

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

INVESTITOR: „ALK MONTENGRO” d.o.o. - Tivat

OBJEKAT: HOTELSKO - APARTMANSKI KOMPLEKS

LOKACIJA: TIVAT

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta:

Nosilac projekta: **„ALK MONTENGRO” d.o.o. - Tivat**

Odgovorno lice: **RADOJE SIMEUNOVIĆ**

PIB: **03347133**

Kontakt osoba: **RADOJE SIMEUNOVIĆ**

Adresa: **Arsenalska 5A, zgrada Tara, Porto Montenegro, 85320 Tivat**

Broj telefona: **+382 67 285 130**

e-mail: **alkmontenegro@gmail.com**

Podaci o projektu

Pun naziv projekta: **HOTELSKO - APARTMANSKI KOMPLEKS**

Lokacija: **TIVAT**

2. OPIS LOKACIJE

Lokacija na kojoj se planira izgradnja hotelsko-apartmanskog kompleksa nalazi se u Tivtu na području Seljanova, na desnoj strani magistralnog puta Tivat - Lepetani, odnosno na urbanističkim parcelama UP66a (koja je formirana od katastarskih parcela br. 71/1 i 83/3, KO Tivat), UP66b (koja je formirana od katastarskih parcela br. 83/1, 75/2, 82/11, 84/14 i 84/13, KO Tivat) i UP66c (koja je formirana od katastarskih parcela br. 82/1, 82/2 i 84/3, 75/9 i 75/10 KO Tivat), u zahvatu DUP-a „Seljanovo”, Opština Tivat.

Lokacija obuhvata urbanističke parcele UP66a, UP66b i UP66c. Površina između UP66a i UP66c je po namjeni PUJ, predviđena za javni park.

Na UP66a nalazi se postojeći objekat (nekada hotel, sada je objekat u službi vatrogasne stanice), i predviđen je za rušenje.

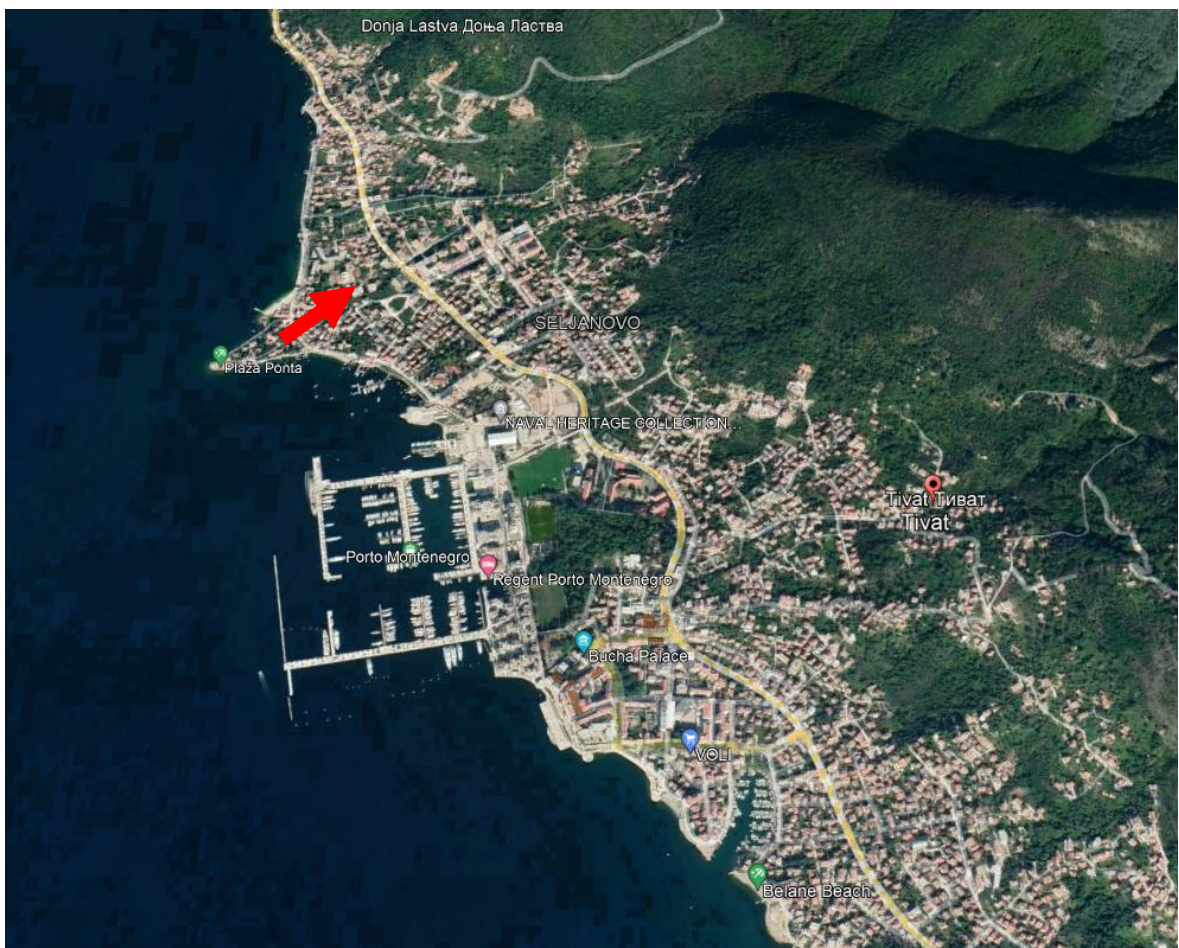
Ulaz na parcelu je na apsolutnoj koti 8,00 mnm, a izlaz i uključenje na magistralni put na koti 6,60 mnm.

UP66a i UP66b su sa sjeveroistočne strane oivičena Jadranskom magistralom širine 7m, koja će po DUP-u „Seljanovo“ biti proširena na bulevar širine 14 m, sa trotoarom sa obje strane.

Na sjeverozapadnoj strani, UP66a je oivičena potokom Seljanovo. Na jugoistočnoj strani UP66a nalazi se postojeći objekat, a UP66c površina je predviđena za izgradnju objekta.

Površina urbanističkih parcela: UP66a: 3.222,65 m²; UP66b: 1.463,59 m² i UP66c: 2.885,16 m², što ukupno iznosi: 7.571,30 m².

Položaj lokacije objekta u Tivtu prikazan je na slici 1, dok je na slici 2. prikazana lokacija objekta sa užom okolinom.



Slika 1. Položaj lokacije objekta u Tivtu (označen strelicom)



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

U morfološkom pogledu šire područje lokacije pripada Bokokotorskom zalivu. Odlikuje se većim dijelom, strukturnim elementima, antropogeno izmijenjene-urbanizovane teritorije, a u njegovom pejzažu uočava se kontrast mora, a u zaleđu uzvišenje, tj. brdo.

Na posmatranom prostoru od zemljišta najviše su prisutna smeđa antropogena zemljišta na karbonatno-silikatnoj podlozi.

Geološku građu ovog prostora pretežno čine karbonatno stijenske mase trijasko, jurske, kredne starosti, predstavljene krečnjacima, dolomitskim krečnjacima i dolomitima, kao i sedimentima kredno-paleogenog i gornjeg eocena fliša. Po litološkom sastavu to su uglavnom flišni sedimenti i krečnjaci, a po starosti pripadaju srednjem i gornjem trijasu.

Sa hidrogeološkog aspekta predmetnu lokaciju odnosno priobalni prostor izgrađuju stijene intergranularne poroznosti.

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

Sa sjeverozapadne strane lokacije protiče potok Seljanovo, a more je od lokacije udaljeno oko 240 m vazdušne linije.

Klima područja ima sve odlike mediteranske klime sa blagim i kišnim zimama i toplim i relativno sušnim ljetima. Srednja mjesečna 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

Ovo područje sa aspekta padavina odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. Padavine su isključivo u vidu kiše, dok su padavine u vidu snijega veoma rijetka pojava. Srednja godišnja količina padavina iznosi 1.755 mm.

Na posmatranom području preovladavaju vjetrovi sjevernog, južnog i zapadnog pravca.

Posmatrani prostor karakteriše određeni fond biljnih vrsta u kome preovlađuju različiti fluoristički elementi makije koja je rasprostranjena na najnižim polžajima eumediteranskog područja.

Na lokaciji njenom užem okruženju nema nepokretnih kulturnih dobara.

Sa druge strane teritorija Opštine Tivat, a time i predmetna lokacija predstavljaju dio buffer zone (zaštitne zone) Prirodnog i kulturno historijskog područja Kotora (Područje) upisanog na UNESCO listi Svjetske baštine.

Okruženje lokacije većim dijelom pripada gusto naseljenom području u kome se u toku turističke sezone, broj posjetilaca u mnogome povećava, zbog blizine mora.

U okruženju lokacije nalazi se veliki broj stambenih i turističkih objekata.

Prilaz lokaciji omogućen je sa magistralnog put Tivat-Lepetani.

Od infrastrukturnih objekata na lokaciji i njenoj okolinie pored prilazne saobraćajnice, postoji elektroenergetska mreža, vodovodna i kanalizaciona mreža i TT mreža.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, Investitoru su izdati UTU br. 04-374/1 od 16. 05. 2014. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotelsko-apartmanskog kompleksa, na urbanističkim parcelama UP66a, UP66b, UP66c, UP67a, UP67b i UP67c, u zahvatu DUP-a „Seljanovo”, Opština Tivat. Takođe, od strane od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, Investitoru su izdati Izmijenjeni UTU br. 04-374/2 od 04. 06. 2014. god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotelsko - apartmanskog kompleksa, na urbanističkim parcelama UP66a, UP66b i UP66c, u zahvatu DUP-a „Seljanovo”, Opština Tivat.

Urbanističko-tehnički uslovi i izmijenjeni Urbanističko-tehnički uslovi dati su u prilogu I.

Projektno rješenje objekta, rađeno je na osnovu dostavljenog situacionog plana - geodetskog snimka sa katastarskom predstavom i nanešenim granicama urbanističkih parcela, urbanističko-tehničkih uslova i projektnog zadatka Nosioca projekta.

Zadati parametri UT uslova i ostvareni parametri idejnog rješenja objekta prikazani su u tabeli 1.

Tabela 1. Zadati parametri UT uslova i ostvareni parametri idejnog rješenja objekta

UP 66a Hotel	Površina parcele (m ²)	BGRP (m ²)	Površina pod objektima (m ²)	Indeks izgrađenosti	Indeks zauzetosti	Spratnost
ZADATO	3222,55	5160	1260	1,60	0,39	P+4

OSTVARENO	/	5159,92	1084,08	1,60	0,34	Po+P+4
UP 66b Objekat A	Površina parcele (m ²)	BGRP (m ²)	Površina pod objektima (m ²)	Indeks izgrađe nosti	Indeks zauzetosti	Spratnost
ZADATO	1463,59	1757	575	1,20	0,39	P+4
OSTVARENO	/	1742,98	354,17	1,19	0,25	Po+P+4
UP 66c Objekat B	Površina parcele (m ²)	BGRP (m ²)	Površina pod objektima (m ²)	Indeks izgrađenosti	Indeks zauzetosti	Spratnost
ZADATO	2885,19	3462	1240	1,20	0,43	P+4
OSTVARENO	/	3448,63	811,02	1,20	0,29	Po+P+4

Na UP66a planiran je objekat hotela, na UP66b stambeno - poslovni objekat (Objekat A) i na UP66c stambeno - poslovni objekat (Objekat B).

Objekti su u orijentisani ka jugoistoku i jugozapadu, ka strani gdje se pružaju najbolje vizure ka moru.

Postavljeni su na način da međusobno ne zaklanjaju poglede i budu funkcionalno povezani.

Ulazi u hotel organizovani su sa sjeverne strane, kako bi svi zajednički sadržaji bili orijentisani ka južnoj strani. U objekat A se pristupa kroz prolaz između hotela i njega, dok objekat B ima dva ulaza: sa ulice i sa zajedničkog platoa. Svi poslovni prostori u prizemlju objekata imaju svoje posebne ulaze.

Pješački prilazi biće ostvareni preko trotoara koji prate postojeću magistralu, kao i budući bulvar i ostale planirane pristupne ulice.

Parkiranje je ostvareno u sklopu sve tri parcele, dijelom u parteru, a dijelom u podzemnoj garaži, odnosno podrumu.

Arhitektonsko-urbanistički koncept

Objekti su projektovani kao slobodnostojeći, ali sa ostvarenom toplom vezom između hotela i objekta A (zajednički podrum i veza preko hodnika po spratovima), kao i objekta A i B (podzemni prolaz). Iz tog razloga se hotel i objekat A sagledavaju kao jedna cjelina (objekat A kao depadans hotela), a objekat B kao nezavisna cjelina. Takođe, u ovkiru UP66c projektovan je poslovni prsotor u parteru, nezavisan od ostatka objekat B, ali povezan na nivou podruma.

Arhitektonski volumen objekata je pažljivo projektovan, prateći urbanistička ograničenja i vodeći računa da objekti svojom pozicijom, orijentacijom i volumetrijom otvaraju vizure ka moru i formiraju zajedničke prostore. U cilju najbolje moguće orijentacije, klasična ortogonalna geometrija je zamijenjena rombičnom, tako da su sve sobe i apartmani postavljeni pod uglom, kako ne bi međusobno zaklanjali poglede. Ovakva gemetrija proizašla je iz postojećih pješačkih linija kretanja -osa, koje su formirale prolaze između objekata i staze koje do njih vode.

Objekat hotela podijeljen je na dvije cjeline, veću spratnosti P+4, i srednju nižu spratnosti P+3, sa bazenom i ležaljka umjesto četvrtog sprata. Objekat A je takođe spratnosti P+4. Obzirom da je povezan sa hotelom, vizuelno se stvara objekat iz tri cjeline, jasno segmentisane. Centralna cjelina, gdje je i ulaz u hotel, je na taj način dodatno naglašena. Objekat B je koncipiran na sličan način. U obliku latiničnog slova "L", čine ga dvije lamele – veća spratnosti P+4 i manja P+3, sa bazenom na krovu.

Spratna visina svih etaža iznosi 3,10 m, osim prizemlja koja je 4,30m i podruma koja je 3,40 m.

Ukupna visina objekata od kote obrađenog terena do najvisočije kote objekta iznosi 17,00 m što je i maksimalna dozvoljena visina objekta.

Kod svih objekta projektovan je ravan krov, prekriven šljunkom.

Ostvareni ukupni broj parking mjesta je 81, od čega 64 u garaži objekta i 17 na otvorenom ispred hotela, što je u skladu sa UTU-ma, prema kojima je predviđeno 81 parking mjesto.

Obezbijeđen je pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom.

Kretanje lica smanjene pokretljivosti unutar objekta takođe je nesmetano, dok je njihovo vertikalno kretanje omogućeno liftovima propisanih dimenzija prema članu 13, Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Prostorna organizacija i sadržaji

Objekti su projektovani kao hotel i stambeno poslovni objekti (A i B), spratnosti P+Pr+4. U hotelu su projektovane 33 smještajne jedinice, u objektu A 15 apartmana i u objektu B 29 apartmana.

U podrumu svih objekata projektovane su tehničke prostorije i garaža.

Sve etaže povezane su unutrašnjim stepeništem i liftom. Kod hotela jedno stepenište i 3 lifta povezuju sve etaže, dok drugo stepenište i 2 lifta povezuju podrum sa prizemljem. Kod objekta A su jedno stepenište i lift na svim etažama, kao i kod objekta B, sa dodatkom još jednog stepeništa između podruma i prizemlja, tačnije partera.

Hotel i objekat A imaju zajednički podrum, a na gornjim spratovima imaju ostvarenu toplu vezu. Objekat A i B su povezani podzemnim prolazom, koji ima servisnu ulogu.

Predviđena je fazna gradnja: hotel i objekat A su faza I, dok je objekat B faza II.

3D prikaz objekata (hotela, objekta A i objekta B) na lokaciji dat je na slici 3.



Slika 3. 3D prikaz objekata (hotela, objekta A i objekta B) na lokaciji

Hotel

Objekat hotela podijeljen je na dvije cjeline, veću spratnosti Pr+4, i srednju nižu spratnosti Pr+3, sa bazenom i ležaljka umjesto četvrtog sprata.

Spratna visina svih etaža iznosi 3,10 m, osim prizemlja koja je 4,30 m i podruma koja je 3,40 m.

Ukupna visina objekata od kote obrađenog terena do najvišojke kote objekta iznosi 17,00 m što je i maksimalna dozvoljena visina objekta.

U hotelu su predviđeni sledeći sadržaji:

Podrum: u podrumu su predviđene tehničke prostorije potrebne za opsluživanje hotela (jaka struja, BMS i RMS, EMP, slaba struja, prostorija za pumpe, sprinkler sistem, toplotne pumpe, centralni bojler), potom ekonomsko dvorište, magacini i hladnjače, kuhinja, garderobe i kantina za zaposlene, vešeraj, room service, hotelski magacini i radionice, odlaganje smeća, zajednički toaleti za hotel, kao i garaža sa 29 parking mjesta.

Prizemlje: na prizemlju su javni sadržaji u hotelu: recepcija, bar, restoran, kuhinja (topla obrada), administracija, prostorija za prtljag, kao i dva poslovna prostora (shop i beauty salon). U parteru je predviđeno 17 parking mjesta ispred hotela, kao i ekonomsko dvorište za preostale instalacije (toplotne pumpe, agregat, trafostanica).

Prvi sprat: na prvom spratu je 9 jednosobnih apartmana, jedna standard dvokrevetna soba, komunikacije i room service.

Drugi sprat: na drugom spratu je 9 jednosobnih apartmana, jedna standard dvokrevetna soba, komunikacije i room service.

Treći sprat: na trećem spratu su 2 dvosobna apartmana, 6 jednosobnih apartmana, jedna standard dvokrevetna soba, komunikacije, room service i mašinska prostorija za bazen.

Četvrti sprat: na četvrtom spratu je 1 dvosoban apartmana, 3 jednosobna apartmana, komunikacije, room service, kao i bazen, prostor sa ležaljka, bar sa terasom, magacin, toaleti i svlačionice.

Ukupan broj jedinica u hotelu je 33.

- Standard dvokrevetna soba: 3 (9%),
- Jednosoban apartman: 27 (82%)
- Dvosoban apartman: 3 (9 %)

Površine hotela po etažama i ukupna površina hotela prikazana je u tabeli 2.

Tabela 2. Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m ²]	
		Neto	Bruto
1.	Suteren	2.319,11	2.492,47
2.	Prizemlje	890,51	1.084,08
3.	I sprat	829,06	1.061,24
4.	II sprat	829,06	1.061,24
5.	III sprat	831,52	1.039,22
6.	IV sprat	760,67	914,20
UKUPNO:		6.459,93	7.652,47

Ukupna neto površina objekta je 6.459,93 m² a bruto 7.652,47 m².

Objekat A

U objektu A su predviđeni sledeći sadržaji:

Podrum: u podrumu su predviđene tehničke prostorije (jaka i slaba struja, sprinkler, pumpa i rezervoar) i garaža sa 38 vozila.

Prizemlje: na prizemlju je ulaz sa recepcijom, tehnička prostorija i 2 poslovna prostora.

Prvi sprat: na prvom spratu su 3 jednosobna apartmana i 1 dvosoban apartman.

Drugi sprat: na drugom spratu su 3 jednosobna apartmana i 1 dvosoban apartman.

Treći sprat: na trećem spratu su 3 jednosobna apartmana i 1 dvosoban apartman.

Četvrti sprat: na četvrtom spratu su 2 jednosobna apartmana i 1 trosoban apartman.

Ukupan broj jedinica u objektu A je 15.

- Jednosoban apartman: 11 (74%)
- Dvosoban apartman: 3 (20 %) i
- Trosoban apartman: 1 (6%).

Površine objekta A po etažama i ukupna površina objekta prikazana je u tabeli 3.

Tabela 3. Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m ²]	
		Neto	Bruto
1.	Suteren	1.099,44	1.108,19
2.	Prizemlje	279,64	326,30
3.	I sprat	276,72	354,17
4.	II sprat	276,72	354,17
5.	III sprat	276,72	354,17
6.	IV sprat	266,31	354,17
UKUPNO:		2.370,54	2.851,17

Ukupna neto površina objekta je 2.370,54 m² a bruto 2.851,17 m².

Objekat B

U objektu B su predviđeni sledeći sadržaji:

Podrum: u podrumu su predviđene tehničke prostorije i garaža za 35 vozila (8 liftera).

Prizemlje: na prizemlju je ulaz sa recepcijom i 10 poslovnih prostora (9 u okviru objekta, 1 kao nezavisan objekat povezan podrumom).

Prvi sprat: na prvom spratu je 6 jednosobnih apartmana i 2 dvosobna apartmana.

Drugi sprat: na drugom spratu je 6 jednosobnih apartmana i 2 dvosobna apartmana.

Treći sprat: na trećem spratu je 7 jednosobnih apartmana, 1 dvosoban apartman i mašinska prostorija za bazen.

Četvrti sprat: na četvrtom spratu su 3 jednosobna apartmana i 2 dvosobna apartmana, kao i bazen i prostor sa ležaljka.

Ukupan broj jedinica u objektu B je 29.

- Jednosoban apartman: 21 (73%) i
- Dvosoban apartman: 8 (27 %).

Površine objekta B po etažama i ukupna površina objekta prikazana je u tabeli 4.

Tabela 4. Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m ²]	
		Neto	Bruto
1.	Suteren	1.594,92	1.852,77
2.	Prizemlje	649,05	811,02
3.	I sprat	552,43	694,26
4.	II sprat	552,43	694,26
5.	III sprat	549,02	694,26
6.	IV sprat	476,97	554,83
UKUPNO:		4.372,70	4.372,70

Ukupna neto površina objekta je 4.372,70 m² a bruto 4.372,70 m².

Konstrukcija i materijalizacija

Konstruktivni sklop objekata je armirano-betonski skelet u kombinaciji sa AB platnima, u okviru kojegje su smeštena jezgra vertikalne komunikacije sa stepeništem i liftovskim oknima. Konstruktivni raster je prilagođen funkcionalnoj šemi objekata, pa kao takav varira, s tim da osnovni raster predstavlja konstruktivni modul oblika romba, koji pogoduje kako za potrebe garažiranja, tako i za funkcionalne potrebe nadzemnih sadržaja.

Fasada objekata rješavane je kombinacijom dvije vrste kamena, demita, panela u teksturi drveta na aluminijskoj potkonstrukciji, aluminijskih panela i stakla.

Kompletna krovna konstrukcija objekata je armirano-betonska. Ravan krov na objektima je pokriven šljunkom. Atike su pokrivene limenim opšivkama. Obrada terase oko bazena je drveni deking na aluminijskoj potkonstrukciji.

Odvodnja površinskih voda je riješena pomoću horizontalnih i vertikalnih oluka prečnika 110 cm.

Na svim nadzemnim etažama korišćeni su gips-kartonski zidovi i gips-kartonske obloge. Završna obrada u suvim prostorijama (dnevna soba, trpezarija, kuhinja, spavaća soba, hodnici, vešeraj, komunikacije objekata) je disperzivna boja, dok je u mokrim prostorijama (kupačila, toaleti) obrada u kombinaciji keramika – vodootporna boja.

Kod zidova u suterenu postoji nekoliko različitih završnih obrada, u zavisnosti od zone. U garaži, ostavama i tehničkim prostorijama zidovi su obloženi bojom za beton i malterom sa disperzivnom bojom. U komunikacijama je obrada disperzivna boja.

Obrada podova unutar objekata je višeslojni parket u dnevnim zonama i spavaćim sobama dok je u kupatilima, kuhinjama i hodnicima granitna keramika prve klase

Projektom je predviđena aluminijska bravarija, ravnih ivica sa što manjom vidljivom površinom štoka i krila, sa termičkim prekidom, sa različitim sistemom otvaranja u zavisnosti od pozicije.

Staklena ograda se čitavom dužinom AB ploče terasa postavlja preko linijskih nosača. Nosači stakla izrađeni su od kvalitetnog aluminijuma i čeličnih ankeri.

Hidroizolacija se predviđa: ispod i oko temeljne ploče, na svim ukopanim zidovima objekata sa prepustom iznad završno obrađenog trotoara, u okviru slojeva krova odnosno krovnih terasa, u okviru slojeva podova terasa i u okviru slojeva podova mokrih čvorova.

Termoizolacija se postavlja: u okviru slojeva krova, ispod prostorija prizemlja, sa donje strane tavanice između garaže i prizemlja, ispod i iznad grijanih odnosno kondicioniranih prostorija prema spoljašnjoj sredini, na prostoru krova, sa gornje strane krovna ploče i u okviru slojeva demit fasade.

Zvučna izolacija se postavlja u okviru slojeva podova međuspratnih tavanica nadzemnog dijela objekta.

Prateće instalacije

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

Napajanje objekata električnom energijom sa elektrodistributivne mreže predviđeno je shodno uslovima nadležne Elektrodistribucije Tivat, a napajanje se vrši preko glavnog razvodnog ormara svakog objekta.

Kao rezervni izvor napajanja u slučaju nestanka električne energije predviđa se automatski dizel električni agregat (DEA) u kontejnerskoj izradi, koji će biti smješten u zasebnom prostoru na nivou garaže. U slučaju da važni potrošači u objektu ostanu bez napona spoljašnje mreže, automatski se vrši prebacivanje tereta mreža-agrega.

U objektima su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvjetljenja, instalacije uzemljenja i gromobrana i instalacije dojava požara.

U objektima su predviđene i instalacije slabe struje kao što su: sistema detekcije i dojava požara; sistema CO detekcije u garaži; SKS-a; IP videointerfonskog sistema; sistema video nadzora; sistema distribucije TV signala; sistema ozvučenja; protivprovalnog i SOS sistema.

U objektu su predviđene instalacije grejanja, klimatizacije i ventilacije i to:

- grijanje i klimatizacija apartmana.
- ventilacija kuhinja i sanitarnih prostorija,
- nadpritisna ventilacija liftova i stepeništa i

- ventilacija garaže.

Sistema klimatizacije biće ostvaren pomoću vazdušnih toplotnih pumpi sa freonom R410A kao radnim fluidom, a koji je sastoji od spoljašnjih i unutrašnjih jedinica.

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

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

U garažama 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.

Priključenje objekata na gradsku vodovodnu mrežu predviđeno je cijevima odgovarajućeg prečnika, a prema uslovima "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. - Tivat.

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

Vodovodna mreža mora biti hidraulički ispitana. Ispitivanje se vrši prije postavljanja toplotne izolacije, a može se vršiti i po sekcijama.

Za potrebe gašenja požara predviđena je posebna vodovodna mreža, prema Elaboratu za gašenje požara.

Instalacija fekalne kanalizacije biće urađena u skladu sa projektnim rješenjem. Dimenzije cijevi i fazonskih komada su planirane prema hidrauličkom proračunu.

Sanitarne vode će se iz svih sanitarnih uređaja odvoditi u gradsku kanalizacionu mrežu.

Voda iz kuhinje-hotela prije upuštanja u kanalizacionu mrežu prolaziće kroz mali kuhinjski separator radi njihovog odmaščivanja.

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

Takođe, atmosferska voda sa parkinga hotela i voda od pranja garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u atmosferski kanalizacioni sistem propuštaju se kroz separator gdje se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Atmosferska voda sa krovova objekata, pomoćnu olučnih cijevi se skuplja i pomoću cjevovoda, pošto nije opterećena nečistoćama, direktno odvodi u uličnu atmosfersku kanalizaciju.

Uređenje terena

Uređenje terena čine ulice, trotoari i zelene površine.

Sa budućeg bulevara na plato ispred hotela pristupa se jednosmjernom ulicom širine 5 m, dok se na bulevar pristupa drugom jednosmjernom ulicom širine 5,5 m.

Pješački prilazi biće ostvareni preko trotoara koji prate budući bulvar i ostale planirane pristupne ulice.

Popločavanje staza oko objekta vrši se prefabrikovanim betonskim pločama, koje vizuelno odaju efekat kamena.

Površina između UP66a i UP66c (po namjeni PUJ) takođe je obrađena, radi sagledavanja šireg konteksta. Na njoj je predviđen javni park, integrisan sa parternim uređenjem objekata. Ova lokacije će biti predmet posebnog dogovora između Investitora i Opštine, u cilju opremanja i stavljanja u funkciju.

Ispred hotela i objekta A je formiran plato za pristup vozila, sa zelenim ostrvom za okretanje, rampom za silazak u garažu iparkingom sa 17 mjesta. Do dva objekta vode 4 pješačke staze, od kojih jedna prolazi između hotela i objekta A i produžava do objekta B i javnog parka.

Ostatak prostora oko hotela i objekta A čine zelene površine (žardinjere i slobodne površine). Kod objekta B u parteru je rampa za silazak u garažu, pješačke staze, dječije igralište i zelenilo.

Plato formiran između objekta B i poslovnog prostora (kafeterija sa terasom) riješen je u kombinaciji popločanja i žardinjera, prateći postojeću geometriju objekata.

Predviđena je vegetacija koja uspijeva u mediteranskom području.

Uređenje zelenih i slobodnih površina na parcelama je obavezno raditi na osnovu projekta.

Pri izboru sadnog materijala i njegovog komponovanja naročito treba voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekta, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl.

Otpad

Materijal od rušenja postojećeg objekta koji je u službi vatrogasne stanice, zatim od iskopa za temeljenje novih objekata, kao i sav građevinski otpad, koji će se javiti u fazi izgradnje objekata biće kontrolisano sakupljan, a nadležno preduzeće će ga redovno transportovati na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ lokalne uprave.

U toku eksploatacije objekta, privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno u kontejnerima koji će biti potpuno obezbijeđeni sa higijenskom zaštitom.

Upravljanje otpadom mora biti u skladu sa odredbama Zakona o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11. i 39/16.).

Situacioni plan objekta dat je u prilogu II.

4. KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Prema Pravilniku o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list 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 projekat ima uticaj, kao što su geografsko područje i broj stanovnika na koje projekat 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 Hotelsko-apartmanskog kompleksa u Tivtu 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 postojećeg objekta i izgradnji novih objekata, kao i uticaja lebdećih čestica (prašina) koje će se dizati uslijed rušenja postojećeg objekta i iskopa materijala, kao i uslijed transporta materijala od rušenja objekta i iskopa.

Pošto se okolo lokacije nalaze objekti prilikom izgradnje objekata okolo svakog objekta mora biti podignuta zaštitna ograda-zastor koja će spriječiti ugrožavanje okolnog prostora od prašine.

Imajući u vidu da se radi o privremenim i povremenim radovima, procjenjuje se da izdvojene količine zagađujućih materija u toku rušenja postojećeg objekta i u toku izgradnje novih objekata neće izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na lokaciji i njenom okruženju.

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku izgradnje predmetnih objekata, privremenog je karakteraje sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji.

Uticaj eksploatacije objekata na vode neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekata sanitarne vode odvoditi u gradsku kanalizacionu mrežu, dok će se atmosferska voda sa parkinga i voda od pranja garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u atmosfersku kanalizaciju propuštati kroz separator gdje će se vršiti njeno prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

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

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

Površina predmetne lokacije sa stanovišta flore i faune u ekološkom smislu ne predstavlja prostor koji bi za nju bio od velikog značaja.

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

Takođe, i sa aspekta vjerovatnoće pojava negativnih uticaja nije velika.

Kumulativni uticaji sa uticajima drugih postojećih objekata koji se nalaze u okruženju, koji su su takođe stambenog, turističkog i poslovnog karaktera će izostati, pošto na posmatranom području nema proizvodnih objekata.

Izgradnja i eksploatacija objekata 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 objekata na životnu sredinu neće biti.

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

Obrazloženje

Pošto se radi o izgradnji novih objekata većih gabarita u odnosu na postojeći koji se uklanja, doći će do izmjene lokalne topografije, i zauzimanja zemljišta, što će po ovom osnovu imati određeni uticaj na životnu sredinu.

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

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

Prilikom izgradnje objekata, usljed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke i vibracija, ali će ista biti lokalnog karaktera samo na lokalietu gradilišta.

Emitovanja svjetlosti, toplotne energije i elektro-magnetnog zračenja neće biti.

Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati buku osim rada automobilskih motora koji dolaze i odlaze od objekta, dok vibracija, emisije svjetlosne i toplotne energije kao ni elektromagnetno zračenja neće biti.

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

Prilikom funkcionisanja objekata predviđeno je da se fekalna voda upušta u gradsku fekalnu kanalizaciju, dok će se atmosferska voda sa parkinga hotela i voda od pranja garaža, koja može biti opterećena zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u atmosfersku kanalizaciju propuštati kroz separatore gdje će se vršiti njeno prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti

(goriva, masti i ulja).

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

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

Na predmetnoj lokaciji, ne postoje zaštićene ili osjetljive vrste faune i flore, koja mogu biti zagađene ili ugrožene realizacijom projekta.

Na lokaciji njenom užem okruženju nema nepokretnih kulturnih dobara.

Sa druge strane teritorija Opštine Tivat, a time i predmetna lokacija predstavljaju dio buffer zone (zaštitne zone) Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora (Područje) upisanog na UNESCO listi Svjetske baštine, što treba imati u vidu pri izgradnji i eksploataciji objekata.

Projekat će imaće 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 komunalnog otpada.

Tokom izvođenja i funkcionisanja objekata imajući uvidu njihovu veličinu doći će do određenog uticaja na karakteristike pejzaža.

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

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.

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

Na stabilnost objekata negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa. Područje predmetne lokacije pripada IX stepenu MCS skale, zato izgradnja i eksploatacija objekata 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, 11/19 i 82/20).

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

Da se ne bi desile navedena akcidentna situacija, neophodna je redovna kontrola građevinske mehanizacije.

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja Hotelsko-apartmanskog kompleksa, planirana je radi poboljšanja turističke ponude na području Tivta.

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

Na osnovu analize karakteristika postojeće lokacije, kao i karakteristika planiranih postupaka u okviru lokacije, ukazuje se, da su ostvareni osnovni uslovi za smanjenje 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 zakonima i drugim propisima, mjera zaštite predviđenih prilikom izgradnje objekata, mjera zaštite u toku eksploatacije objekata i mjera zaštite u akcidentu.

Mjere zaštite predviđene zakonima i drugim propisima

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

Osnovne mjere su:

- Obzirom na značaj objekata, kako u pogledu njegove sigurnosti tako i u pogledu zaštite ljudi i imovine, prilikom projektovanja i realizacije 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, voda i nivoa buke, i dr.
- Obezbjediti određeni nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sprovođenja propisanih mjera zaštite od strane stručnog kadra za sve faze.

-
- Obezbijediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju Nosioc projekta i izvođač, o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjera zaštite.

Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta

Mjere zaštite životne sredine u toku realizacije projekta obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti za dovođenje kvantitativnih negativnih uticaja na dozvoljene granice, kao i preduzimanje mjera 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 vjetrova i sušnog perioda redovno kvasiti materijal od iskopa, radi redukovanja prašine.
- Materijal od iskopa pri transportu na predviđenu lokaciju treba da bude pokriven.
- Redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju.
- Pošto se okolo lokacije nalaze objekti prilikom izgradnje objekta okolo njega mora biti podignuta zaštitna ograda-zastor koja će spriječiti ugrožavanje okolnog prostora od prašine.
- 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, otpornih na aerozagađivanje. Formiranje zelenih površina okolo objekta je u funkciji zaštite životne sredine i hortikulture 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 mjera zaštite.

U tom smislu potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektima.
- 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 mjesečno, i vanredno nakon dugotrajnih kiša i drugih vanrednih događaja.
- Izdvojena ulja maziva i goriva iz separatora kao opasni otpad sakupljati i odlagati u posebnu hermetički zatvorenu burad i iste skladištiti na prostoru zaštićenom od atmosferskih padavina.
- 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 postavljene shodno projektu o uređenju terena.
- 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 izgradnju objekata 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, njihovim 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 objekata, 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 pribaviti 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 objekata neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti 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 Hotelsko - apartmanskog kompleksa, u Tivtu 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 kompleksa, 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 i 82/20).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16 i 73/19.).
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG” br. 75/18).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16 i 18/19).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16 i 2/17, 80/17, 84/18).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10, 43/15 i 73/19).
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11, 01/14 i 2/18).
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16, 2/18 i 66/19).
- Zakonom o prevozu opasnih materija („Sl. list CG” br. 33/14, 13/18).
- Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list 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 i 94/21).
- 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).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda („Sl. list CG”, 25/19).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa podzemnih voda („Sl. list CG”, 52/19).
- Pravilnik 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).
- 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).
- Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo, odnosno preduzetnik za sakupljanje, odnosno transport otpada („Sl. list CG” br. 16/13).

Projektna dokumentacija

- Idejno rješenje Hotelsko-apartmanskog kompleksa u Tivtu



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA UPRAVLJANJE PROSTOROM

Broj: 04-374/1

Podgorica, 16.05.2014. godine

"PRIMORJE" HOTELS & RESTOURANTS A.D

U prilogu vam dostavljamo urbanističko - tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za objekte hotelsko – apartmanskog kompleksa na urbanističkim parcelama UP66a, UP66b, UP66c, UP67a, UP67b i UP67c u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Seljanovo“, opština Tivat.

Rukovodilac direktorata za
planska dokumenta
Željko Božović

Obradio
Igor Vujačić

Dostavljeno:

- "Primorje" hotels & restourants a.d
- Direktorat za građevinarstvo
- a/a





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA UPRAVLJANJE PROSTOROM

Broj: 04-374/1

Podgorica, 16.05.2014. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore“, broj 51/08, 40/10, 34/11 i 35/13), a na zahtjev “Primorje” hotels & restourants a.d, izdaje:

Urbanističko – tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za objekte hotelsko – apartmanskog kompleksa na urbanističkim parcelama UP66a, UP66b, UP66c, UP67a, UP67b i UP67c u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Seljanovo“, opština Tivat

1. Postojeće stanje

Uvidom u grafički dio plana, karta br. 07 „Postojeće korišćenje prostora“, na predmetnoj lokaciji se nalazi postojeći turistički objekat hotela “Tivat”, kao i neizgrađene površine.

2. Planirano stanje

- **NAMJENA:**

Za predmetnu lokaciju Planom je predviđena izgradnja hotela i objekata mješovite namjene na više urbanističkih parcela.

Pravila uređenja površina i građenja objekta na parceli mješovite namjene (MN)

Planom je predviđeno rušenje postojećih objekata na postojećim katastarskim parcelama i formiranje jasno i prostorno definisanih urbanističkih parcela na kojima se planira građenje objekata mješovite namjene (MN).

Na parcelama mješovite namjene planirana je izgradnja objekata sa poslovnim prostorima administrativne i komercijalne namjene u prizemlju objekata, i stanovanja, apartmana na spratovima. Takođe, planska je preporuka da se dio kapaciteta iz mješovite namjene može pretvoriti u hotelske kapacitete.

Poslovne prostore u prizemlju objekata treba funkcionalno usmjeriti ka šetalištu koje je formirano uz glavnu gradsku avenuju. U okviru komercijalnih sadržaja u prizemlju objekata predviđeni su kapaciteti ugostiteljstva (kafi, restorani, barovi), trgovine (mješovite i specijalizovane namjene), zanatskih i ličnih

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446 276; Fax: (+382) 20 446-228

Web: www.mrt.gov.me

usluga, kao i sadržaji turističke namjene (agencije, suvenirnice). Svi planirani komercijalni sadržaji moraju biti kompatibilni sa namjenom stanovanja i turističkog stanovanja.

Jedna od važnih smjernica kojom se obrađivač vodio je da se pristup urbanističkim parcelama mješovite namjene uz gradsku aveniju obezbijedi sa internih saobraćajnica koje su predviđene paralelno sa gradskom avenijom. Preko ovih internih saobraćajnica omogućen je prilaz garažama u podrumskom dijelu, ekonomski prilaz poslovnim prostorima u prizemlju objekata, kao i interventni prolaz za vozila specijalne namjene.

Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njene površine bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne uračunavaju površine za mirujući saobraćaj i pristupne staze).

Parking mjesta za potrebe stanovnika i zaposlenih predviđena su na parkingu na parceli, ili u garaži u suterenskom – podrumskom dijelu objekata.

Do privodjenja prostora planiranoj namjeni, vlasnicima i korisnicima je Planom omogućeno korišćenje (što podrazumijeva i zadržavanje postojećeg saobraćajnog pristupa) sanacija i adaptacija postojećih objekata uz povećanje bruto razvijene građevinske površine objekata na način kako je dato u analitičkim podacima.

Pravila uređenja površina i građenja objekta na parceli sa namjenom hotel (T1)

Planom je predviđena izgradnja hotela na urbanističkoj parceli UP 66a. Planom je predviđena njegova sanacija i adaptacija ili nova izgradnja.

Takođe, planska je preporuka da se dio kapaciteta iz mješovite namjene može pretvoriti u hotelske kapacitete.

Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od sedam smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom. Hoteli sa kapacitetom do 25 soba, klasifikuju se kao mali hoteli. Hotel može imati depadans. Depadans je građevinski samostalni dio hotela (spojen sa glavnom zgradom ili ne), u kojem se pružaju usluge smještaja u smještajnim jedinicama. Svi zahtjevi u pogledu objekata i odgovarajućih standarda za smještajne jedinice hotela, primjenjuju se i na depadans hotela. Recepcija, hol i restoranski kapaciteti su smješteni u glavnoj zgradi. Svi planirani turistički objekti moraju ispunjavati uslove iz *Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*. ("Sl. list Crne Gore", br. 63/11, 47/12).

Nije dozvoljeno ograđivanje hotelskog kompleksa. Zelenilo koristiti kao element za formiranje zaštićenog ambijenta. Dozvoljeno je rampama omogućiti kontrolu kolskog pristupa na parcelu. U objektima hotela moguće je planirati i namjene koje predstavljaju djelatnosti kompatibilne hotelskim (ekskluzivna trgovina, uslužne djelatnosti i sl.). Preporučuje se da jedan dio sadržaja bude dostupan spoljnim korisnicima. Namjene kompatibilne sa hotelskim mogu biti:

- uslužni-trgovački sadržaji,
- društveni, kulturni i zabavni sadržaji,
- graevine i površine za sport i rekreaciju,
- parkovske i druge uređene zelene površine.

• URBANISTIČKI PARAMETRI

U tekstalnom dijelu Plana analitički podaci dati su osnovni urbanistički parametri za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu (visina objekta, maksimalna zauzetost i maksimalna bruto građevinska površina objekta) takođe dati su planirani oblici intervencija.

Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti objekata i bruto građevinske površine.

U bruto građevinsku površinu objekata na urbanističkim parcelama obračunati površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (podrum-suteren-prizemlje-sprat-potkrovlje).

Površina prostorija namijenjenih za garažiranje i tehničke prostorije ne ulazi u obračun BGP objekata.

Za sve urbanističke parcele na kojima je planirana gradnja važe sljedeća osnovna urbanistička pravila:

	UP 66a	UP 66b	UP 66c	UP67a	UP67b	UP67c
Katastarske parcele koje čine urbanističku parcelu – KO Tivat	dio 71/1 dio 71/2, dio 83/1, dio 83/3	dio 83/1, dio 83/3, dio 75/2, dio 84/4, dio 82/1	dio 75/2, dio 82/1, dio 82/2, dio 84/3	dio 83/4, dio 83/2, dio 75/3, dio 84/2	dio 84/1	dio 84/2, dio 84/3, dio 75/2
Urbanistička zona	A	A	A	A	A	A
namjena	T1	MN	MN	MN	MN	MN
Površina urbanističke parcele /m2/	3222.55	1463.59	2885.19	1494.31	1209.35	601.54
Max. dozvoljeni indeks zauzetosti	0.39	0.39	0.43	0.37	0.45	0.37
Max. dozvoljena zauzetost parcele /m2/	1260	575	1240	560	550	225
Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	1.60	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
Maksimalno dozvoljena BGP /m2/	5160	1757	3462	1793	1450	722
Maksimalno dozvoljena spratnost /maksimalna ukupna visina objekta/	P+4	P+4	P+4	P+4	P+4	P+4
Maximalna površina stanbenog prostora /m2/	/	1182	2222	1233	900	498
Max površina poslovnog /nestanbenog/ prostora –m2	/	575	1240	560	550	225

IV ProleTERSke brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446 276; Fax: (+382) 20 446-228

Web: www.mrt.gov.me

Maximalna površina turizma – hotela /m2/	5160	/	/	/	/	/
Broj turističkih jedinica	43	/	/	/	/	/
/Broj kreveta / turista/	86	/	/	/	/	/
Broj stambenih jedinica	/	16	29	16	12	9
Broj stanovnika	/	48	88	49	36	20
Broj zaposlenih	172	12	25	11	11	5
Broj korisnika	258	60	113	60	47	25
Planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	Dogradnja postojećeg ili izgradnja novog objekta	Novi objekat	Novi objekat	Novi objekat	Novi objekat	Novi objekat

- **PARCELACIJA**

Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju

Osnov za izradu Plana parcelacije bila je topografsko katastrska podloga, potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa Uprave za nekretnine. Određene su granice urbanističkih parcela čije su prelomne tačke geodetski definisane u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije. Sve urbanističke parcele imaju obezbijeđen direktan kolski ili pješački pristup sa javne površine. Parkiranje vozila predviđeno je na urbanističkim parcelama, na parking u ili u garaži u objektu.

Karakteristične koordinate urbanističkih parcela

Urbanistička parcela 66a		
Tačke/kordinate	x	y
332	6557195.75	4699918.54
333	6557160.62	4699954.06
334	6557167.96	4699972.78
335	6557179.71	4699991.86
336	6557192.61	4700000.12
337	6557234.62	4699953.72

Urbanistička parcela 66b		
Tačke/kordinate	x	y
332	6557195.75	4699918.54
337	6557234.62	4699953.72
338	6557254.93	4699931.29
356	6557211.86	4699900.77
357	6557213.54	4699902.29
358	6557216.56	4699898.96
359	6557237.31	4699919.11

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446 276; Fax: (+382) 20 446-228

Web: www.mrt.gov.me

Urbanistička parcela 66c		
Tačke/kordinate	x	y
331	6557137.58	4699893.89
332	6557195.75	4699918.54
350	6557192.90	4699846.26
351	6557147.16	4699893.85
352	6557143.54	4699890.37
354	6557224.35	4699876.21
355	6557222.66	4699878.07
356	6557211.86	4699900.77

Urbanistička parcela 67a		
Tačke/kordinate	x	y
339	6557256.62	4699929.48
340	6557276.95	4699906.63
341	6557243.81	4699861.74
	6557227.60	4699879.32
360	6557239.02	4699917.29
361	6557247.96	4699901.38
362	6557245.78	4699897.73

Urbanistička parcela 67b		
Tačke/kordinate	x	y
342	6557240.96	4699857.87
343	6557216.61	4699824.89
344	6557216.61	4699823.13
345	6557205.97	4699825.22
346	6557208.99	4699827.65
347	6557202.92	4699835.22
348	6557197.17	4699841.82
349	6557194.83	4699844.26
353	6557224.35	4699876.21

Urbanistička parcela 67c		
Tačke/kordinate	x	y
360	6557239.02	4699917.29
361	6557247.96	4699901.38
362	6557245.78	4699897.73
	6557227.60	4699879.32
	6557215.88	4699892.27
	6557214.92	4699893.94

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažuriranog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurirano katastarsko stanje.

Uslovi za regulaciju i nivelaciju

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

Regulaciona linija definisana je osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja*.

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*. Građevinske linije određuju površinu, zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi a prema parametrima iz plana. Ukoliko na urbanističkoj parceli nije grafički definisana građevinska linija minimalno rastojanje od granica urbanističke parcele je 2m. U slučajevima kad građevinska linija nije grafički definisana moguće je graditi na ivici parcele, ili na rastojanju manjem od 2m, jedino uz pismenu saglasnost graničnih susjeda. 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. Građevinska linija koje je postavljena ka planiranoj gradskoj aveniji je obavezujuća, što znači da 40% ulične fasade objekata treba da se nađe na toj liniji.

Visinska regulacija definisana je **maksimalnom spratnošću** odnosno **maximalno dozvoljenom visinom** objekta na svim urbanističkim parcelama.

Građevinske linije na urbanističkim parcelama sa postojećim objektima aktiviraju se samo u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog i prilikom nadogradnje i dogradnje postojećeg objekta.

Maximalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova .

U analitičkim tablicama za svaku urbanističku parcelu određen je maksimalan broj etaža. Dozvoljava se i manji broj. Etaže mogu biti podrum, suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje. Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne visine objekta.

- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta jedna etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 5m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže Su ili P.
- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta dvije etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 9m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže Su+1, Su+Pk, P+1 ili P+Pk.
- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta tri etaže to znači da je ukupna maksimalno dozvoljena visina objekta 11m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže Su+Su+P, Su+P+Pk, Su+P+1, P+1+Pk ili P+2.
- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta četiri etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 14m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže Su+P+1+Pk, Su+P+2 ili P+3.
- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta pet etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 17m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže P+4, dok je u slučaju kad je maksimalna spratnost šest etaža maksimalno dozvoljena visina objekta 20m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže P+5.

Ukoliko je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* i u analitičkim podacima navedena spratnost npr. P+1+Pk to je spratnost od tri etaže (11m) i ona može biti i Su+Su+P, Su+P+Pk, Su+P+1 ili P+2 a u zavisnosti od konfiguracije terena i planom propisanih urbanističkih parametara za predmetnu urbanističku parcelu. Gore navedene smjernice važe i za spratnost od jedne, dvije, četiri, pet i šest etaža. Podrum je ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Podrum može, ukoliko je zbog konfiguracije terena neophodno, nadvisiti kotu terena, trotoara max 1.00m.

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446 276; Fax: (+382) 20 446-228

Web: www.mrt.gov.me

Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Horizontalni gabariti podruma ne mogu biti veći od 80% površine urbanističke parcele. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun max indeksa izgrađenosti i zauzetosti. Za sve ostale namjene (wellness centar, diskoteka i sl.) površina podruma se uračunava u BGP.

Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Ukoliko je namjena suterena garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun max. indeksa izgrađenosti i zauzetosti. Nije dozvoljena naknadna prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta. Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu (tavan ne ulazi u obračun spratnosti objekta).

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Karakteristične koordinate građevinskih linija

Građevinske linije u okviru UP66a		
Tačke/kordinate	x	y
235	6557200.78	4699923.09
236	6557165.92	4699961.47
237	6557174.01	4699978.02
238	6557188.28	4699990.64
239	6557217.28	4699957.41
240	6557202.25	4699943.80
241	6557211.86	4699933.12

Građevinske linije u okviru UP66b		
Tačke/kordinate	x	y
233	6557242.45	4699932.95
234	6557214.66	4699907.79
235	6557200.78	4699923.09
241	6557211.86	4699933.12
242	6557215.66	4699928.93

243	6557232.38	4699944.07
-----	------------	------------

Građevinske linije u okviru UP66c		
Građevinske linije – objekat 1		
Tačke/kordinate	x	y
179	6557150.99	4699892.62
180	6557160.63	4699901.35
181	6557177.74	4699882.45
182	6557168.10	4699873.72
Građevinske linije –objekat 2		
Tačke/kordinate	x	y
183	6557178.10	4699864.83
184	6557188.16	4699853.73
185	6557215.94	4699878.89
186	6557190.91	4699906.52
187	6557179.81	4699896.46
188	6557194.78	4699879.93

Građevinske linije u okviru UP67a		
Tačke/kordinate	x	y
220	6557271.78	4699900.56
221	6557257.74	4699881.56
222	6557247.29	4699889.29
223	6557255.00	4699899.72
224	6557241.56	4699914.57
225	6557251.19	4699923.29

Građevinske linije u okviru UP67b		
Tačke/kordinate	x	y
189	6557198.24	4699842.59
190	6557208.31	4699831.47
191	6557236.09	4699856.63
192	6557226.02	4699867.75

Građevinske linije u okviru UP67c		
Tačke/kordinate	x	y
226	6557236.80	4699910.26
227	6557243.51	4699902.84
228	6557226.83	4699887.74
229	6557220.12	4699895.15

Rušenje postojećih objekata

Rušenje objekata izvoditi u skladu sa Elaboratom o rušenju postojećih obejkata, koji se radi za djelove objekata ili objekte u cjelini, a na osnovu koga nadležni opštinski organ izdaje dozvolu za rušenje. Rušenje objekata izvoditi fazno ili u cjelini, zavisno od zahtjeva Investitora.

Faznost

Omogućava se faznost izgradnje objekta. Prilikom izrade projektne dokumentacije označiti faznost realizacije projekta.

Uređenje terena i pejzažna arhitektura

Taksacija - Obavezna je prethodna valorizacija - taksacija postojećeg zelenog fonda. Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcela.

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu tradicionalne vrtne arhitekture primorja. Prostor treba oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe. Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, potporne zidove, terase i druge površine 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 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5m, a teren svake terase ozeleniti.

Konstrukcija objekta

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

Kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući kvalitet pejzaža.

Predvidjeti, po mogućnosti, kamen kao osnovni karakteristični materijal, oko otvora („pragovi“), u krovnim vijencima i za horizontalne krovne žljebove. Predvidjeti dvovodne krovove prekrivene tradicionalnim materijalima. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim karakteristikama (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Kao način tumačenja, za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine preporučuju se sljedeće mjere i smjernice oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;

- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu - dimnjaka, oluka, zidnih konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;
- izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od 30% njene površine;
- osnovna boja fasade je bijela;
- afirmacija prirodnih materijala, npr. obaveza je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta;
- izgradnja terasa, lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubi_a (npr. „balustrada“). Krovovi mogu biti kosi – dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25 (preporuka je 22°). Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu da je paralelno izohipsama. Mogu_e je raditi i ravan krov, po mogu_osti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.

Ostali uslovi:

- I. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima Zakona o geološkim istraživanjima (“Službeni list RCG”, br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva, shodno članu 8. Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG”, br.79/04, 26/10, 73/10, 40/11). Projektnom dokumentacijom, shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG”, br.79/04, 26/10, 73/10, 40/11) predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- II. Osnov za izradu investiciono - tehničke dokumentacije, na osnovu koje će se izdati odobrenje za izgradnju predmetnog objekta su ovi uslovi.
- III. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono – tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.
- IV. Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
- V. Proračune raditi za IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
- VI. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere zaštite životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini (“Službeni list CG” br.48/08).
- VII. Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje. Održiva gradnja uključuje:
 - Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
 - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata .
- VIII. Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na pripadajućoj lokaciji, u skladu sa smjernicama iz DUP-a.

- IX. Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Pri realizaciji pješačkih prelaza i prilaza objektima, za savlađivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama /invalidi, djeca, starci i sl./ predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8,0% čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1.50m. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.
- X. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 6/93).
- XI. Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određeni u „Uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ koje investitor treba da dobije od Elektrodistribucije - Tivat. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima, i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća. Pri izradi tehničke dokumentacije moraju se poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:
- tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
 - tehnička preporuka-Tipizacija mjernih mjesta
 - uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja
 - tehnička preporuka TP – 1 b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/0.4 kV

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.

Sastavni dio ovih uslova su i tehnički uslovi:

- uslovi za gradnju, br: 0404-2069/2 od 10.04.2014.godine Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost
- mišljenje br 02-UPI – 473/2 od 08.04.2014.godine Agencije za zaštitu životne sredine
- saobraćajno – tehnički uslovi br: 1006-340-90/2 od 11.04.2014.godine Sekretarijata za komunulano stambene poslove i saobraćaj, opštine Tivat
- tehnički uslovi br:02/1-530/2-14 od 16.04.2014.godine od Agencija za civilno vazduhoplovstvo
- tehnički uslovi br: 482 od 17.04.2014.godine od JP Vodovod i kanalizacija Tivat

NAPOMENA:

Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko - pravne odnose na katastarskim parcelama koje su u zahvatu predmetne urbanističke parcele za izgradnju objekta.

Rukovodilac direktorata za
planska dokumenta
Željko Božović

Obradio
Igor Vujačić



IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica
Tel: (+382) 20 446 276; Fax: (+382) 20 446-228
Web: www.mrt.gov.me



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTOROM

Broj: 04-374/2
Podgorica, 04.06.2014.godine

„PRIMORJE“ HOTELS & RESTOURANTS A.D

Dostavlja se izmjena urbanističko-tehničkih uslova br.04-374/2 od 04.06.2014.god. za izradu tehničke dokumentacije za objekte hotelsko-apartmanskog kompleksa na urbanističkim parcelama UP66a, UP66b i UP66c, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Seljanovo«, opština Tivat.

~~2. Rukovodilac direktorata za~~
planska dokumenta
Željko Božović
Božović



GENERALNA DIREKTORICA

Sanja Lješević Mitrović
Lješević

Obradio:

Igor Vujačić
Igor Vujačić

Dostavljeno:

- * Imenovanom,
- * Direktoratu za građevinarstvo
- * a/a



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTOROM

Broj: 04-374/2
Podgorica, 04.06.2014.godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na zahtjev „PRIMORJE“ HOTELS & RESTOURANTS A.D, vrši:

IZMJENU URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

Broj 04-374/1 od 16.05.2014.godine za za izradu tehničke dokumentacije za objekte hotelsko-apartmanskog kompleksa u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Seljanovo«, opština Tivat

U urbanističko-tehničkim uslovima broj 04-374/1 od 16.05.2014.godine, za izradu tehničke dokumentacije za objekte hotelsko-apartmanskog kompleksa na urbanističkim zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Seljanovo«, opština Tivat, vrši se izmjena na sljedeći način:

- u nazivu, umjesto:

->...za izradu tehničke dokumentacije za objekte hotelskog – apartmanskog kompleksa na urbanističkim parcelama UP66a, UP66b, UP66c, UP67a, UP67b i UP67c u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Seljanovo«, opština Tivat« treba da stoji:» ...za izradu tehničke dokumentacije za objekte hotelskog – apartmanskog kompleksa na urbanističkim parcelama UP66a, UP66b i UP66c u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Seljanovo«, opština Tivat«.

- u tački 2, urbanistički parametric, umjesto:

	UP 66a	UP 66b	UP 66c	UP67a	UP67b	UP67c
Katastarske parcele koje čine urbanističku parcelu – KO Tivat	dio 71/1 dio 71/2, dio 83/1, dio 83/3	dio 83/1, dio 83/3, dio 75/2, dio 84/4, dio 82/1	dio 75/2, dio 82/1, dio 82/2, dio 84/3	dio 83/4, dio 83/2, dio 75/3, dio 84/2	dio 84/1	dio 84/2, dio 84/3, dio 75/2
Urbanistička zona	A	A	A	A	A	A
namjena	T1	MN	MN	MN	MN	MN
Površina urbanističke parcele /m2/	3222.55	1463.59	2885.19	1494.31	1209.35	601.54
Max. dozvoljeni indeks zauzetosti	0.39	0.39	0.43	0.37	0.45	0.37
Max. dozvoljena zauzetost parcele /m2/	1260	575	1240	560	550	225
Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	1.60	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
Maksimalno dozvoljena BGP /m2/	5160	1757	3462	1793	1450	722
Maksimalno dozvoljena spratnost /maksimalna ukupna visina objekta/	P+4	P+4	P+4	P+4	P+4	P+4
Maximalna površina stanbenog prostora /m2/	/	1182	2222	1233	900	498
Max površina poslovnog /nestambenog/ prostora –m2	/	575	1240	560	550	225

Maximalna površina turizma – hotela /m2/	5160	/	/	/	/	/
Broj turističkih jedinica	43	/	/	/	/	/
/Broj kreveta / turista/	86	/	/	/	/	/
Broj stambenih jedinica	/	16	29	16	12	9
Broj stanovnika	/	48	88	49	36	20
Broj zaposlenih	172	12	25	11	11	5
Broj korisnika	258	60	113	60	47	25
Planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	Dogradnja postojećeg ili izgradnja novog objekta	Novi objekat	Novi objekat	Novi objekat	Novi objekat	Novi objekat

treba da stoji:

	UP 66a	UP 66b	UP 66c
Katastarske parcele koje čine urbanističku parcelu – KO Tivat	dio 71/1 dio 71/2, dio 83/1, dio 83/3	dio 83/1, dio 83/3, dio 75/2, dio 84/4, dio 82/1	dio 75/2, dio 82/1, dio 82/2, dio 84/3
Urbanistička zona	A	A	A
namjena	T1	MN	MN
Površina urbanističke parcele /m2/	3222.55	1463.59	2885.19
Max. dozvoljeni indeks zauzetosti	0.39	0.39	0.43
Max. dozvoljena zauzetost parcele /m2/	1260	575	1240
Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	1.60	1.2	1.2
Maksimalno dozvoljena BGP /m2/	5160	1757	3462
Maksimalno dozvoljena spratnost /maksimalna ukupna visina objekta/	P+4	P+4	P+4
Maximalna površina	/	1182	2222

stanbenog prostora /m2/			
Max površina poslovnog /nestambenog/ prostora – m2	/	575	1240
Maximalna površina turizma – hotela /m2/	5160	/	/
Broj turističkih jedinica	43	/	/
/Broj kreveta / turista/	86	/	/
Broj stambenih jedinica	/	16	29
Broj stanovnika	/	48	88
Broj zaposlenih	172	12	25
Broj korisnika	258	60	113
Planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	Dogradnja postojećeg ili izgradnja novog objekta	Novi objekat	Novi objekat

- u tački 2, parcelacija, briše se:
karakteristične coordinate urbanističkih parcela za UP 67a,67b i 67c.

- u tački 2, uslovi za regulaciju i nivelaciju, briše se:
karakteristične koordinate građevinskih linija za: građevinske linije u okviru UP 67a, građevinske linije u okviru 67b i građevinske linije u okviru 67c.

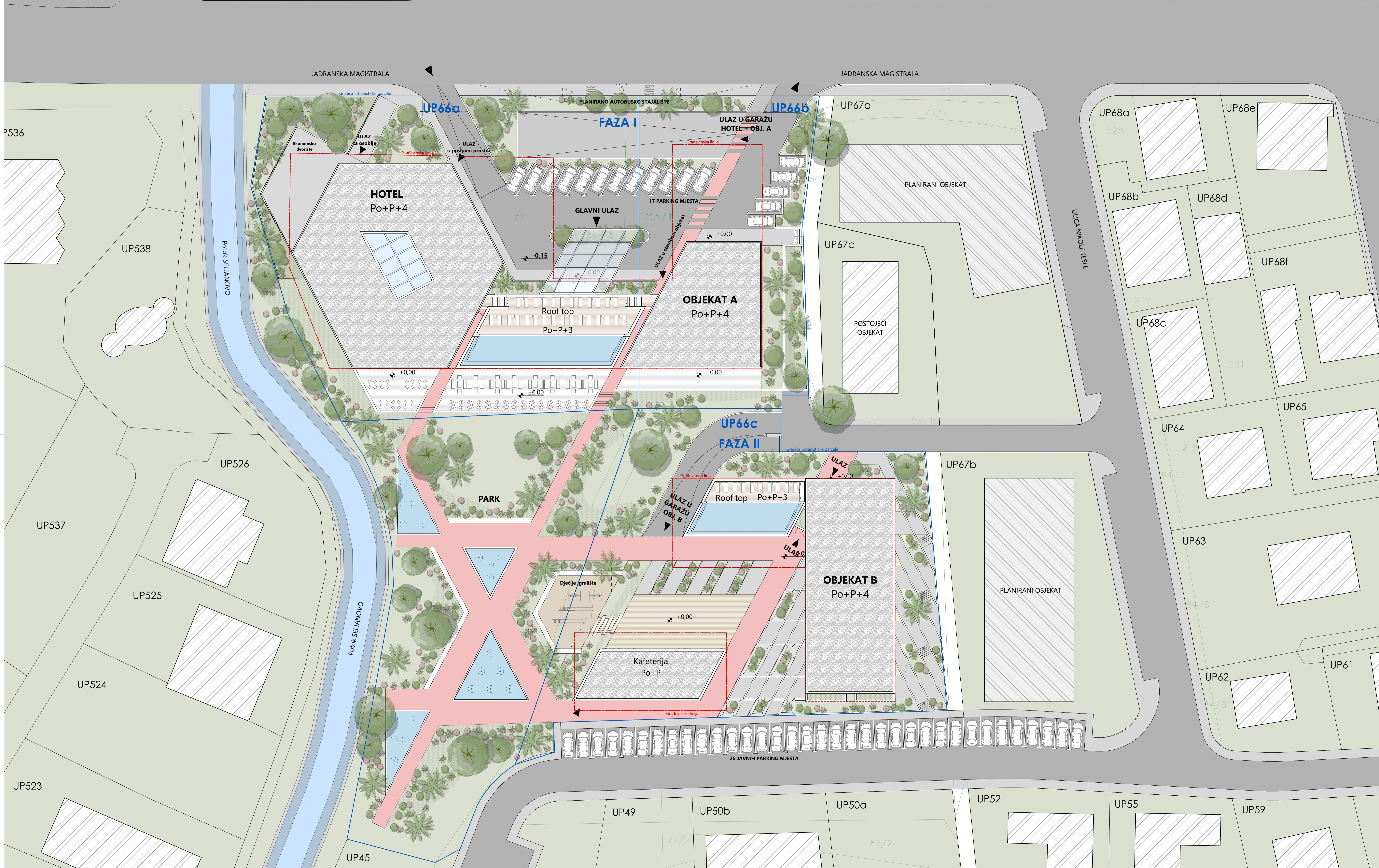
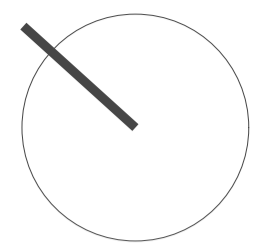
za Rukovodilac direktorata za
planska dokumenta
Željko Božović
Božović



Obradio:

Igor Vujačić

Igor Vujačić



PROJEKTANT:  adresa: Ulica Baka br.46, Podgorica tel: +382 20 203 330 fax: +382 20 510 810 e-mail: info@aimstudio.me web: www.aimstudio.me		INVESTITOR: ALK MONTENEGRO d.o.o., Uli. Arsenalska 5a, Porto Montenegro, Tivat	
Objekat: Hotelsko apartmanski objekat - Tivat		Lokacija: UP66a, UP66b, UP66c, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Seljanovo", opština Tivat	
Glavni inženjer: Ivan Milošević, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Ivan Milošević, dipl.ing.arh.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnici: MŠK Merko Mujgola, spec.sci.arh. Filip Krivović, spec.sci.arh.		Situacioni plan	
Datum izrade: M.P.		Datum revizije: M.P. revizije	
August 2021.		Br. priloga: 03 Br. strane:	
		Razmjera: 1:250	