniku usluga	57	maksimalna ukupna visina objekta	9m	Urbanistički parametri	<p>Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata (BGP), obračun indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti uskladieni su sa zakonom propisanim načinom obračuna. U poglavљу Analitički podaci, u tabeli 5.8. su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.</p> <p>Obračun BGP obuhvata sve etaže bez redukcija u površinama i isključuje jedino potpuno ukopanu etažu - podrum i to ukoliko je u funkciji mirujućeg</p>
Oznaka urbanističke parcele	UP61 – Zona 9																				
Površina urbanističke parcele	1.045,31m ²																				
Maksimalni indeks zauzetosti	0,40																				
Maksimalna zauzetost	418,12m ²																				
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,50																				
Maksimalna izgrađenost objekta	522,66m ²																				
Broj smještajnih jedinica	4																				
Zelene/slobodne površine/m ² u okviru parcele po krevetu- korisniku usluga	57																				
maksimalna ukupna visina objekta	9m																				
Urbanistički parametri	<p>Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata (BGP), obračun indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti uskladieni su sa zakonom propisanim načinom obračuna. U poglavљу Analitički podaci, u tabeli 5.8. su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.</p> <p>Obračun BGP obuhvata sve etaže bez redukcija u površinama i isključuje jedino potpuno ukopanu etažu - podrum i to ukoliko je u funkciji mirujućeg</p>																				

	<p>saobraćaja, ostava te tehničkih prostorija.</p> <p>Otvoreni (nenatkriveni bazen) ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti ali i propisanog indeksa zauzetosti. Svi drugi pomoći, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen uračunavaju se u propisane indekse.</p> <p>Izuzetno, ukoliko je u pitanju kaskadna-terasasta kompozicija objekata dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža pri čemu se zadati max indeks zauzetosti može uvećati za 30% (npr umjesto 0.3 iznosiće 0.39).</p> <p>Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veće zauzetosti od 50% površine parcele.</p> <p>Prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova jednaki kriterijumi za utvrđivanje BGP su potreban broj parking mesta, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti. Ukoliko nije moguće obezbijediti potreban broj parking mesta treba smanjiti BGP.</p> <p>Ukoliko se nadzemne etaže koriste za parkiranje ili tehničke prostorije uračunavaju se u BGP na isti način kao stanovanje, turizam i sl. namjena.</p> <p>Maksimalno i minimalno date vrijednosti urbanističkih parametara omogućavaju fleksibilnost pri projektovanju objekata. Naime ukoliko se zadovolji maksimalni indeks zauzetosti to ne znači da je moguće ostvariti maksimalni indeks izgrađenosti i maksimalnu spratnost.</p> <p>Maksimalno dati turistički kapaciteti –max broj kreveta takođe ne smiju biti prekoračeni.</p>
Maksimalna visinska kota objekta	<p>Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom ukupnom visinom objekata na svim urbanističkim parcelama, tj. brojem etaža za hotele. Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža u skladu sa datom ukupnom visinom. Dozvoljava se i manji broj etaža. Jedna etaža se računa sa prosječnom visinom od 3m.</p> <p><u>Ukupna visina objekta označava visinu objekta izmjerenu od konačno zaravnjenog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše tačke krova (slijemena).</u></p> <p>Ukupna visina objekta iznad tla ne smije biti viša od 9m.</p> <p>Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovљje, a podzemne suteren i podrum.</p> <p>Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena.</p> <p>Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovљa/krova.</p> <p>Potkrovље je završna etaža objekta ispod krova. Pri obračunu BGPa u cijelini ulazi u obračun.</p> <p>Suteren je etaža sa visinom poda ispod visine</p>



		<p>okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom(škarpom).Objekat može imati samo jedan suteren. Pri obračunu BGPa u cjelini ulazi u obračun. Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja ,odnosno suterena.Objekat može imati više podrumskih etaža. Podrumske etaže ne ulaze u obračun BGP ukoliko se koriste za garažiranje, kao ostave ili tehničke prostorije.</p>																														
		<p>Svaki novi objekat koji se gradi u zoni obuhvata Studije treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila u okviru svoje urbanističke parcele ili u neposrednoj blizini prema poznatim normativima. Obaveza je da se potreban broj parking mesta obezbjedi u okviru parcele. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.</p> <p>Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>oznaka namjene</th> <th>NAMJENA</th> <th>min potreban broj PM /m2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S</td> <td>Stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)</td> <td>100 m2/ 0,8 PGM</td> </tr> <tr> <td>M3</td> <td>Mješovita namjena-turističko stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)</td> <td>100 m2/ 0,8 PGM</td> </tr> <tr> <td>T1</td> <td>Hotel</td> <td>100m2/ 0,6 PGM</td> </tr> <tr> <td>T2</td> <td>Vile u sklopu hotela</td> <td>100m2/ 0,8 PGM</td> </tr> <tr> <td>T3</td> <td>Vile/turističko naselje</td> <td>100m2/ 0,5 PGM</td> </tr> <tr> <td>Tw</td> <td>Wellnes centar</td> <td>100 m2/ 0,8 PGM</td> </tr> <tr> <td>T4,T4'</td> <td>Apart hotel/porodični mali hotel, vila</td> <td>100 m2/ 0,8 PGM</td> </tr> <tr> <td>ZA*</td> <td>Ambijentalna cjelina</td> <td>prema posebnim uslovima</td> </tr> <tr> <td>US</td> <td>Usluzne djelatnosti</td> <td>prema posebnim uslovima</td> </tr> </tbody> </table>	oznaka namjene	NAMJENA	min potreban broj PM /m2	S	Stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m2/ 0,8 PGM	M3	Mješovita namjena-turističko stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m2/ 0,8 PGM	T1	Hotel	100m2/ 0,6 PGM	T2	Vile u sklopu hotela	100m2/ 0,8 PGM	T3	Vile/turističko naselje	100m2/ 0,5 PGM	Tw	Wellnes centar	100 m2/ 0,8 PGM	T4,T4'	Apart hotel/porodični mali hotel, vila	100 m2/ 0,8 PGM	ZA*	Ambijentalna cjelina	prema posebnim uslovima	US	Usluzne djelatnosti	prema posebnim uslovima
oznaka namjene	NAMJENA	min potreban broj PM /m2																														
S	Stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m2/ 0,8 PGM																														
M3	Mješovita namjena-turističko stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m2/ 0,8 PGM																														
T1	Hotel	100m2/ 0,6 PGM																														
T2	Vile u sklopu hotela	100m2/ 0,8 PGM																														
T3	Vile/turističko naselje	100m2/ 0,5 PGM																														
Tw	Wellnes centar	100 m2/ 0,8 PGM																														
T4,T4'	Apart hotel/porodični mali hotel, vila	100 m2/ 0,8 PGM																														
ZA*	Ambijentalna cjelina	prema posebnim uslovima																														
US	Usluzne djelatnosti	prema posebnim uslovima																														
	<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p> <p></p> <p>Opšti uslovi izgradnje i uređenja prostora</p> <p>Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i sanacija /adaptacija/ postojećih objekata i uređenje terena</p>																															

	<p>UTU za rekonstrukciju i izgradnju objekata namjene M3</p> <p>potrebitno je, prije realizacije namjena definisanih ovom Studijom, izvršiti nivелацију terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta u skladu s ovim uslovima.</p> <p>Prije izgradnje novih objekata potrebno je na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena ako se za to pojavi potreba. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata potrebno je prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.</p> <p><u>Uslovi za postojeće objekte</u></p> <p>Analizom je utvrđeno da znatan postotak zatečenih objekata ima visoke indekse zauzetosti i izgrađenosti, visoku spratnost i, uopšte uzev, urbanističke parametre neprimjerene ambijentu priobalja. To je uslovilo da se u zoni zahvata predvide urbanistički parametri sa većim vrijednostima (indeksi izgrađenosti se kreću do 0.5 za namjene stanovanja i turističkog stanovanja a indeksi zauzetosti do 0.4.).</p> <p>U analitičkom dijelu plana dat je uporedni tabelarni prikaz svih parcela sa postojećim stanjem izgrađenosti i sa Planom dozvoljenim kapacitetima izgrađenosti (podaci o postojećem stanju BGP su apromksimativni dobijeni množenjem površine gabarita objekata datih na podlozi sa spratnošću evidentiranim na terenu). Data je napomena da je za postojeće objekte prihvatljivo odstupanje, tj. prekoračenje, od zadatih vrijednosti urbanističkih parametara za 5%.</p> <p>Građevinske linije na parcelama sa zatečenim objektima aktiviraju se samo u slučajevima zamjene postojećih objekata novim ili prilikom dogradnje postojećeg objekta.</p> <p>Dogradnje postojećih i završetak započetih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara (analitički dio Plana - prikaz planiranih kapaciteta) i građevinskih linija (graficki dio Plana –Plan parcelacije i regulacije), kao i ostalih opštih smjernica za uređenje prostora (tekstualni dio Plana: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata).</p> <p>Postojeći objekti moraju zadovoljiti uslove iz poglavљa 3. ove studije .</p> <p>Posebno je važno da se oblikovanje postojećih objekata (materijalizacija i arhitektonika) usklade sa Opštim uslovima (3.1.4. Opšti uslovi izgradnje i uređenja prostora). Primjera radi, usaglašavanje sa opštim uslovima se može odnositi na oblaganje objekata kamenom; zamjenu bravarije stolarijom; uklanjanje ambijentu neprimjerenih detalja sa ograda, krovova, stepeništa, ulaza itd; eventualno uklanjanje</p>
--	---

	<p>dozidanih i nadzidanih djelova objekata, itd.</p> <p>Odstupanja od opštih uslova studije, propisana za postojeće objekte su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prihvatljivo odstupanje, tj. prekoračenje, od zadatih vrijednosti urbanističkih parametara u poglavlu Analitički podaci (tabela 5.8) je 5%. (primjera radi nije dozvoljeno prekoračenje zadatog BGPa veće od 5% ili planiranog max broja kreveta) - građevinske linije i minimalna odstojanja od susjeda na parcelama sa zatećenim objektima aktiviraju se samo u slučajevima zamjene postojećih objekata novim ili prilikom dogradnje postojećeg objekta i u slučaju obezbjeđivanja koridora javne komunikacije . - prihvata se ukupna visina postojećih objekata do 10m (novi objekti imaju max 9m a tolerancija od 1m se ostavlja za zatečene objekte) <p>Na parcelama je predviđena izgradnja stambenog objekta od jedne do izuzetno tri stambene jedinice, a za turističku namjenu preporučuje se optimalno 8- 20 jedinica - soba sa kupatilom ili apartmanom.</p> <p>Postojeći objekti se mogu dograđivati i nadograđivati u okviru propisanih urbanističkih parametara tabelarno iskazanih u analitičkom dijelu teksta za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu.</p> <p>Stečena urbanistička obaveza su oni objekti koji posjeduju upotrebnu dozvolu ili validnu građevinsku dozvolu. Za te objekte se primjenjuju uslovi koji su izdati prilikom legalizacije ili u sklopu validne građevinske ili upotrebne dozvole.</p> <p>Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.</p> <p>Maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i zatečene pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata, pa se urbanističko tehnički uslovi za dogradnju izdaju na osnovu tako dobijene razlike.</p> <p>Sve vrste intervencija i rekonstrukcija na postojećim objektima u ovom smislu moraju se vršiti u skladu sa pravilima izgradnje objekata definisanim za pojedine tipove izgradnje a koji se odnose na minimalna rastojanja, rješavanje parkiranja i ozelenjavanje parcele.</p> <p>U slučaju nadzidjivanja objekta važe sledeća pravila:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima • rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se
--	---

	<p>dodiruju obezbjediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat</p> <p>Prije zahtjeva za izdavanje rješenja za intevenciju na postojećem objektu potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta, geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji kao i eventualni status zaštite objekta.</p> <p>Adaptacija i prenamjena pomoćnih objekata u komercijalne djelatnosti moguća je samo u zonama koje Plan prepoznaće za razvoj takvih djelatnosti.</p> <p>Postojeće ponte, mandraći takođe spadaju u grupu postojećih objekata. Oni se tokom izrade projekta obalnog šetališta mogu zadržati u postojećim gabaritima ali tako da promijene način korištenja sa privatnog na javno. Postojeće ponte se mogu koristiti kao površine za sunčanje, odmor i sl.</p> <p><u>Za postojeće objekte koji su premašili planom predviđene urbanističke parametre dozvoljeno je samo tekuće održavanje.</u></p> <p>Kriterijum za uklanjanje postojećih objekata je omogućavanje realizacije planirane saobraćajne mreže.</p> <p>Dozvoljava se uklanjanje i drugih postojećih osnovnih ili pomoćnih objekata i gradnja novih na osnovu urbanističkih parametara za urbanističku parcelu na kojoj se nalazi objekat koji se uklanja.</p> <p><u>Uslovi za izgradnju</u></p> <p>Mješovita namjena predstavlja kombinaciju turističkog stanovanja i turizma. Objekti na parcelama sa namjenom M3 mogu u prizemljima organizovati uslužne djelatnosti u funkciji turističke ponude. Vrsta djelatnosti koje se razvijaju u zoni mješovite namjene vezana je za svakodnevnu nabavku te za specifične zahtjeve turizma. U okviru namjene M3 moguće je realizovati i male porodične hotele.</p> <p>Turistički sadržaj u okviru turističkog stanovanja ili hotela moraju biti sa minimalno 3 zvjezdice i potrebno ih je prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.</p> <p>Planirana spratnost za sve građevine je Su/Po+P+1/Pk do P+2 zavisno od nagiba terena. Pri tom, ukupna visina objekta ne smije biti veća od 9m. Indeks zauzetosti parcele je maksimum 0.4 a maksimalni indeks izgrađenosti iznosi do 0.5. Veličina minimalne parcele iznosi 200m².</p>
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p> <p>Oblikovanje objekata</p> <p>Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira državna studija lokacije potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja. Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog sa druge strane, sastavni je element svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja</p>

	<p>objekata u zahvatu predmetne studije lokacije. Proučavanje i kritička valorizacija regionalnih vrijednosti jedan je od preduslova za pronalazenje konkretnog i realnog prostornog odgovora . Arhitektura kao sinteza takvih vrijednosti i emancipovanog odnosa prema savremenoj arhitektonskoj misli i djelu daće prostorni kvalitet novom urbanom ambijentu.</p> <p>Arhitektonsko oblikovanje objekata uskladiti sa pejzažom i duhom mediteranskog mjesta i pri tome težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih već njihovim pažljivim transponovanjem ,uz primjenu savremenih materijala, doprinijeti formiranju kvalitetnih ambijenata.</p> <p>Studija preporučuje da se radi formiranja i očuvanja identita visokovrijednog područja tretiranog Studijom sljedeći elementi rade prema uputstvu Zavoda za zaštitu spomenika kulture ili na osnovu posebno sačinjene studije koja će sadržati sva potrebna uputstva i detalje za njihovo izvođenje :</p> <ul style="list-style-type: none"> - boja stolarije,oblik i boja bravarije, - oblik,materijal i obrada dvorišnih i balkonskih ograda - način postavljanja i vrsta kamena i fuge kojim se oblaže fasada ,zida zid kuće ili popločava ili obalno šetalište idr.površine - boja fasade i dimenzije otvora. <p>Radi uspostavljenih kriterijuma preventivne zaštite ambijetalnih vrijednosti sredine ovim Planom određuju se sledeći, suštinski principi arhitekture ovog podneblja, kao obavezne mјere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jednostavnost proporcije i forme tj.puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina - transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd. - drveni brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima i obavezna upotreba drveta za sjenila na terasama.. - za sve objekte je obavezno korišćenje autohtonog,prirodnog kamena (blok ili rezane ploce) na minimum 30% povrsine fasade. Preporučena boja fasade je bijela. - terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja, bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama - treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade. - oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk - formu objekata prilagoditi topografiji terena
--	---

- maksimalna BGP površina jednog objekta ne smije biti veća od 300m². Ukoliko je dozvoljena BGP veća onda je moguće raditi više objekata veličine do 300m², kako bi se izbjegle strukture koje svojom veličinom opterećuju vizuru sa mora. Izuzetak su hoteli (T1) koji mogu imati veću površinu.
- objekte prilagoditi klimatskim uslovima
- koristiti autohtone materijale i vegetaciju
- kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući, na taj način, kvalitet okruženja i po mogućnosti poštovati transponovani tip tradicionalne kuće. Predvidjeti kamen kao osnovni karakteristični materijal, koristiti ga oko otvora („pragovi“), u krovnim vijencima i za horizontalne krovne žljebove. Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzisati otvore s ciljem štednje topote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).
- na prostoru u zahvatu studije nije dozvoljena izgradnja baraka, brvnara, drvenih planinskih kuća i sličnih objekata koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu.

Krov objekta

Krovovi trebaju biti jednovodni, dvovodni, složenih nagiba **do 30°** (preporuka je 23°). Kosi krov mora biti pokriven crijepom: kanalica ili „mediteran crije“. U ambijentalnoj cjelini krov mora biti kosi, dvovodan a pravac sljemena paralelan sa izohipsama, kao kod postojećih objekata (UP 1-UP4).

Moguće je raditi ravan krov. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem - od lomljenog kamena ili zatravljene, koje se koriste kao krovne bašte.

Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv «belvederi») u tom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemuenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora širine do **1.2m**, bez balkonskih otvora – vrata, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika.

Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žljebom na kamenim konzolama istaknut **0.2** do **0.3m** od ravni pročeljnih zidova objekta. Vjenac je moguće izvesti i kao prepust crijepe. U ovom slučaju vjenac je minimalan. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do **0.2m**.

Ograđivanje parcele

Ulična ograda urbanističke parcele (za parcele za koje



je Planom dozvoljeno ograđivanje) podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu površinu. Ograda se može podizati prema ulici i na granicama prema susjednim urbanističkim parcelama najveće visine do 1.5 m, s time da kameni ili betonsko (obloženo kamenom) podnožje ulične ograde ne može biti više od 1m. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti providno. Nije dozvoljeno postavljati betonske ogradne „barokne“ stubiće – „balustrade“ i montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona. Ogradu je moguće izvesti od kamenih zidića i /ili kao zeleni (visoki drvoredi uz ulično i obalno šetalište). Prema šetalištu ograda može biti max 50cm visine ,zidana kamenom,u maniru suvomeđe (vidjeti sliku ispod).

Uređenje parcele

Sastavni dio projektne dokumentacije je uređenje terena koje sadrži saobraćajno, hortikultурно i parterno uredjenje terena.

Pod uređenjem zelenih površina (za objekat turističkog stanovanja treba osigurati minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju te ih ozeleniti autohtonim vrstama i stvoriti/očuvati drvored uz pristupnu saobraćajnicu.

Obavezno je osigurati na svima parecelama , visoka stabla na međusobnom razmaku od 6m uz saobraćajnicu i uz obalno šetalište, na 1m od regulacione linije (mjereno sa unutrašnje strane regulacione linije),visina sadnice min 3-5m .

Prema predlogu vrsta za ozelenjavanje ,datih u ovoj studiji, u projektu pejzažnog uređenja obaveza je odrediti vrstu stabala za ulicu i šetalište u smislu formiranja uličnog drvoreda kao i žbunaste vrste za ozelenjavanje dijela parcele sa namjenom Z1.

Postojeće suvomeđe na granicama urbanističkih parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu s ciljem zaštite suvomeđa kao pejzažnih karakteristika. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz more te koji bi smanjili propusnu moć bujica ili na drugi način ugrozili morsko i vodno dobro.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2.0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1.5m, a teren svake terase ozeleniti.Kod izgradnje potpornog



	<p>zida uz javnu površinu lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe ili zidati od kamena.</p> <p>Svaka urbanistička parcela, osim u okviru ambijentalne cjeline, mora biti uređena tako da najmanje 40% - 70% njene površine, zavisno od namjene ,bude uređeno kao zelena površina – nezastre ozelenjene površine (u ovom smislu u ozelenjene površine ne ulaze kolski pristupi i površine pod mirujućim saobraćajem,već isključivo površine pod zelenilom).</p> <p>Obavezno je 90% površine dijela urbanističke parcele sa namjenom Z1 urediti visokim zelenilom i autohtonim biljnim vrstama.</p> <p>Zabranjeno je uništavanje kopnene i morske flore i faune na bilo koji način a naročito krčenje šuma primorskog bora (<i>Pinus Leucodermus</i>) i uništavanje lovorike (<i>Laurus nobilis</i>) i drugih pojedinačnih ukrasnih stabala.</p>
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta). Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Studije lokacije, pri čemu se preporučuje da 20% potreba za električnom energijom (na nivou plana ali i na nivou pojedinačnih parcela) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.</p> <p>Posebno, od nabrojanih mjera, treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Tivta o prosječno 246 sunčanih dana godišnje.</p> <p>Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.</p> <p>Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoći fotonaponskim elemenata, potrebno je uraditi prethodnu</p>



		sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.
NAPOMENA: Obavještavamo Vas da je u izradi planski dokument Izmjene i dopune Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, Opština Tivat, koji sprovodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, a koji je u fazi izrade Nacrta plana. Predmetni Urbanističko-tehnički uslovi važe do donošenja novog planskog dokumenta.		
21	DOSTAVLJENO:	<ul style="list-style-type: none"> - Marija Keković Janković, Tivatska 06 - Direktoratu za inspekcijski nadzor - Arhivi
22	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Potpis obrađivača urbanističko-tehničkih uslova: <i>Pejović A.</i>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Potpis ovlašćenog službenog lica: 
24	M.P.	
25	PRILOZI:	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti Kopija katastarskog plana

PREDMETNI OBJEKAT
Po + Pr + I



PRILOG
SITUACIJA
RAZMJERA
1:400