

ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA O PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

INVESTITOR: „SOTKO MONTENEGRO” d.o.o. - Tivat

OBJEKAT: STAMBENO - POSLOVNI

LOKACIJA: TIVAT

decembar, 2022. god.

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta:

Nosilac projekta: **„SOTKO MONTENEGRO” d.o.o. - Tivat**

Odgovorno lice: **Zorica Stanić, izvršni direktor**

PIB: **03247155**

Kontakt osoba: **Milić Peković**

Adresa: **Palih boraca br. 19B, 85320 Tivat**

Broj telefona: **+382 67 262 279**

e-mail: **milic@madok.me**

Podaci o projektu

Pun naziv projekta: **STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT**

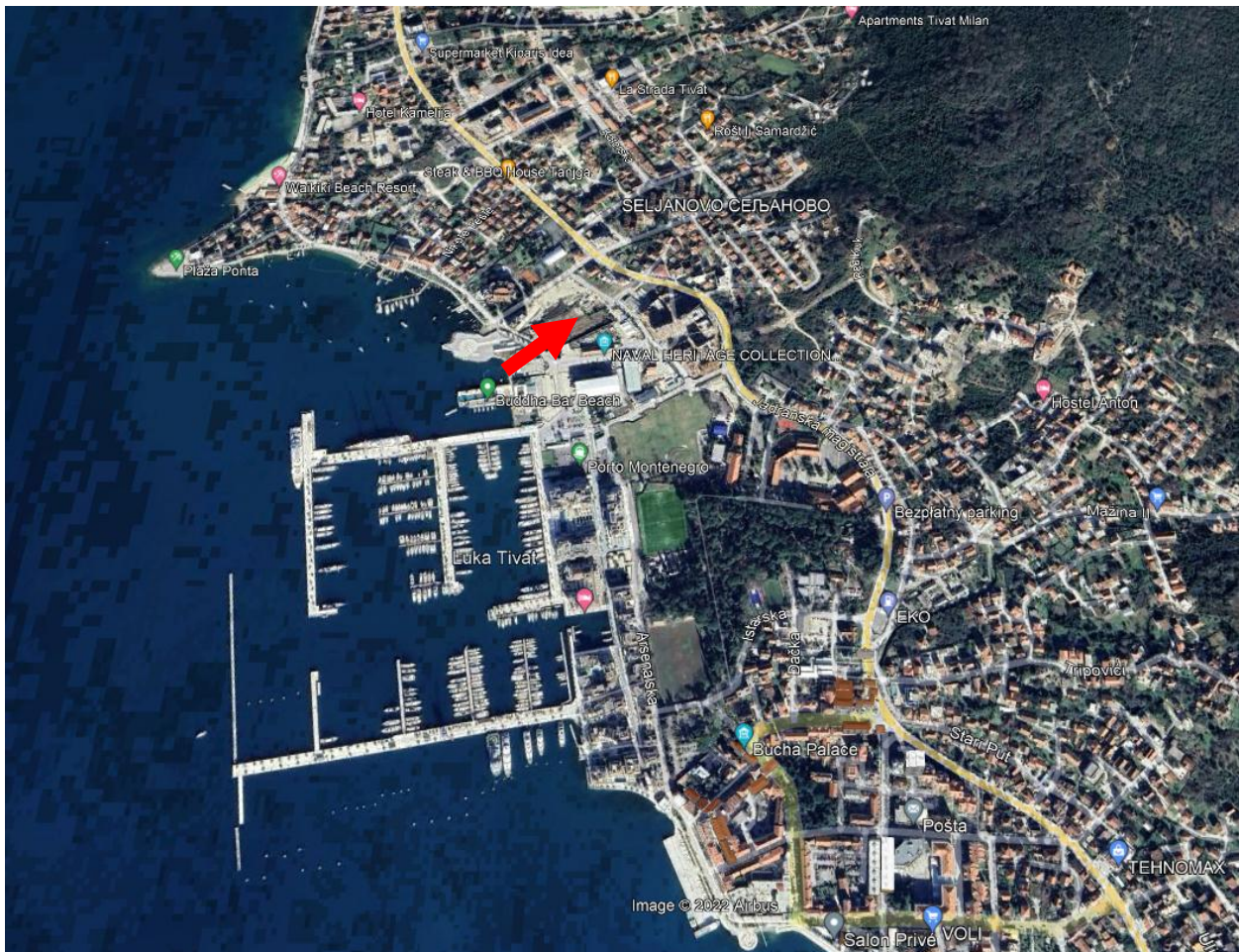
Lokacija: **TIVAT**

2. OPIS LOKACIJE

Lokacija na kojoj se planira izgradnja Stambeno - poslovnog objekta nalazi se u Tivtu između magistralnog puta Tivat-Lepetani i morske obale, odnosno na urbanističkim parcelama UP 2-8, UP 2-9, UP 2-10, UP 2-11, koje čine katastarske parcele br. 556/1, 556/2, 557, 555/1, 555/3, 555/2, 560, 562, 183/2, 558/1, 558/2, 558/3, 558/4, 559 KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna DSL-a „Arsenal” („Sl. list CG” br. 57/19), Opština Tivat

Površina urbanističkih parcela: UP2-8: 1060 m²; UP2-9: 578 m²; UP2-10: 481 m² i UP2-11: 656 m², što ukupno iznosi: 2.775 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 (označena strelicom)

Postojeće stanje

- Prema listu nepokretnosti br. 2065, za KO Tivat na k.p. br. 552 KO Tivat evidentirane su zgrade br. 1 (Pomoćna zgrada u vanprivredi) površine 66 m², spratnosti P.
- Prema listu nepokretnosti br. 2250, za KO Tivat na k.p. br. 555/1 KO Tivat evidentirane su zgrade br. 1 (Porodična stambena zgrada) površine 144 m², spratnosti P+1+Pk, zgrada br. 2 (Pomoćna zgrada) površine 18 m², spratnosti P i zgrada br. 3 (Pomoćna zgrada) površine 22 m², spratnosti P.
- Prema listu nepokretnosti br. 752, za KO Tivat na k.p. br. 556 KO Tivat evidentirane su zgrade br. 1 (Porodična stambena zgrada) površine 62 m², spratnosti P i zgrada br. 2 (Ruševine raznog objekta) površine 47 m², spratnosti P.

- Prema listu nepokretnosti br. 3594, za KO Tivat na k.p. br. 557 KO Tivat evidentirane su zgrade br. 1 (Porodična stambena zgrada) površine 16 m², spratnosti P+1+Pk i zgrada br. 2 (Pomoćna zgrada) površine 22 m², spratnosti P.
- Prema listu nepokretnosti br. 803, za KO Tivat na k.p. br. 560 KO Tivat evidentirane su zgrade br. 1 (Porodična stambena zgrada) površine 103 m², spratnosti P, zgrada br. 2 (Pomoćna zgrada) površine 1 m², spratnosti P i zgrada br. 3 (Pomoćna zgrada) površine 3 m², spratnosti P.
- Prema listu nepokretnosti br. 1128, za KO Tivat na k.p. br. 562 KO Tivat evidentirane su zgrade br. 1 (Zgrada za odmor-vikendica) površine 35 m², spratnosti P+1, zgrada br. 2 (Pomoćna zgrada) površine 17 m², spratnosti P i zgrada br. 3 (Pomoćna zgrada) površine 21 m², spratnosti P.

Na ostalim katastarskim parcelama nema evidentiranih objekata.



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

Postojeće izgled dijelova lokacije prikazan je na slici 3 i 4.



Slika 3. Postojeće izgled dijela lokacije



Slika 4. Postojeće izgled dijela lokacije

Teren lokacije je većinom travnata površina koja je dijelom obrasla žbunjem niskim rastinjem. Sa lokacije su već uklonjeni objekti koji su prethodno navedeni osim objekta koji je prikazan na slici 4, a projektnom dokumentacijom predviđeno je i njegovo uklanjanje.

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 trijaskе, 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.) posmatrano područje, kao i cijelo Crnogorsko primorje pripada zoni sa osnovnim stepenom seizmičkog intenziteta 9° MCS skale.

Na lokaciji nema vodotoka, a more je od lokacije udaljeno oko 80 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 atraktivnosti područja i blizine mora.

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

Prilaz lokaciji omogućen je sa ulice koja se odvaja od 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 Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Opštine Tivat, Investitoru su posebno izdati Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za svaku urbanističku parcelu i to:

- Za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP2-8, koju čine djelovi katastarskih parcela br. 183, 555/1, 552, 554, 551/1, 555/2, 558, 560, 562, 565/1 i 965/1, sve u KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna DSL-a „Arsenal” („Sl. list CG” br. 57/19), izdati su UTU br. 0902-351-729/7-19 od 05. 02. 2020. god.
- Za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP2-9, koju čine djelovi katastarskih parcela br. 554, 555/1, 558 i 559, sve u KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna DSL-a „Arsenal” („Sl. list CG” br. 57/19), izdati su UTU br. 0902-351-736/2-19 od 05. 02. 2020. god.
- Za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP2-10, koju čine djelovi katastarskih parcela br. 554, 556, 558 i 559, sve u KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna DSL-a „Arsenal” („Sl. list CG” br. 57/19), izdati su UTU br. 0902-351-737/2-19 od 05. 02. 2020. god.
- Za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP2-11, koju čine djelovi katastarskih parcela br. 554, 556, 557 i 558, sve u KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna DSL-a „Arsenal” („Sl. list CG” br. 57/19), izdati su UTU br. 0902-351-738/2-19 od 05. 02. 2020. god.

Urbanističko-tehnički uslovi su dati u prilogu I.

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

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

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

	Površina parcele (m²)	BGP (m²)	Površina pod objektima (m²)	Broj parking mjesto	Spratnost	Indeks izgrađenosti	Indeks zauzetosti
UP 2-8	1060	1.976,10	853,30			-	-
UP 2-9	578	2.312	453,80			-	-
UP 2-10	481	1.374	381,70			-	-
UP 2-11	656	1.444	457,50			-	-
Zadato	2775	7.107,30	2.149,40	57	Pr + 5	-	-
Ostvareno	/	7.105	1467	57	Pr + 5	-	-

Koncept

Projektovan je objekat spratnosti Po(dva nivoa)+Pr+5.

Rješenje prostornog koncepta podrazumijeva da se objekat tretira kao jedinstvena cjelina. Objekat maksimalno koristi vizure ka otvorenom javnom prostoru.

Poslednje dvije etaže povučene su u odnosu na osnovne fasadne ravni, i horizontalno obogaćuju raskošnim krovnim baštama, bazenima i terasama.

Oblikovanje

Arhitektonska ideja u oblikovanju i estetici ovog objekta oslanja se na primorsku arhitekturu i mediteranski klasicizam, koji objektu daje formalniji, luksurniji izgled. Projektantska namjera je da spoljni izgled oslikava objekat visokog kvaliteta. Arhitektonski jezik i forma delikatnih proporcija, sa izbalansiranim horizontalnim i vertikalnim elementima daju ritam objektu. Volumen zgrade čini jaka baza sa naglašenim dvospratnim elementom, kolonadom koja ističe glavni dio objekta.

Po vertikali objekat je podijeljen sa dva masivna vijenca koji ujedno naznačavaju i smjenu materijalizacije. Povučene etaže su svedenijeg izraza, koje svojim volumenom umanjuju dimenzije objekta.

U sklopu objekta projektovani su stambeni prostori na višim etažama, javni dio sa lokalima je u zoni prizemlja, a garažni, servisni i tehnički prostori su smješteni u dvije podrumске etaže.

Uz pomoć vertikalnih komunikacionih jezgara (auto lift i liftovsko i stepenišno jezgro) omogućena je dobra funkcionalana veza korisnika sa svim djelovima objekta – apartmanima, servisima, tehničkim prostorijama i magacinima.

Čitavo prizemlje koje gleda ka pješačko-kolskoj saobraćajnici, odnosno pješačka zona je natkrivena tremom-portikom, kako bi boravak u spoljašnjem prostoru u ovim mediteranskim uslovima bio maksimalno udoban. Trem sa kolonadama predstavlja bazis iz kojeg izrasta čitav kompleks.

3D prikaz objekta na lokaciji dat je na slici 3.



Slika 5. 3D prikaz objekta na lokaciji

Funkcija

Planirana namjena predmetnog objekta je stambeno-poslovni objekat.

U prizemlju, iza portika sa kolonadama nalaze se poslovni i prodajni prostori. Prizemlje ima spratnu visinu od 5m. U prizemlju se takođe, sa strane kolske saobraćajnice, nalaze i glavni ulazi u apartmanske sadržaje, organizovani u dva vertikalna jezgra koja se sastoje od putničkog lifta i stepenišnog jezgra. U prizemlju su uz glavni ulaz smještene pozicije sa portiom, i pozicije sa odmorištem, gdje se nalaze poštanski sandučići i slično.

Od pomenute kolske saobraćajnice na početku parcele UP 2-11 nalazi se rampa koja vodi ka podzemnoj garaži, koja se prostire ispod čitavog kompleksa. Spratna visina podzemnog nivoa je 3,2 m, a ostvareno je 57 parking mesta, od toga 6 mjesta za osobe sa posebnim potrebama.

Na višim etažama nalaze se apartmanske jedinice, od jednosobnih do petosobnih (broj soba podrazumeva broj spavaćih soba).

Ukupan broj smještajnih jedinica je 49, a ostvarena struktura je data u tabeli 2.

Tabela 2. Struktura smještajnih jedina u objektu

Tip apartmana	Ostvaren broj apartmana
Apartman sa jednom spavaćom sobom	26 kom
Apartman sa dvije spavaće sobe	20 kom
Apartman sa tri spavaće sobe	2 kom
Apartman sa pet spavaćih sobe	1 kom
Ukupno:	49 kom

Vertikalna komunikacija se odvija kroz dva armirano-betonska jezgra koja se sastoje od evakuacionog stepeništa, vertikalnih šaftova za instalacije i putničkih liftova. Vertikalna komunikacija se odvija od podzemnog nivoa garaže, pa do poslednjeg nivoa sa smještajnim jedinicama.

Stepeništa su dvokraka, svijetle širine kraka od 130 cm. Liftovsko okno je dim. 230 x 270 cm.

Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta (m²) prikazana je u tabeli 33.

Tabela 3. Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta (m²)

Nivo	Korisno	Trijem	Spoljašnji bazeni	Palube bazena	Zeleni krovovi	Ukupno	BGP
Nivo -2	2.400	-	-	-	-	2.400	-
Nivo -1	2.400	-	-	-	-	2.400	-
PODZEMNO	4.800	-	-	-	-	4.800	-
Prizemlje	1.080	362,35	-	-	-	1.442,35	1.080
I sprat	1.445	-	-	-	-	1.445	1.445
II sprat	1.467	-	-	-	-	1.467	1.467
III sprat	1.467	-	-	-	-	1.467	1.467
IV sprat	1.066	-	47,4	71,93	216,10	1.401,43	1.066
V sprat	580	-	145	212	133	1.070	580
NADZEMNO	7.015	362,35	192,40	283,93	349,10	8.292,8	7105

Korisna površina podzemnog i nadzemnog dijela objekta iznosi 11.815 m².

Napomena:

Zeleni krovovi, površina ispod trijema, palube bazena i spoljašnji bazeni ne ulaze u obračun BGP-a.

Podzemne etaže u kojima se nalazi garažiranje, servisne i tehničke prostorije ne ulaze u obračun BGP-a.

Saobraćaj

Kolski pristup objektu obezbijeđen je iz pravca saobraćajnice u neposrednoj blizini. Na početku parcele UP 2-11 na ovu saobraćajnicu priključuje se rampa u nagibu od 12% koja vodi ka podzemnoj garaži.

Garaža ima jedan ulaz, odnosno izlaz, saobraćajnice u garaži su širine 6 m. Sve vertikalne komunikacije vode do garaže.

U podzemnim etažama smješteni su osim vozila, stanarske ostave i tehničke prostorije.

U okviru urbanističke parcele na nivou prizemlja, nije predviđeno parkiranje vozila.

Konstrukcija i materijalizacija

Konstruktivni sklop objekta je armirano-betonski skelet u kombinaciji sa AB platnima, u okviru kojeg je su smještena jezgra vertikalne komunikacije sa stepeništem i liftovskim oknima. Konstruktivni raster je prilagođen funkcionalnoj šemi objekta, pa kao takav varira, s tim da osnovni raster predstavlja konstruktivni modul 8x8 m, koji pogoduje kako za potrebe garažiranja, tako i za funkcionalne potrebe nadzemnih sadržaja.

Primarni materijal na objektu je fino klesani, sivi lokalni kamen, a zatim malter u bijeloj i sivoj boji.

Odeđeni segmenti fasade su naglašeni zlatnom folijom.

Prohodni djelovi terasa završno su obloženi granitnom keramikom.
Balkonske ograde su od kovanog gvožđa, svedenog dizajna.
Ispunu AB skeletne konstrukcije čini porobeton blok tipa Ytong, d=20 cm.

Termoizolaciju objekta čine fasadne EPS ploče debljine d = 8 cm, i krovne XPS ploče debljine d = 20 i 25 cm.

Toplotna, zvučna i PP izolacija međuspratne konstrukcije prema parking prostoru su ploče kamene mineralne vune debljine d = 8 cm.

Hidroizolacija ravnog krova je PVC membrana debljine d = 1,5 mm.

Na pozicijama kupatila, toaleta i balkona primenjuju se cementni premazi debljine d = 2mm.

Na neprohodnom ravnom krovu je predviđen zaštni sloj rječnog šljunka debljine d = 8 cm, dok su zeleni krovovi opremljeni drenažnim slojem, i odgovarajućom podlogom za zeleni zasad.

U smještajnim jedinicama su predviđeni pregradni gips-karton zidovi tipa Knauf W112, d=12,5 cm.

Između susednih jedinica, kao i između smeštajnih jedinica i spoljnih zajedničkih komunikacija je primijenjen gips-karton zid tipa Knauf W115W, debljine d = 21,5 cm.

Zvučna izolacija pregradnih zidova, i zidnih površina prema komunikacijama je kamena mineralna vuna d=7,5 cm, a izolacija podova su ploče kamene mineralne vune debljine d = 3 cm.

Parterno uređenje predviđa zastor kamenih ploča koji prati logiku, savremene principe i visoki standard uređenja kada su u pitanju objekti visoke kategorije. Predviđa se tretiranje određenih djelova drvenim i metalnim oblogama i različitom opremom za oblikovanje prostora - klupe, kandelabri, ugrađena svetla u podu, informativni elementi, kao i oprema vodenim površinama.

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 objekta.

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

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 (nivo -2).

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 i instalacije dojava požara.

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

U objektu su predviđene instalacije grejanja, klimatizacije i ventilacije.

Za stambeno-poslovne prostore, predviđeni su split sistemi klimatizacije za grejanje prostora u zimskom periodu i za hlađenje u ljetnjem periodu. Split uređaji su veličine u skladu sa potrebnim rashladnim i grejnim kapacitetima i kriterijumom dozvoljene buke u prostorijama.

Projektom je riješena redovna ventilacija garaže, na bazi maksimalno dozvoljenih koncentracija štetnih gasova. 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 prostore garaža.

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

Priključenje objekta 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.

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 rampe garaže 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 krova objekta, pomoćnu olučnih cijevi se skuplja i pomoću cjevovoda, pošto nije opterećena nečistoćama, direktno odvodi u uličnu atmosfersku kanalizaciju.

Uređenje terena

Uređenje i opremanje lokacije biće tretirano je u skladu sa uslovima lokacije, a prije svega slobodnim prostorom.

Slobodne površine lokacije biće kultivisane prema projektu uređenja terena, a sa aspekta ozelenjavanja akcenat će se dati na dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila uz korišćenje vrsta mediteranskog podneblja.

Situacioni plan objekta dat je u prilogu II.

Otpad

Otpad se javlja u fazi rušenja postojećeg objekta, u faazi izgradnje, kao i u fazi eksploatacije objekta.

Otpad u fazi rušenja postojećeg objekta

U fazi rušenja postojećeg objekta nastaju određene količine različitog otpada.

Nastali čvrsti otpad biće kontrolisano i odvojeno sakupljan po tipovima u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG”, br. 59/13.).

Metalni otpad će se na tržištu prodavati kao sekundarni otpad, dok će se ostale vrste otpada odvoziti izvođač radova pokrivenim kamionima na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ lokalne uprave.

Otpad u fazi izgradnje

U fazi izgradnje objekta kao otpad javlja se materijal od iskopa i građevinski otpad.

Materijal od iskopa biće kontrolisano sakupljan a izvođač radova će ga transportovati na lokaciju koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ lokalne uprave.

Grđevinski otpad će se sakupljati, a izvođač radova će ga takođe transportovati na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ gradske uprave.

Od strane radnika tokom izgradnje objekta generiše se određena količina komunalnog otpada. Navedena vrsta otpada nakon privremelog skladištenja u kontejneru predaje se ovlašćenom komunalnom preduzeću u Podgorici.

Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13. i 83/16.) navedeni otpad se klasira u neopasni otpad.

Otpad u toku eksploatacije

U toku eksploatacije objekta, može da nastane otpad koji se sakuplja u separatoru i komunalni otpad.

Prilikom prečišćavanja otpadnih voda u separatoru nastaje mulj i lake tečnosti i ulja. Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13. i 83/16.), otpad se klasira u grupu opasnog otpada.

Privremeno deponovanje komunalnog otpada usled boravka zaposlenih, do odnošenja na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno u kontejnerima koji će biti potpuno obezbijeđeni sa higijenskom zaštitom.

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 tome 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 stambeno-poslovnog objekta 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 novog objekta, 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 objekta okolo 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 novog objekta neće izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na lokaciji i njenom okruženju.

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

Uticaj eksploatacije objekta na vode neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekta sanitarne vode odvoditi u gradsku kanalizacionu mrežu, dok će se atmosferske vode sa rampe garaže i vode 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 objekta 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, radi se o travnatoj površini, koja je dijelom obrasla žbunjem niskim rastinjem.

Sa aspekta jačine, negativni uticaji u toku izgradnje i eksploatacije objekta 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 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 objekta na životnu sredinu neće biti.

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

Obrazloženje

Tokom izgradnje objekta, 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 objekta, 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 rada automobilskih motora koji dolaze i odlaze od objekta, dok vibracija, emisije svjetlosne i toplotne energije kao ni elektromagnetno zračenja neće biti.

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.

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 fekalna voda upušta u gradsku fekalnu kanalizaciju, dok će se atmosferska voda sa rampe garaže 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 novog objekta), koji će biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11. i 39/16.).

Tokom funkcionisanja objekta 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 (Područije) 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 objekta imajući uvidu njegovu veličinu doći će do određenog uticaja na karakteristike pejzaža.

Shodno namjeni objekta, 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 objekta 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 objekta negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa. Područje predmetne lokacije pripada IX stepenu MCS skale, zato izgradnja i eksploatacija 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., 11/19., 82/20 i 86/22.).

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, skladištiti 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, neophodna je redovna kontrola građevinske mehanizacije.

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja stambeno-poslovnog objekta u Tivtu, planirana je radi poboljšanja turističke ponude na području Tivta.

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

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 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 zakonski 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 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.
- Obezbijediti 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, oprema itd. ne utiču na treću stranu, odnosno okolni prostor.
- 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 podignut zastor koja će spriječiti ugrožavanje okolnog prostora od prašine.
- Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju oko 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 oko 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 objekta 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.
- Pratiti 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 ovlaštenom 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 objekta i plato radi smanjenja mogućnosti zagađenja.

Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara potrebno je:

- Svi materijali koji se koriste za izgradnju objekta 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 omogućе nesmetan pristup vatrogasnim jedinicama do objekta.

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

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

Mjere zaštite životne sredine u toku akcidenta - prosipanja goriva i ulja pri izgradnji 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 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 objekta 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 stambeno-poslovnog objekta u Tivtu urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. listu 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:

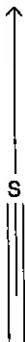
- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17., 44/18., 63/18., 11/19., 82/20. i 86/22.).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16 i 73/19.).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16 i 18/19).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11 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, 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).
- 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 utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 25/12).
- Pravilnik o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje („Sl. list RCG”, br. 18/97).
- 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 stambeno-poslovnog objekta u Tivtu





KOPIJA PLANA
Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>CRNA GORA Opština Tivat Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 0902-351-729/7-19 Tivat: 05.02.2020.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, 63/18 i 11/19) i podnjetog zahtjeva Perović Steva , izdaje:		
3	<p style="text-align: center;">URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>		
4	za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP2-8 , koju čine dijelovi kat.par.br. 183, 551/1, 552, 554, 555/1, 555/2, 558, 560, 562, 565/1 i 965/1 , sve u KO Tivat , u zahvatu Izmjena i dopuna DSL-a „ARSENAL“ (»Sl.list CG« br. 57/19)		
5	PODNOŠIOČ ZAHTJEVA:	Perović Stevo	
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Predmetna lokacija se nalazi u sjeverozapadnom dijelu Izmjena i dopuna DSL-a „ARSENAL“.</p> <p>Prema Listu nepokretnosti broj 3439, za KO Tivat, na kat.par.br. 183 KO Tivat nema evidentiranih objekata.</p> <p>Prema Listu nepokretnosti broj 2065, za KO Tivat, na kat.par.br. 551/1 KO Tivat nema evidentiranih objekata.</p> <p>Prema Listu nepokretnosti broj 2065, za KO Tivat, na kat.par.br. 552 KO Tivat je evidentirana zgr.br. 1 („Pomoćna zgrada u vanprivredi“) gabarita 66m², spratnosti P.</p> <p>Prema Listu nepokretnosti broj 339, za KO Tivat, na kat.par.br. 554 KO Tivat nema evidentiranih objekata.</p> <p>Prema Listu nepokretnosti broj 2250, za KO Tivat, na kat.par.br. 555/1 KO Tivat su evidentirane zgr.br. 1 („Porodična stambena zgrada“) gabarita 144m², spratnosti P+1+Pk, zgr.br. 2 („Pomoćna zgrada“) gabarita 18m², spratnosti P i zgr.br. 3 („Pomoćna zgrada“) gabarita 22m², spratnosti P.</p> <p>Prema Listu nepokretnosti broj 1122, za KO Tivat, na kat.par.br. 555/2 KO Tivat nema evidentiranih objekata.</p> <p>Prema Listu nepokretnosti broj 3439, za KO Tivat, na kat.par.br. 558 KO Tivat nema evidentiranih objekata.</p> <p>Prema Listu nepokretnosti broj 803, za KO Tivat, na kat.par.br. 560 KO Tivat su evidentirane zgr.br. 1 („Porodična stambena zgrada“) gabarita 103m², spratnosti P, zgr.br.</p>		



	<p>2 („Pomoćna zgrada“) gabarita 1m², spratnosti P i zgr.br. 3 („Pomoćna zgrada“) gabarita 3m², spratnosti P.</p> <p>Prema Listu nepokretnosti broj 1128, za KO Tivat, na kat.par.br. 562 KO Tivat su evidentirane zgr.br. 1 („Zgrada za odmor-vikendica“) gabarita 35m², spratnosti P+1, zgr.br. 2 („Pomoćna zgrada“) gabarita 17m², spratnosti P i zgr.br. 3 („Pomoćna zgrada“) gabarita 21m², spratnosti P.</p>
7	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	<p><i>Mješovita namjena (MN)</i></p> <p>Površine mješovite namjene podrazumjevaju nautički turizam, turističke komercijalne i stambene sadržaje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna namjena nije preovladavajuća.</p> <p>Na parcelama ove namjene moguće je planirati: stambeno-poslovne objekte; poslovne objekte; objekte uprave, objekte kulture i ostalih društvenih djelatnosti; trgovine opšte i specijalizovane potrošnje, ugostiteljske objekte i objekte za smještaj turista – HOTELI, kao i objekti infrastrukture.</p> <p>Stanovanje planirano u okviru ove namjene je, sa aspekta tehničke i estetske opremljenosti, stanovanje visoke kategorije - ekskluzivno stanovanje.</p> <p>U okviru ove namjene planirano je 520 ležajeva u objektima za smještaj turista-hotelima. Prizemlja ovih objekata mogu biti komercijalne i uslužne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije (ekskluzivnog stanovanja i smještaja turista) i koji ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke i ostale zakonom propisane uslove.</p>
7.2.	Pravila parcelacije
	<p><i>Uslovi za parcelaciju</i></p> <p>Pravila parcelacije su elementi definisani planskim dokumentom za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat;</p> <p>Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističkih parcela i stvaranja uslova za izgradnju (rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja) i adaptaciju, novoplaniranih i postojećih objekata kao i drugih sadržaja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.</p> <p>Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i 2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela. <p>Izuzev navedenih modela, omogućava se ukрупnjavanje urbanističkih parcela namjene turizam pridruživanjem sa parcelama mješovite namjene i namjene stanovanja srednje gustine a sa ciljem povećanja hotelskih kapaciteta. Novoformirana urbanistička parcela mora imati osnovnu namjenu turizam - T1.</p> <p>Pri izdavanju urbanističko-tehničkih uslova za ovako novoformiranu parcelu, urbanistički parametri predstavljaju zbir uslova koji su važili na prethodnim parcelama. Za izgradnju novog objekta na ovako utvrđenoj parceli turističke namjene, građevinska linija se određuje prema važećim principu ovog Plana.</p> <p>U grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, regulacije i nivelacije</i> definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije.</p> <p>Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku</p>



	<p>parcelu i definisani su po namjenama. Sva gore navedena pravila čine lokaciju za građenje. <i>Lokacija za građenje</i> Lokacija za građenje je prostor koji se privodi namjeni i mora da zadovolji <u>pravila parcelacije</u> definisana planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela. Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije. Preklapanjem katastarskog i urbanističkog plana evidentno je da je UP2-8 formirana od dijelova kat.par.br. 183 (površine 238m²), 551/1 (površine 288m²), 552 (površine 17m²), 554 (površine 30m²), 555/1 (površine 284m²), 555/2 (površine 102m²), 558 (površine 64m²), 560 (površine 275m²), 562 (površine 96m²), 565/1 (površine 3m²) i 965/1 (površine 3m²), sve u KO Tivat. Shodno navedenom površina UP2-8 odnosno predmetne lokacije je 1400m². Napomena: U cilju formiranja UP2-8 investitor treba da <u>preparceliše</u> kat.par.br. 183, 551/1, 552, 554, 555/1, 558, 565/1 i 965/1, sve u KO Tivat prema datim koordinatama i da <u>riješi imovinsko-pravne odnose</u> na cijeloj UP2-8 zbog vlasničke podijeljenosti.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p>Građevinska linija (GL) GL predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana <u>zona gradnje</u> u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu GL. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektovanju objekata. GL (GL1=GL2) na UP2-8 je definisana koordinatama tačaka 43, 44 i 51-55 a djelimično se podudara sa regulacionim linijama (GL1=GL2=RL) i data je u grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, regulacije i nivelacije</i>. U situacijama kada se građevinska linija poklapa za granicom urbanističke parcele mjerodavne su koordinate urbanističke parcele. GL je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat. U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL 1 i GL 2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. GL na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. GL iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. GL ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni djelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke parcele. Izuzetak predstavljaju parcele koje su i međusobno povezane građevinskim linijama GL0 i GL2. Ukoliko su veze između objekata komunikacije one ne ulaze u obračun BGP-a, a u svim ostalim slučajevima njihova površina se, po jednakim djelovima, obračunava u ukupni BGP. 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. Izuzetak su građevinski elementi na nivou prizemlja objekata koji izlaze na pješačku saobraćajnicu i koji mogu preći građevinsku liniju, (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to: - izlozi lokala – 0.5m, po cijeloj visini;</p>



	<p>- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice ili platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom u zoni prizemne etaže, maksimalno 1m po cijeloj širini objekta, sa visinom iznad 4m;</p> <p>konzolne reklame – do 1m na visini iznad 4m;</p> <p>Regulaciona linija (RL)</p> <p>RL je definisana ivicama urbanističkih parcela, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu, je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar</p> <p>RL na UP2-8 je definisana koordinatama tačkaka 141-144, 162, 163, 345 i 346 koje su predstavljene na grafičkim priložima <i>Plan parcelacije, regulacije i UTU</i>.</p> <p>Odnos prema susjedima</p> <p>Definisano u stavovima Građevinska linija i Regulaciona linija.</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>Predviđena je zaštita od elementarnih nepogoda, na osnovu Zakona o zaštiti i spašavanju („Službeni list br. 13/07, 32/11, 54/16), Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG”, br. 6/93) i važećih tehničkih normativa i standarda. Objekti treba da budu kategorisani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 i 52/90).</p> <p>Predviđena je zaštita od požara na osnovu važećih zakonskih propisa i tehničkih normativa sa odgovarajućim brojem uličnih požarnih hidranata.</p> <p>Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istaživanja u pogledu hidroloških svojstva 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>Za komunalne instalacije, naročito vodovod i elektromrežu, potrebno je obezbjediti snabdjevanje iz najmanje dva izvora.</p> <p>Komunalna infrastruktura je planirana tako da su svi vodovi dostupni i pre rušenja objekata o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama ili postavljanju novih u kasnijem periodu.</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>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	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Mjere zaštite životne sredine imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi.</p> <p>Kvalitet životne sredine u Opštini Tivat je dobar, a sprovođenje mjera zaštite utiče na</p>



njegovo očuvanje, smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine što će se odraziti i na obezbjeđenje sveukupnog kvaliteta života na području Plana i šire zone.

Zaštita zemljišta

Očuvanje i zaštita zemljišta će se sprovoditi primjenom sledećih mjera:

- uspostavljanjem strogih granica zona za izgradnju objekata;
- kontrolisanom sječom autohtonih biljnih vrsta;
- regulacijom bujičnih tokova iz zaleđa.

Zaštita vazduha

Očuvanje kvaliteta vazduha će se ostvariti primjenom sljedećih mjera:

- korišćenje obnovljivih izvora energije za zagrijavanje objekata;
- projektovanjem ispusta zagađenja u vazduh prema evropskim normama i standardima;
- izrada Procjene uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o

projektima a koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.

Od zanačaja za zaštitu vazduha je kontrola aerozagadjenja koje će se sprovesti kroz uspostavljanje monitoring sistema, kojim bi se na adekvatan način pratile promjene osnovnih parametara kvaliteta vazduha.

Zaštita voda

Ispravnost kvaliteta voda će se sprovoditi primjenom sljedećih mjera:

- izgradnjom kanalizacione mreže u naselju, i njenim odvođenjem i priključenjem u gradski sistem kanalizacije;
- kontrolom otpadnih voda iz turističkih i komunalnih objekata, koje moraju zadovoljiti standard recipijenata i nivo kvaliteta;
- kontrolom kvaliteta površinskih voda.

Zaštita od buke

Prilikom planiranja, projektovanja, izgradnje i funkcionisanja objekta i sadržaja treba preduzimati sve mjere u skladu relevantnih propisa:

- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list Crne Gore”, br. 28/11 i 1/14)
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list Crne Gore”, br. 60/11)
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Opštini Tivat („Sl.list CG-opštinski propisi, br. 43/17),

Shodno Odluci o utvrđivanju akustičnih zona u Opštini Tivat („Sl.list CG-opštinski propisi, br. 43/17), prostor planskog zahvata se nalazi u Zoni mješovite namjene, gdje dozvoljene vrijednosti buke za dan, večer i noć, iznose 60dBA.

Tokom realizacije planskog dokumenta doći će do povećanih emisija buke, koje će prekoračiti propisane vrijednosti.

Ne očekuju se povećani nivoi buke tokom funkcionisanja planskog dokumenta.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Smjernice za uređenje zelenih površina

Zakonom o zaštiti prirode, prostorno planskom i projektnom dokumentacijom definiše se očuvanje značajnih i karakterističnih osobina predjela, kao i održavanje bioloških, geoloških i kulturnih vrijednosti koje određuju njegov karakter i estetski doživljaj.

Koncept ozelenjavanja usklađen je sa planiranim urbanističko arhitektonskim rješenjima i utvrđenim normativima zelenih površina (stepen i nivo ozelenjenosti).

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, preko linijskog zelenila i na drugi način.



U sklopu oblikovanja gradskih ulica predviđa se značajan porast drvoreda. Nužno je da dogradnju primarnog uličnog sistema prati i uporedo podizanje drvoreda, kao vizuelna i zaštitna barijera između različitih sadržaja namjene prostora.

Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa.

Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta.

Planska opredjeljenja koja se odnose na dio faze pejzažne arhitekture su sljedeća:

- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja, metodom pejzažne taksacije
- Obezbijediti što više zelenih površina u skladu sa traženim normativima zadatih PUP-om i Prostornim planom Morskog dobra u skladu sa kategorijom i rangom planiranog turističkog kompleksa.
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema Gradskom parku (zaštićeni objekat pejzažne arhitekture) koji je u neposrednom okruženju
- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina
- potrebu korištenja biljnih vrsta otpornih na postojeće uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Predviđene su sljedeće kategorije zelenila:

I Zelene površine javne namjene

Zelenilo uz saobraćajnice

Trg

Pješačke ulice

Uređenje obale

Park

II Zelene površine ograničene namjene

Zelene površine za turizam – hoteli

Zelenilo stambenih objekata i blokova (**mješovita namjena**, stanovanje srednjih gustina)

Sportsko rekreativne površine

Zelenilo vjerskih objekata

Zelenilo poslovnih objekata

II Zelene površine specijalne namjene

Zelenilo infrastrukture

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova

- Pejzažna taksacija -valorizacija postojećeg biljnog fonda i uklapanje kvalitetnih i vrijednih sadnica u budući projekat uređenja terena na dijelu parka između sportskih terena.
- Na odraslim vitalnim stablima koja se zadržavaju izvršiti orezivanje sasušenih i oštećenih grana koje ometaju pravilan razvoj i izgled krošnje.
- Ukloniti stabla slabe vitalnosti iz estetskih i bezbjedonosnih razloga.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm,.
- **Po obodu parcele, ka saobraćajnicama je planirana sadnja drveca i sadnja linearnog zelenila, a koje ce imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.**
- U pogledu vrtno-arhitektonske obrade prostora forsirati prirodni, pejzažni stil,



	<p>umjesto pravilnog – geometrijskog. Sadnja je u sklopovima.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Za uređivanje slobodnih površina uz objekat koristiti parterne kompozicije sa visokodekorativnim listopadnim i četinarskim žbunjem različitog oblika i visine, uz upotrebu perena i jednogodišnjeg cvijeća različitog kolorita i doba cvjetanja kao i manje grupe ili pojedinačna stabla četinarskog i listopadnog drveća. • Planira se dovođenje ove površine u stanje potpune funkcionalnosti. • predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina • Uređenje ovog kompleksa kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena.
11	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p>
	<p>Ovim planskim dokumentom, u skladu sa Planovima višeg reda i zakonskom regulativom, potrebno je obezbijediti stvaranje uslova za zaštitu kulturnih dobara i njihove okoline, kao integralnog dijela savremenog društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja, na način kojim se poštuje njihov integritet i status i dosljedno sprovodi režim i mjere zaštite koji proizilaze iz zakonske regulative.</p> <p>Osnovne smjernice za zaštitu</p> <ul style="list-style-type: none"> - U cilju očuvanja kulturnih dobara i njihove okoline predvidjeti samo one intervencije koje će za cilj imati očuvanje i unapređenje zatečenih vrijednosti, sve do sprovođenja postupka valorizacije i izrade odgovarajućeg Elaborata (Čl.23 Zakon o zaštiti kulturnih dobara), kako bi se stekli uslovi da se definišu precizne smjernice i uslovi pod kojima je moguće izvoditi određene intervencije. - Kroz izdavanje urbanističko-tehničkih uslova potrebno je skrenuti pažnju na proceduru koja za cilj ima zaštitu potencijalnih arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata a koja je propisana članom 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. - Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova odnosno pronalazač dužan je da postupi u skladu sa članom 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara i : <ol style="list-style-type: none"> i) prekine radove i da obezbijedi nalazište odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, ii) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru, iii) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava, iv) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni. - Prednost u sanaciji, revitalizaciji i korišćenju daje se kulturnoj baštini koja je u propadanju, kojoj prijete opasnost ili koja je ugrožena gradnjom novih objekata; - Onemogućiti gradnju trajnih i privremenih objekata koji funkcionalno, vizuelno ili na bilo koji drugi način mogu da naruše ambijentalnu ili druge vrijednosti kulturnog dobra, sagledati probleme u širem području tretiranog prostora čije se posljedice odražavaju na određenoj prostornoj i kulturno-istorijskoj i pejzažnoj cjelini. - Pejzažno uređenje okoline oko objekata i cjelina od kulturnog i istorijskog značaja



	<p>treba da bude usklađeno sa mjerama zaštite predjela;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pravna i fizička lica koja obavljaju djelatnost koja može imati negativan uticaj na kulturna dobra i njihovu okolinu dužna su da utvrde mjere za smanjenje i otklanjanja posljedica uticaja na kulturna dobra i da ih redovno sprovode (član 93);
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>U skladu sa Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18), kao i Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG", br.48/13,44/15), obezbijeđeni su prilazi i upotreba objekata i površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama. U tom smislu projektovani su prilazi i rampe u nagibu 5-8%, kao i vertikalne komunikacije liftovima.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina. - Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjeđiti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	<p>Na urbanističkim parcelama na kojima to prostorne mogućnosti dozvoljavaju moguća je izgradnja pomoćnih objekata za potrebe garažiranja, maksimalne površine do 40m², čija se površina <u>ne</u> uračunava u ukupni BGP urbanističke parcele. Ove objekte dozvoljeno je postavljati unutar planom definisane građevinske linije.</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/zabludu pilota vazduhoplova;</p> <p>Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zaslepljivanje 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>Predmetnim dokumentacijom odrađen je deo lokalne kišne kanalizacije na neizgrađenom dijelu zahvata plana. Takođe su obrađeni i kolektori koji su već izvedeni a koje je neophodno izmjestiti da bi se planirane parcele privele namjeni.</p> <p>Kontaktiranim planovima neophodno je riješiti ispuštanje fekalnih voda izgradnjom kanizacionog sistema kako bi se spriječilo ispuštanje u otvorene kanale za atmosferske</p>



vode koji gravitiraju predmetnom planu.

Postojeće kanale koji sakupljaju pribrežne vode uzvodno od zone zahvata plana je neophodno revidovati u skladu sa postojećim stanjem, planovima izgradnje tj. namjeni budućih objekata pridržavajući se pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju .

Dimenzionisanje kolektora kišne kanalizacije urađeno je na osnovu hidrauličkog proračuna. Proračun je urađen za mjerodavnu kišu petogodišnjeg povratnog perioda od 5 godina i trajanja 15 minuta tj inteziteta 295 l/s/ha sa usvojenim srednjim koeficientom oticaja 0,6.

Dakle, sistem kišne kanalizacije čine slivnici i kolektori ili betonski kanali kojima se sakuplja i odvodi kišna kanalizacija, zatim separatori ulja sa taložnikom i ispusti.

Kišnu kanalizaciju projektovati od betonskih kanala koji su pokriveni betonskim pločama i/ili kolektorima od korugovanih PEHD cijevi .

Slivničke rešetke postaviti na najnižim tačkama puta u skladu sa nivelacijom terena.

Prilikom izrade detaljnih projekata kišne kanalizacije izvršiti proračun kapaciteta kolektora/kanala i slivničkih rešetki i na osnovu proračuna odrediti potrebnu gustinu slivnika. Trasu kišne kanalizacije prilagoditi saobraćajnom rješenju ulica

Prije izliva u more kišnu kanalizaciju prečistiti postavljanjem rešetke za krupni otpad u sabirno okno i ugradnjom separatora ulja sa taložnikom shodno Pravilniku o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju.

Što se tiče pomenutih regulisanih vodotoka čiji su ispusti pozicionirani u zoni zahvata plana uz redovno njihovo održavanje predlaže se i izrada katastra postojećih septičkih jama, na slivnom području čije vode gravitiraju zoni zahvata, sa lokacijom i karakterizacijom da li je propisna ili nepropisna. Ovo je važno iz razloga što su nepropisne septičke jame kontinuiran izvor zagađenja kojim je potrebno upravljati na održiv način da bi se potencijalno zagađenje vodotoka iz septičkih jama svelo na minimum.

Napomena: Članom 47 Odluke o komunalnom redu („Sl.list CG - opštinski propisi“ br. 028/16) je definisano:

Na javnim površinama (izuzev javnih saobraćajnih površina), ispred svojih objekata u širini svoje parcele, vlasnici i korisnici dužni su uklanjati lišće, granje i drugo rastinje iz uličnih kanala za odvodnju atmosferskih voda radi održavanja stalne funkcionalnosti.

Zabranjeno je zatrpavanje i zacjevljivanje otvorenog kanala za odvodnju atmosferskih voda, ili izgradnja kolskog pristupa preko kanala za atmosfersku odvodnju, bez odobrenja organa lokalne uprave nadležnog za komunalne poslove odnosno saobraćaj.

16 **MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**

- DSL „Arsenal“ ne predviđa striktnu etapnost realizacije već se oslanja na koncept permanentnog upravljanja prostorom.
- Nema definisanih faza realizacije u okviru obuhvata plana. Plansko rješenje za urbanističke parcele na kojima je planirano više objekata propisuje mogućnost fazne gradnje.
 - U okviru urbanističkih parcela ukoliko se investitor opredijeli za faznu realizaciju, potrebno je uraditi urbanističko rješenje (R=1:250) kojim će se definisati dispozicija objekata. Nakon toga je za svaku pojedinačnu lokaciju (dio urbanističke parcele) u skladu sa zakonima i važećim propisima moguća izrada idejnih, glavnih projekata i dobijanje građevinske dozvole.



17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>U skladu sa članom 74, stav 5, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« bb. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) ovaj Sekretarijat je zatražio od Crnogorskog elektrodistributivnog sistema (CEDIS) tehničke uslove za predmetnu lokaciju. Shodno navedenom sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AKT Crnogorskog elektrodistributivnog sistema (CEDIS) broj 30-20-05-21/1 od 18.01.2020.godine; - 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; <p>S obzirom da Crnogorski elektrodistributivni sistem (CEDIS), u zakonskom roku od 15 dana od dana prijema dopisa, nije dostavio tražene uslove, smatra se da je saglasan sa uslovima iz planskog dokumenta. Ukoliko CEDIS naknadno dostavi tehničke uslove isti će biti proslijeđeni investitoru.</p> <p>U prilogu ovih uslova dat je izvod za elektroenergetsku infrastrukturu iz Izmjena i dopuna DSL-a „ARSENAL“.</p>
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>U skladu sa članom 74, stav 5, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« bb. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) ovaj Sekretarijat je zatražio od »Vodovod i kanalizacija« D.O.O. Tivat tehničke uslove za predmetnu lokaciju. Shodno navedenom 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-446/1 od 09.01.2020.god. izdati od „Vodovod i kanalizacija“ D.O.O. Tivat; <p>U prilogu ovih uslova dat je izvod za hidrotehničku infrastrukturu iz Izmjena i dopuna DSL-a „ARSENAL“.</p>
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	<p>Kolski prilaz za UP2-8 je sa planirane ulice „2“ a pješački prilaz je sa urbanističke parcele UP0-5 koja je u planu označena kao „kolsko-pješačke površine sa ograničenim režinom korišćenja“.</p> <p>S obzirom na mješovitu namjenu 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 energetska efikasnost.</p>
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>U skladu sa članom 74, stav 5, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« bb. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) ovaj Sekretarijat je zatražio od Crnogorskog Telekom tehničke uslove za predmetne saobraćajnice. Shodno navedenom sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:</p> <p>S obzirom da Crnogorski Telekom, u zakonskom roku od 15 dana od dana prijema dopisa, nije dostavio tražene uslove, smatra se da je saglasan sa uslovima iz planskog dokumenta. Ukoliko Crnogorski Telekom naknadno dostavi tehničke uslove isti će biti proslijeđeni investitoru.</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> <p>U prilogu ovih uslova dat je izvod za elektroenske komunikacije iz Izmjena i dopuna DSL-a „Arsenal“.</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><i>Smjernice za aseizmičko projektovanje</i></p> <p>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 cjelovitijoj zaštiti prostora.</p> <p>Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju. Posebnu pažnju treba posvetiti dopuštenom stepenu oštećenja objekata za različita seizmička dejstva. Polazeći od našeg i svjetskog iskustva nameću se sledeće preporuke u procesu projektovanja, koje treba da obezbijede objekti izloženi seizmičkom dejstvu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja, • zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i • minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva. <p>Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa važećim propisima u Crnoj Gori (<i>Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, Sl.list SFRJ broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90</i>). Prema ovom propisu određuje se ukupna horizontalna seizmička sila koja djeluje na objekat, a sa njom se proračunavaju i dimenzionišu elementi konstrukcije. Ova sila određuje se prema obrascu:</p> $S = K \cdot G$ <p>gdje je:</p> <p style="margin-left: 40px;">K - ukupni seizmički koeficijent za horizontalni pravac, G - ukupna težina objekta.</p> <p>Ukupni seizmički koeficijent za horizontalni pravac računa se po obrascu:</p> $K = K_o \cdot K_s \cdot K_d \cdot K_p$ <p>gdje su:</p> <p style="margin-left: 40px;">K_o - koeficijent kategorije objekta K_s - koeficijent seizmičkog intenziteta K_d - koeficijent dinamičnosti K_p - koeficijent duktiliteta i prigušenja</p> <p>Vrijednosti pojedinih koeficijenata za područje Arsenala su:</p> <p style="margin-left: 40px;">K_o - za nove objekte je vrijednost 1, osim za objekte koji služe za skupljanje većeg broja ljudi (bioskopi, pozorišta, sportske dvorane,) kada iznosi 1.5. K_s - pošto se Arsenal nalazi u zoni IX stepena intenziteta zemljotresa po MCS</p>



skali ovaj koeficijent je vrijednosti 0.1.

K_d - ovaj koeficijent je funkcija kvaliteta tla (I, II i III kategorija) na kome se objekat gradi i perioda slobodnih oscilacija objekta (T). Period slobodnih oscilacija T (sec) određuje se dinamičkom analizom svakog pojedinačnog novog objekta dok se kategorija tla određuje detaljnim geotehničkim istraživanjima. Za već izgrađene objekte detaljna geotehnička istraživanja su vršena, što se obavezno preporučuje i za svaki novi objekat (što je i zakonska obaveza). Vrijednosti ovog koeficijenta u zavisnosti od kategorije tla date su u narednoj tabeli:

Kategorija tla	Koeficijent	Granične vrijednosti koeficijenta K_d
I	$K_d = 0.5/T$	$1.0 > K_d > 0.33$
II	$K_d = 0.7/T$	$1.0 > K_d > 0.47$
III	$K_d = 0.9/T$	$1.0 > K_d > 0.60$

K_p - za savremene objekte kakvi će se graditi u Arsenalu ovaj koeficijent je vrijednosti 1, osim za objekte sa fleksibilnim prizemljem kada je vrijednost 2.

Ukupna težina objekta G određuje se kao suma stalnog opterećenja (sopstvena težina) i očekivanog korisnog opterećenja objekta pri zemljotresu.

Kada se sračuna ukupna horizontalna seizmička sila S za objekat onda se može odrediti njena vrijednost odnosno raspored za svaki sprat pojedinačno.

Iskustva sa katastrofalnim zemljotresom iz 1979. godine su pokazala da su mnogi objekti bili oštećeni usled snažnog ubrzanja tla i inercijalnih sila ili usled nestabilnosti tla.

Kod oštećenja usled ubrzanja tla i inercijalnih sila stradali su vertikalni djelovi objekata kao što su stubovi, zidovi i slično. Kod oštećenja usled nestabilnosti i deformacija tla stradali su horizontalni djelovi objekata (ploče, grede, temelji, dokovi i slično). Nestabilnost tla i deformacije su u mnogim slučajevima bile posledica pojave likvefakcije pijeska.

Seizmički uticaji regionalnih seizmogeoloških karakteristika područja određeni su kao očekivana maksimalna ubrzanja osnovne stijene od svih žarišta zemljotresa na Crnogorskom primorju. Vrijednosti očekivanih prosječnih maksimalnih ubrzanja na osnovnoj stijenu, za područje Tivta dati su u narednoj tabeli:

Povratni period vremena t (god.)	50	100	200	475
Očekivano prosječno maksimalno ubrzanje a_0 (g)	0.11	0.14	0.16	0.24

Detaljna geotehnička istraživanja terena za svaki novi objekat su neophodna. Njima se dobijaju potrebne podloge, odnosno parametri neophodni za projektovanje. Sa stanovišta aseizmičkog projektovanja i gradnje objekata u geotehničkom Elaboratu treba da se utvrdi kvalitet temeljnog tla odnosno kategorija tla. Posebnu pažnju treba posvetiti ispitivanju terena sa aspekta stabilnosti, odnosno mogućnosti pojava nestabilnosti kao što su kliženje, sufozija, likvefakcija i slično.

19

POTREBA SPROVOĐENJA JAVNOG KONKURSA ZA IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

/



20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP2-8
	Površina urbanističke parcele	1400m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Maksimalna zauzetost	1127m ² BGP
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	2610m ² BGP
	Maksimalna spratnost objekata	P+5
Maksimalna visinska kota objekta	<p>Visinska regulacija Visinska regulacija je definisana označenom maksimalnom spratnošću u <i>analitičkim podacima</i> za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Nadzemne <u>etaže</u> mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum. Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BGP-a. Suteran (S) je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu spoljnog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno jednim svojim pročeljem je iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Ukoliko je namjena suterana garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BGP-a. Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BGP-a. Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i</p>	


	<p>sprata poklapaju.</p> <p>Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; – za stambene etaže do 3.5 m; – za poslovne etaže do 5.0 m; – izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m. <p>Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa.</p> <p>Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.</p>
<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	<p>Za sve urbanističke parcele potrebe za parkiranjem treba rešavati u okviru parcele. Preporuka je da se parkiranje riješi u podzemnim garažama.</p> <p>Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Tivtu, sljedeći:</p> <p>Stanovanje: na 1000 m² - 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);</p> <p>Proizvodnja: na 1000 m² - 14 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm);</p> <p>Fakulteti: na 1000 m² - 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 26pm);</p> <p>Poslovanje: na 1000 m² - 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);</p> <p>Trgovina: na 1000 m² - 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);</p> <p>Hoteli: na 1000 m² - 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm);</p> <p>Restorani: na 1000 m² - 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);</p> <p>Sportske dvorane, stadioni: na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta</p> <p>Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa</p>




		<p>važecim Pravilnikom).</p> <p>Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, kao i drugih pravilnika i standarda koji definišu ovu oblast.</p> <p>Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4.80 m na otvorenom a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5.00, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.</p> <p>Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5.50m.</p> <p>Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2.00x5.50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m.</p> <p>Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m² imaju maksimalne podužne padove:</p> <table border="0"> <tr> <td>za pokrivene prave rampe -</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>za otvorene prave rampe -</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>za pokrivene kružne rampe -</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>za otkrivene kružne rampe -</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>za parkirališta do 4 vozila -</td> <td>20%</td> </tr> </table> <p>Najveći nagib rampi za pristup parkiralištima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose:</p> <table border="0"> <tr> <td>za otvorene prave rampe -</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>za kružne rampe -</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>za pokrivene prave rampe -</td> <td>15%.</td> </tr> </table>	za pokrivene prave rampe -	18%	za otvorene prave rampe -	15%	za pokrivene kružne rampe -	15%	za otkrivene kružne rampe -	12%	za parkirališta do 4 vozila -	20%	za otvorene prave rampe -	12%	za kružne rampe -	12%	za pokrivene prave rampe -	15%.
za pokrivene prave rampe -	18%																	
za otvorene prave rampe -	15%																	
za pokrivene kružne rampe -	15%																	
za otkrivene kružne rampe -	12%																	
za parkirališta do 4 vozila -	20%																	
za otvorene prave rampe -	12%																	
za kružne rampe -	12%																	
za pokrivene prave rampe -	15%.																	
	<p>Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata <u>mješovite namjene (MN)</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maksimalna spratnost i maksimalna bruto građevinska površina planiranih objekata ove namjene date su u tabelama i na grafičkim priložima, pojedinačno za svaku urbanističku parcelu; - Na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata; - Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, prema potrebi investitora; - U grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, nivelacije i regulacije</i> su definisane građevinske linije za objekte ove namjene. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita; - Površina pod podzemnim etažama može biti 																



		<p>veća od površina prizemlja, do potpune zauzetosti urbanističke parcele, pod uslovom da se na taj način ne ugrožava stabilnost objekata na susjednim parcelama;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkiranje za potrebe stanovnika, gostiju i zaposlenih rješavati u garažama u okviru urbanističkih parcela, a prema normativima datim u poglavlju <i>Saobraćaj</i>; - Kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni, i u skladu s tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama.
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p><i>Tretman postojećih objekata</i></p> <p>Postojeći objekti zatečeni na terenu koji predstavljaju zaostavštinu kompleksa vojnog remontnog zavoda obrađeni su detaljno u poglavlju 1.1.3. Analiza odnosa prema građevinskom naslijeđu.</p> <p>Objekti koji se mogu svojom formom i opštim arhitektonskim karakteristikama uklopiti u buduću viziju razvoja kompleksa Porto Montenegro, preporučuju se za zadržavanje na postojećoj lokaciji (Crkva Blagovijesti, Muzej nautičkog naslijeđa, Kran).</p> <p>Objekti koji se svojom koncepcijom i karakteristikama značajno razlikuju od već izgrađenih luksuznih objekata na Porto Montenegro, preporučuju se za uklanjanje, s tim da se arhitektonskom mimikrijom i citatima, njihova arhitektura referencira u dizajnu novih objekata, čime bi se održala veza sa istorijskim „duhom mjesta“.</p> <p>Objekti turističkog stanovanja koji su već izgrađeni u okviru investicije na Porto Montenegro treba da predstavljaju ugledni primer za buduće objekte, kako bi se ostvarila jedinstvena ambijentalna cjelina ovog kompleksa. Novoplanirani objekti treba da slijede započetu koncepciju izgradnje prema sljedećim parametrima: horizontalnom i vertikalnom gabaritu, volumenu, obliku, formi, krovovima i generalnoj materijalizaciji.</p> <p><i>Opšti uslovi za izgradnju novih objekata</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;

- Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;
- Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;
- Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeane materijale;
- Nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru urbanističke parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- 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 umanje za nedostajući dio urbanističke parcele;

		<ul style="list-style-type: none"> - Građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar urbanističke parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. - Kao sisitem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.
<div style="text-align: right; margin-right: 50px;">  </div>		

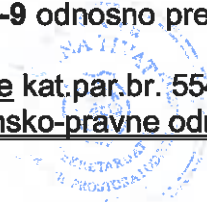
21	DOSTAVLJENO: Perović Stevo, Seljanovo bb, Tivat - Direktoratu za inspekcijski nadzor - Arhivi	
22	OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Samostalni savjetnik I za poslove urbanizma i planiranja Marko Kostić, dipl.ing.arh.
	Potpis obrađivača urbanističko-tehničkih uslova:	
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	VD Sekretarke Sekretarijata Tamara Furtula, dipl.pravnik
24	Potpis ovlaštenog službenog lica:	 
25	M.P.	
26	PRILOZI:	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom; - List nepokretnosti; - Kopija katastarskog plana;	

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

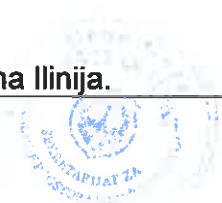
1	CRNA GORA Opština Tivat Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 0902-351-736/2-19 Tivat: 05.02.2020.godine	 CRNA GORA	 OPŠTINA TIVAT
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) i podnijetog zahtjeva Perović Steva , izdaje:		
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije		
4	za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP2-9 , koju čine dijelovi kat.par.br. 554, 555/1, 558 i 559 , sve u KO Tivat , u zahvatu Izmjena i dopuna DSL-a „ ARSENAL “ (»Sl.list CG« br. 57/19)		
5	PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:	Perović Stevo	
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna lokacija se nalazi u sjeverozapadnom dijelu Izmjena i dopuna DSL-a „ ARSENAL “. Prema Listu nepokretnosti broj 339, za KO Tivat , na kat.par.br. 554 KO Tivat nema evidentiranih objekata. Prema Listu nepokretnosti broj 2250, za KO Tivat , na kat.par.br. 555/1 KO Tivat su evidentirane zgr.br. 1 („Porodična stambena zgrada“) gabarita 144m ² , spratnosti P+1+Pk, zgr.br. 2 („Pomoćna zgrada“) gabarita 18m ² , spratnosti P i zgr.br. 3 („Pomoćna zgrada“) gabarita 22m ² , spratnosti P. Prema Listu nepokretnosti broj 3439, za KO Tivat , na kat.par.br. 558 KO Tivat nema evidentiranih objekata. Prema Listu nepokretnosti broj 3561, za KO Tivat , na kat.par.br. 559 KO Tivat nema evidentiranih objekata.		
7	PLANIRANO STANJE		
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Mješovita namjena (MN) Površine mješovite namjene podrazumjevaju nautički turizam, turističke komercijalne i stambene sadržaje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna namjena nije preovladavajuća.		



	<p>Na parcelama ove namjene moguće je planirati: stambeno-poslovne objekte; poslovne objekte; objekte uprave, objekte kulture i ostalih društvenih djelatnosti; trgovine opšte i specijalizovane potrošnje, ugostiteljske objekte i objekte za smještaj turista – HOTELI, kao i objekti infrastrukture.</p> <p>Stanovanje planirano u okviru ove namjene je, sa aspekta tehničke i estetske opremljenosti, stanovanje visoke kategorije - ekskluzivno stanovanje.</p> <p>U okviru ove namjene planirano je 520 ležajeva u objektima za smještaj turista-hotelima. Prizemlja ovih objekata mogu biti komercijalne i uslužne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije (ekskluzivnog stanovanja i smještaja turista) i koji ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke i ostale zakonom propisane uslove.</p>
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p>Uslovi za parcelaciju</p> <p>Pravila parcelacije su elementi definisani planskim dokumentom za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat;</p> <p>Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističkih parcela i stvaranja uslova za izgradnju (rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja) i adaptaciju, novoplaniranih i postojećih objekata kao i drugih sadržaja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.</p> <p>Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i 2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela. <p>Izuzev navedenih modela, omogućava se ukрупnjavanje urbanističkih parcela namjene turizam pridruživanjem sa parcelama mješovite namjene i namjene stanovanja srednje gustine a sa ciljem povećanja hotelskih kapaciteta. Novoformirana urbanistička parcela mora imati osnovnu namjenu turizam - T1.</p> <p>Pri izdavanju urbanističko-tehničkih uslova za ovako novoformiranu parcelu, urbanistički parametri predstavljaju zbir uslova koji su važili na prethodnim parcelama. Za izgradnju novog objekta na ovako utvrđenoj parceli turističke namjene, građevinska linija se određuje prema važećim principu ovog Plana.</p> <p>U grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, regulacije i nivelacije</i> definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije.</p> <p>Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definisani su po namjenama.</p> <p>Sva gore navedena pravila čine lokaciju za građenje.</p> <p>Lokacija za građenje</p> <p>Lokacija za građenje je prostor koji se privodi namjeni i mora da zadovolji <u>pravila parcelacije</u> definisana planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela.</p> <p>Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.</p> <p>Preklapanjem katastarskog i urbanističkog plana evidentno je da je UP2-9 formirana od dijelova kat.par.br. 554 (površine 28m²), 551/1 (površine 271m²), 558 (površine 59m²) i 559 (površine 248m²), sve u KO Tivat. Shodno navedenom površina UP2-9 odnosno predmetne lokacije je 606m².</p> <p>Napomena: U cilju formiranja UP2-9 investitor treba da <u>preparceliše</u> kat.par.br. 554, 551/1, 558 i 559, sve u KO Tivat prema datim koordinatama i da <u>riješi imovinsko-pravne</u> odnose na</p>



	cijeloj UP2-9 zbog vlasničke podijeljenosti.
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Građevinska linija (GL) GL 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, bez obaveze lociranja objekata na samu GL. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektovanju objekata. GL (GL1=GL2) na UP2-9 je definisana koordinatama tačaka 44, 45, 50 i 51 a djelimično se podudara sa regulacionim linijama (GL1=GL2=RL) i data je u grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, regulacije i nivelacije</i>. U situacijama kada se građevinska linija poklapa za granicom urbanističke parcele mjerodavne su koordinate urbanističke parcele. GL je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat. U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL 1 i GL 2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. GL na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. GL iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. GL ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni djelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke parcele. Izuzetak predstavljaju parcele koje su i međusobno povezane građevinskim linijama GL0 i GL2. Ukoliko su veze između objekata komunikacije one ne ulaze u obračun BGP-a, a u svim ostalim slučajevima njihova površina se, po jednakim djelovima, obračunava u ukupni BGP. 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. Izuzetak su građevinski elementi na nivou prizemlja objekata koji izlaze na pješačku saobraćajnicu i koji mogu preći građevinsku liniju, (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to: <ul style="list-style-type: none"> - izlozi lokala – 0.5m, po cijeloj visini; - transparentne bravarske konzolne nadstrešnice ili platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom u zoni prizemne etaže, maksimalno 1m po cijeloj širini objekta, sa visinom iznad 4m; konzolne reklame – do 1m na visini iznad 4m;</p> <p>Regulaciona linija (RL) RL je definisana ivicama urbanističkih parcela, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu, je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar RL na UP2-9 je definisana koordinatama tačaka 160-164 i 365 koje su predstavljene na grafičkim priložima <i>Plan parcelacije, regulacije i UTU</i>.</p> <p>Odnos prema susjedima Definisano u stavovima Građevinska linija i Regulaciona linija.</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>Predviđena je zaštita od elementarnih nepogoda, na osnovu Zakona o zaštiti i spašavanju („Službeni list br. 13/07, 32/11, 54/16), Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG”, br. 6/93) i važećih tehničkih normativa i standarda. Objekti treba da budu kategorisani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 i 52/90).</p> <p>Predviđena je zaštita od požara na osnovu važećih zakonskih propisa i tehničkih normativa sa odgovarajućim brojem uličnih požarnih hidranata.</p> <p>Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istaživanja u pogledu hidroloških svojstva 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>Za komunalne instalacije, naročito vodovod i elektromrežu, potrebno je obezbjediti snabdjevanje iz najmanje dva izvora.</p> <p>Komunalna infrastruktura je planirana tako da su svi vodovi dostupni i pre rušenja objekata o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama ili postavljanju novih u kasnijem periodu.</p> <p>Urbanističko rješenje dispozicijama objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje efikasnu intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.</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	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Mjere zaštite životne sredine imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi.</p> <p>Kvalitet životne sredine u Opštini Tivat je dobar, a sprovođenje mjera zaštite uticaće na njegovo očuvanje, smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine što će se odraziti i na obezbjeđenje sveukupnog kvaliteta života na području Plana i šire zone.</p> <p>Zaštita zemljišta</p> <p>Očuvanje i zaštita zemljišta će se sprovoditi primjenom sledećih mjera:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uspostavljanjem strogih granica zona za izgradnju objekata; - kontrolisanom sječom autohtonih biljnih vrsta; - regulacijom bujičnih tokova iz zaleđa. <p>Zaštita vazduha</p> <p>Očuvanje kvaliteta vazduha će se ostvariti primjenom sljedećih mjera:</p> <ul style="list-style-type: none"> - korišćenje obnovljivih izvora energije za zagrijavanje objekata;



	<p>- projektovanjem ispusta zagađenja u vazduh prema evropskim normama i standardima; - izrada Procjene uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima a koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu. Od zanačaja za zaštitu vazduha je kontrola aerozagadjenja koje će se sprovesti kroz uspostavljanje monitoring sistema, kojim bi se na adekvatan način pratile promjene osnovnih parametara kvaliteta vazduha.</p> <p>Zaštita voda Ispravnost kvaliteta voda će se sprovoditi primjenom sljedećih mjera:</p> <ul style="list-style-type: none"> - izgradnjom kanalizacione mreže u naselju, i njenim odvođenjem i priključenjem u gradski sistem kanalizacije; - kontrolom otpadnih voda iz turističkih i komunalnih objekata, koje moraju zadovoljiti standard recipijenata i nivo kvaliteta; - kontrolom kvaliteta površinskih voda. <p>Zaštita od buke Prilikom planiranja, projektovanja, izgradnje i funkcionisanja objekta i sadržaja treba preduzimati sve mjere u skladu relevantnih propisa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list Crne Gore”, br. 28/11 i 1/14) - Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list Crne Gore”, br. 60/11) - Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Opštini Tivat („Sl.list CG-opštinski propisi, br. 43/17), <p>Shodno Odluci o utvrđivanju akustičnih zona u Opštini Tivat („Sl.list CG-opštinski propisi, br. 43/17), prostor planskog zahvata se nalazi u Zoni mješovite namjene, gdje dozvoljene vrijednosti buke za dan, veče i noć, iznose 60dBA. Tokom realizacije planskog dokumenta doći će do povećanih emisija buke, koje će prekoračiti propisane vrijednosti. Ne očekuju se povećani nivoi buke tokom funkcionisanja planskog dokumenta.</p>
10	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p><i>Smjernice za uređenje zelenih površina</i> Zakonom o zaštiti prirode, prostorno planskom i projektnom dokumentacijom definiše se očuvanje značajnih i karakterističnih osobina predjela, kao i održavanje bioloških, geoloških i kulturnih vrijednosti koje određuju njegov karakter i estetski doživljaj. Koncept ozelenjavanja usklađen je sa planiranim urbanističko arhitektonskim rješenjima i utvrđenim normativima zelenih površina (stepen i nivo ozelenjenosti). Konceptija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, preko linijskog zelenila i na drugi način. U sklopu oblikovanja gradskih ulica predviđa se značajan porast drvoreda. Nužno je da dogradnju primarnog uličnog sistema prati i uporedo podizanje drvoreda, kao vizuelna i zaštitna barijera između različitih sadržaja namjene prostora. Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa. Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta. Planska opredjeljenja koja se odnose na dio faze pejzažne arhitekture su sljedeća:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja, metodom pejzažne taksacije • Obezbijediti što više zelenih površina u skladu sa traženim normativima zadatih

PUP-om i Prostornim planom Morskog dobra u skladu sa kategorijom i rangom planiranog turističkog kompleksa.

- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema Gradskom parku (zaštićeni objekat pejzažne arhitekture) koji je u neposrednom okruženju
- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina
- potrebu korištenja biljnih vrsta otpornih na postojeće uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Predviđene su sljedeće kategorije zelenila:

I Zelene površine javne namjene

Zelenilo uz saobraćajnice

Trg

Pješačke ulice

Uređenje obale

Park

II Zelene površine ograničene namjene

Zelene površine za turizam – hoteli

Zelenilo stambenih objekata i blokova (**mješovita namjena**, stanovanje srednjih gustina)

Sportsko rekreativne površine

Zelenilo vjerskih objekata

Zelenilo poslovnih objekata

II Zelene površine specijalne namjene

Zelenilo infrastrukture

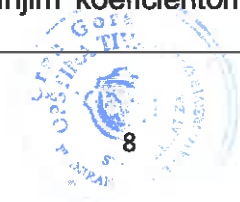
Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova

- Pejzažna taksacija -valorizacija postojećeg biljnog fonda i uklapanje kvalitetnih i vrijednih sadnica u budući projekat uređenja terena na dijelu parka između sportskih terena.
- Na odraslim vitalnim stablima koja se zadržavaju izvršiti orezivanje sasušenih i oštećenih grana koje ometaju pravilan razvoj i izgled krošnje.
- Ukloniti stabla slabe vitalnosti iz estetskih i bezbjedonosnih razloga.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm,.
- **Po obodu parcele, ka saobraćajnicama je planirana sadnja drveća i sadnja linearnog zelenila, a koje ce imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.**
- U pogledu vrtno-arhitektonske obrade prostora forsirati prirodni, pejzažni stil, umjesto pravilnog – geometrijskog. Sadnja je u sklopovima.
- Za uređivanje slobodnih površina uz objekat koristiti parterne kompozicije sa visokodekorativnim listopadnim i četinarskim žbunjem različitog oblika i visine, uz upotrebu perena i jednogodišnjeg cvijeća različitog kolorita i doba cvjetanja kao i manje grupe ili pojedinačna stabla četinarskog i listopadnog drveća.
- Planira se dovođenje ove površine u stanje potpune funkcionalnosti.
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- Uređenje ovog kompleksa kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena.



11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Ovim planskim dokumentom, u skladu sa Planovima višeg reda i zakonskom regulativom, potrebno je obezbijediti stvaranje uslova za zaštitu kulturnih dobara i njihove okoline, kao integralnog dijela savremenog društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja, na način kojim se poštuje njihov integritet i status i dosljedno sprovodi režim i mjere zaštite koji proizilaze iz zakonske regulative.</p> <p>Osnovne smjernice za zaštitu</p> <ul style="list-style-type: none"> - U cilju očuvanja kulturnih dobara i njihove okoline predvidjeti samo one intervencije koje će za cilj imati očuvanje i unapređenje zatečenih vrijednosti, sve do sprovođenja postupka valorizacije i izrade odgovarajućeg Elaborata (Čl.23 Zakon o zaštiti kulturnih dobara), kako bi se stekli uslovi da se definišu precizne smjernice i uslovi pod kojima je moguće izvoditi određene intervencije. - Kroz izdavanje urbanističko-tehničkih uslova potrebno je skrenuti pažnju na proceduru koja za cilj ima zaštitu potencijalnih arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata a koja je propisana članom 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. - Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova odnosno pronalazač dužan je da postupi u skladu sa članom 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara i : <ol style="list-style-type: none"> i) prekine radove i da obezbijedi nalazište odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, ii) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru, iii) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava, iv) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni. - Prednost u sanaciji, revitalizaciji i korišćenju daje se kulturnoj baštini koja je u propadanju, kojoj prijeti opasnost ili koja je ugrožena gradnjom novih objekata; - Onemogućiti gradnju trajnih i privremenih objekata koji funkcionalno, vizuelno ili na bilo koji drugi način mogu da naruše ambijentalnu ili druge vrijednosti kulturnog dobra, sagledati probleme u širem području tretiranog prostora čije se posljedice odražavaju na određenoj prostornoj i kulturno-istorijskoj i pejzažnoj cjelini. - Pejzažno uređenje okoline oko objekata i cjelina od kulturnog i istorijskog značaja treba da bude usklađeno sa mjerama zaštite predjela; - Pravna i fizička lica koja obavljaju djelatnost koja može imati negativan uticaj na kulturna dobra i njihovu okolinu dužna su da utvrde mjere za smanjenje i otklanjanja posljedica uticaja na kulturna dobra i da ih redovno sprovode (član 93);
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>U skladu sa Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18), kao i Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG", br.48/13,44/15), obezbijedeni</p>

	<p>su prilazi i upotreba objekata i površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama. U tom smislu projektovani su prilazi i rampe u nagibu 5-8%, kao i vertikalne komunikacije liftovima.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina. - Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjeđiti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	<p>Na urbanističkim parcelama na kojima to prostorne mogućnosti dozvoljavaju moguća je izgradnja pomoćnih objekata za potrebe garažiranja, maksimaine površine do 40m², čija se površina <u>ne uračunava</u> u ukupni BGP urbanističke parcele. Ove objekte dozvoljeno je postavljati unutar planom definisane građevinske linije.</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 (bezbijednost) vazdušnog saobraćaja;</p> <p>Objekat ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova;</p> <p>Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zaslepljivanje 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>Predmetnim dokumentacijom odrađen je deo lokalne kišne kanalizacije na neizgrađenom dijelu zahvata plana. Takođe su obrađeni i kolektori koji su već izvedeni a koje je neophodno izmjestiti da bi se planirane parcele privele namjeni.</p> <p>Kontaktним planovima neophodno je riješiti ispuštanje fekalnih voda izgradnjom kanalizacionog sistema kako bi se spriječilo ispuštanje u otvorene kanale za atmosfere vode koji gravitiraju predmetnom planu.</p> <p>Postojeće kanale koji sakupljaju pribrežne vode uzvodno od zone zahvata plana je neophodno revidovati u skladu sa postojećim stanjem, planovima izgradnje tj. namjeni budućih objekata pridržavajući se pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju .</p> <p>Dimenzionisanje kolektora kišne kanalizacije urađeno je na osnovu hidrauličkog proračuna. Proračun je urađen za mjerodavnu kišu petogodišnjeg povratnog perioda od 5 godina i trajanja 15 minuta tj inteziteta 295 l/s/ha sa usvojenim srednjim koeficientom oticaja 0,6.</p>



	<p>Dakle, sistem kišne kanalizacije čine slivnici i kolektori ili betonski kanali kojima se sakuplja i odvodi kišna kanalizacija, zatim separatori ulja sa taložnikom i ispusti. Kišnu kanalizaciju projektovati od betonskih kanala koji su pokriveni betonskim pločama i/ili kolektorima od korugovanih PEHD cijevi .</p> <p>Slivničke rešetke postaviti na najnižim tačkama puta u skladu sa nivelacijom terena. Prilikom izrade detaljnih projekata kišne kanalizacije izvršiti proračun kapaciteta kolektora/kanala i slivničkih rešetki i na osnovu proračuna odrediti potrebnu gustinu slivnika. Trasu kišne kanalizacije prilagoditi saobraćajnom rješenju ulica</p> <p>Prije izliva u more kišnu kanalizaciju prečistiti postavljanjem rešetke za krupni otpad u sabirno okno i ugradnjom separatora ulja sa taložnikom shodno Pravilniku o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju. Što se tiče pomenutih regulisanih vodotoka čiji su ispusti pozicionirani u zoni zahvata plana uz redovno njihovo održavanje predlaže se i izrada katastra postojećih septičkih jama, na slivnom području čije vode gravitiraju zoni zahvata, sa lokacijom i karakterizacijom da li je propisna ili nepropisna. Ovo je važno iz razloga što su nepropisne septičke jame kontinuiran izvor zagađenja kojim je potrebno upravljati na održiv način da bi se potencijalno zagađenje vodotoka iz septičkih jama svelo na minimum.</p> <p>Napomena: Članom 47 Odluke o komunalnom redu („Sl.list CG - opštinski propisi“ br. 028/16) je definisano:</p> <p>Na javnim površinama (izuzev javnih saobraćajnih površina), ispred svojih objekata u širini svoje parcele, vlasnici i korisnici dužni su uklanjati lišće, granje i drugo rastinje iz uličnih kanala za odvodnju atmosferskih voda radi održavanja stalne funkcionalnosti. Zabranjeno je zatrpavanje i zacjevljivanje otvorenog kanala za odvodnju atmosferskih voda, ili izgradnja kolskog pristupa preko kanala za atmosfersku odvodnju, bez odobrenja organa lokalne uprave nadležnog za komunalne poslove odnosno saobraćaj.</p>
16	<p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - DSL „Arsenal“ <u>ne predviđa striktnu etapnost realizacije</u> već se oslanja na koncept permanentnog upravljanja prostorom. - Nema definisanih faza realizacije u okviru obuhvata plana. Plansko rješenje za urbanističke parcele na kojima je planirano više objekata propisuje mogućnost fazne gradnje. <ul style="list-style-type: none"> ▪ U okviru urbanističkih parcela ukoliko se investitor opredijeli za faznu realizaciju, potrebno je uraditi urbanističko rješenje (R=1:250) kojim će se definisati dispozicija objekata. Nakon toga je za svaku pojedinačnu lokaciju (dio urbanističke parcele) u skladu sa zakonima i važećim propisima moguća izrada idejnih, glavnih projekata i dobijanje građevinske dozvole.
17	<p>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</p>
17.1.	<p>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p>
	<p>U skladu sa članom 74, stav 5, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« bb. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) ovaj Sekretarijat je zatražio od Crnogorskog elektrodistributivnog sistema (CEDIS) tehničke uslove za predmetnu lokaciju. Shodno navedenom sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AKT Crnogorskog elektrodistributivnog sistema (CEDIS) broj 30-20-05-21/1 od 18.01.2020.godine; - 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; U prilogu ovih uslova dat je izvod za elektroenergetsku infrastrukturu iz Izmjena i dopuna DSL-a „ARSENAL“.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	U skladu sa članom 74, stav 5, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« bb. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) ovaj Sekretarijat je zatražio od »Vodovod i kanalizacija« D.O.O. Tivat tehničke uslove za predmetnu lokaciju. Shodno navedenom sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: - Tehnički uslovi za priključak na vodovod i kanalizaciju broj 351-up-446/1 od 09.01.2020.god. izdati od „Vodovod i kanalizacija“ D.O.O. Tivat; U prilogu ovih uslova dat je izvod za hidrotehničku infrastrukturu iz Izmjena i dopuna DSL-a „ARSENAL“.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Kolski i pješački prilaz za UP2-9 je sa planirane ulice „5“ koja je u planu označena kao „kolsko-pješačke površine sa ograničenim režinom korišćenja“. S obzirom na mješovitu namjenu 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 energetska efikasnost.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	U skladu sa članom 74, stav 5, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« bb. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) ovaj Sekretarijat je zatražio od Crnogorskog Telekomu tehničke uslove za predmetne saobraćajnice. Shodno navedenom sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: - S obzirom da Crnogorski Telekom, u zakonskom roku od 15 dana od dana prijema dopisa, nije dostavio tražene uslove, smatra se da je saglasan sa uslovima iz planskog dokumenta. Ukoliko Crnogorski Telekom naknadno dostavi tehničke uslove isti će biti prosljeđeni investitoru. 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. U prilogu ovih uslova dat je izvod za elektroenske komunikacije iz Izmjena i dopuna DSL-a „Arsenal“.
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	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 cjelovitijoj zaštiti prostora.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju. Posebnu pažnju treba posvetiti dopuštenom stepenu oštećenja objekata za različita seizmička dejstva. Polazeći od našeg i svjetskog iskustva nameću se sledeće preporuke u procesu projektovanja, koje treba da obezbijede objekti izloženi seizmičkom dejstvu:

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

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa važećim propisima u Crnoj Gori (*Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, Sl.list SFRJ broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90*). Prema ovom propisu određuje se ukupna horizontalna seizmička sila koja djeluje na objekat, a sa njom se proračunavaju i dimenzionišu elementi konstrukcije. Ova sila određuje se prema obrascu:

$$S = K \cdot G$$

gdje je:

K - ukupni seizmički koeficijent za horizontalni pravac,
G - ukupna težina objekta.

Ukupni seizmički koeficijent za horizontalni pravac računa se po obrascu:

$$K = K_o \cdot K_s \cdot K_d \cdot K_p$$

gdje su:

K_o - koeficijent kategorije objekta
K_s - koeficijent seizmičkog intenziteta
K_d - koeficijent dinamičnosti
K_p - koeficijent duktiliteta i prigušenja

Vrijednosti pojedinih koeficijenata za područje Arsenala su:

K_o - za nove objekte je vrijednost 1, osim za objekte koji služe za skupljanje većeg broja ljudi (bioskopi, pozorišta, sportske dvorane,) kada iznosi 1.5.

K_s - pošto se Arsenal nalazi u zoni IX stepena intenziteta zemljotresa po MCS skali ovaj koeficijent je vrijednosti 0.1.

K_d - ovaj koeficijent je funkcija kvaliteta tla (I, II i III kategorija) na kome se objekat gradi i perioda slobodnih oscilacija objekta (T). Period slobodnih oscilacija T (sec) određuje se dinamičkom analizom svakog pojedinačnog novog objekta dok se kategorija tla određuje detaljnim geotehničkim istraživanjima. Za već izgrađene objekte detaljna geotehnička istraživanja su vršena, što se obavezno preporučuje i za svaki novi objekat (što je i zakonska obaveza). Vrijednosti ovog koeficijenta u zavisnosti od kategorije tla date su u narednoj tabeli:

Kategorija tla	Koeficijent	Granične vrijednosti koeficijenta K _d
I	$K_d = 0.5/T$	$1.0 > K_d > 0.33$
II	$K_d = 0.7/T$	$1.0 > K_d > 0.47$
III	$K_d = 0.9/T$	$1.0 > K_d > 0.60$

K_p - za savremene objekte kakvi će se graditi u Arsenalu ovaj koeficijent je vrijednosti 1, osim za objekte sa fleksibilnim prizemljem kada je vrijednost 2. Ukupna težina objekta G određuje se kao suma stalnog opterećenja (sopstvena težina) i očekivanog korisnog opterećenja objekta pri zemljotresu. Kada se sračuna ukupna horizontalna seizmička sila S za objekat onda se može odrediti njena vrijednost odnosno raspored za svaki sprat pojedinačno. Iskustva sa katastrofalnim zemljotresom iz 1979. godine su pokazala da su mnogi objekti bili oštećeni usled snažnog ubrzanja tla i inercijalnih sila ili usled nestabilnosti tla. Kod oštećenja usled ubrzanja tla i inercijalnih sila stradali su vertikalni djelovi objekata kao što su stubovi, zidovi i slično. Kod oštećenja usled nestabilnosti i deformacija tla stradali su horizontalni djelovi objekata (ploče, grede, temelji, dokovi i slično). Nestabilnost tla i deformacije su u mnogim slučajevima bile posledica pojave likvefakcije pijeska. Seizmički uticaji regionalnih seizmogeoloških karakteristika područja određeni su kao očekivana maksimalna ubrzanja osnovne stijene od svih žarišta zemljotresa na Crnogorskom primorju. Vrijednosti očekivanih prosječnih maksimalnih ubrzanja na osnovnoj stijenu, za područje Tivta dati su u narednoj tabeli:

Povratni period vremena t (god.)	50	100	200	475
Očekivano prosječno maksimalno ubrzanje a_0 (g)	0.11	0.14	0.16	0.24

Detaljna geotehnička istraživanja terena za svaki novi objekat su neophodna. Njima se dobijaju potrebne podloge, odnosno parametri neophodni za projektovanje. Sa stanovišta aseizmičkog projektovanja i gradnje objekata u geotehničkom Elaboratu treba da se utvrdi kvalitet temeljnog tla odnosno kategorija tla. Posebnu pažnju treba posvetiti ispitivanju terena sa aspekta stabilnosti, odnosno mogućnosti pojava nestabilnosti kao što su klišenje, sufozija, likvefakcija i slično.

19

POTREBA SPROVOĐENJA JAVNOG KONKURSA ZA IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

/

20

ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	UP2-9
Površina urbanističke parcele	606m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	/
Maksimalna zauzetost	479m ² BGP
Maksimalni indeks izgrađenosti	/
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	2424m ² BGP
Maksimalna spratnost objekata	P+5
Maksimalna visinska kota objekta	Visinska regulacija Visinska regulacija je definisana označenom

maksimalnom spratnošću u *analitičkim podacima* za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu.

Nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum.

Podrum (**Po**) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BGP-a.

Suteran (**S**) je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu spoljnog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno jednim svojim pročeljem je iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Ukoliko je namjena suterana garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BGP-a.

Prizemlje (**P**) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BGP-a.

Sprat je (**1 do N**) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje (**Pk**) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 5.0 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Za sve urbanističke parcele potrebe za parkiranjem treba rešavati u okviru parcele. Preporuka je da se parkiranje riješi u podzemnim garažama.

Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Tivtu, sljedeći:

Stanovanje: na 1000 m² - 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);

Proizvodnja: na 1000 m² - 14 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm);

Fakulteti: na 1000 m² - 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 26pm);

Poslovanje: na 1000 m² - 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);

Trgovina: na 1000 m² - 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);

Hoteli: na 1000 m² - 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm);

Restorani: na 1000 m² - 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);

Sportske dvorane, stadioni:

na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta

Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, kao i drugih pravilnika i standarda koji definišu ovu oblast.

Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4.80 m na otvorenom a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5.00, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.

Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5.50m.

	<p>Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2.00x5.50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m.</p> <p>Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m2 imaju maksimalne podužne padove:</p> <table border="0"> <tr> <td>za pokrivene prave rampe -</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>za otvorene prave rampe -</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>za pokrivene kružne rampe -</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>za otkrivene kružne rampe -</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>za parkirališta do 4 vozila -</td> <td>20%</td> </tr> </table> <p>Najveći nagib rampi za pristup parkiralištima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose:</p> <table border="0"> <tr> <td>za otvorene prave rampe -</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>za kružne rampe -</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>za pokrivene prave rampe -</td> <td>15%.</td> </tr> </table>	za pokrivene prave rampe -	18%	za otvorene prave rampe -	15%	za pokrivene kružne rampe -	15%	za otkrivene kružne rampe -	12%	za parkirališta do 4 vozila -	20%	za otvorene prave rampe -	12%	za kružne rampe -	12%	za pokrivene prave rampe -	15%.
za pokrivene prave rampe -	18%																
za otvorene prave rampe -	15%																
za pokrivene kružne rampe -	15%																
za otkrivene kružne rampe -	12%																
za parkirališta do 4 vozila -	20%																
za otvorene prave rampe -	12%																
za kružne rampe -	12%																
za pokrivene prave rampe -	15%.																
<p>Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata <u>mješovite namjene (MN)</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maksimalna spratnost i maksimalna bruto građevinska površina planiranih objekata ove namjene date su u tabelama i na grafičkim priložima, pojedinačno za svaku urbanističku parcelu; - Na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata; - Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, prema potrebi investitora; - U grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, nivelacije i regulacije</i> su definisane građevinske linije za objekte ove namjene. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita; - Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja, do potpune zauzetosti urbanističke parcele, pod uslovom da se na taj način ne ugrožava stabilnost objekata na susjednim parcelama; - Parkiranje za potrebe stanovnika, gostiju i zaposlenih rješavati u garažama u okviru urbanističkih parcela, a prema normativima datim u poglavlju <i>Saobraćaj</i>; - Kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni, i u skladu s tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama. 																
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p><i>Tretman postojećih objekata</i></p> <p>Postojeći objekti zatečeni na terenu koji predstavljaju zaostavštinu kompleksa vojnog</p>																

remontnog zavoda obrađeni su detaljno u poglavlju 1.1.3. Analiza odnosa prema građevinskom naslijeđu.

Objekti koji se mogu svojom formom i opštim arhitektonskim karakteristikama uklopiti u buduću viziju razvoja kompleksa Porto Montenegro, preporučuju se za zadržavanje na postojećoj lokaciji (Crkva Blagovijesti, Muzej nautičkog naslijeđa, Kran).

Objekti koji se svojom koncepcijom i karakteristikama značajno razlikuju od već izgrađenih luksuznih objekata na Porto Montenegro, preporučuju se za uklanjanje, s tim da se arhitektonskom mimikrijom i citatima, njihova arhitektura referencira u dizajnu novih objekata, čime bi se održala veza sa istorijskim „duhom mjesta“.

Objekti turističkog stanovanja koji su već izgrađeni u okviru investicije na Porto Montenegro treba da predstavljaju ugledni primer za buduće objekte, kako bi se ostvarila jedinstvena ambijentalna cjelina ovog kompleksa. Novoplanirani objekti treba da slijede započetu koncepciju izgradnje prema sljedećim parametrima: horizontalnom i vertikalnom gabaritu, volumenu, obliku, formi, krovovima i generalnoj materijalizaciji.



Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

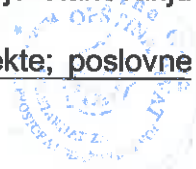
- Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla;
- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi

		<p>zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama; - Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade; - Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeane materijale; - Nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru urbanističke parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom; - 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 umanje za nedostajući dio urbanističke parcele; - Građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar urbanističke parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale,

		<p>kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. - Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.
21	DOSTAVLJENO:	<ul style="list-style-type: none"> - Perović Stevo, Seljanovo bb, Tivat - Direktoratu za inspekcijski nadzor - Arhivi
22	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	<p>Samostalni savjetnik I za poslove urbanizma i planiranja Marko Kostić, dipl.ing.arh.</p>
	Potpis obrađivača urbanističko-tehničkih uslova:	
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	<p>VD Sekretarke Sekretarijata Tamara Furtula, dipl.pravnik</p>
24	Potpis ovlašćenog službenog lica:	
25	M.P.	
26	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: 0902-351-737/2-19 Tivat: 05.02.2020.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, 63/18 i 11/19) i podnijetog zahtjeva Perović Steva , izdaje:		
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije		
4	za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP2-10 , koju čine dijelovi kat.par.br. 554, 556, 558 i 559 , sve u KO Tivat , u zahvatu Izmjena i dopuna DSL-a „ARSENAL“ (»Sl.list CG« br. 57/19)		
5	PODNOŠIOC ZAHTJEVA:	Perović Stevo	
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna lokacija se nalazi u sjeverozapadnom dijelu Izmjena i dopuna DSL-a „ARSENAL“. Prema Listu nepokretnosti broj 339, za KO Tivat, na kat.par.br. 554 KO Tivat nema evidentiranih objekata. Prema Listu nepokretnosti broj 752, za KO Tivat, na kat.par.br. 556 KO Tivat su evidentirane zgr.br. 1 („Porodična stambena zgrada“) gabarita 62m ² , spratnosti P i zgr.br. 2 („Ruševine raznog objekta“) gabarita 47m ² , spratnosti P. Prema Listu nepokretnosti broj 3439, za KO Tivat, na kat.par.br. 558 KO Tivat nema evidentiranih objekata. Prema Listu nepokretnosti broj 3561, za KO Tivat, na kat.par.br. 559 KO Tivat nema evidentiranih objekata.		
7	PLANIRANO STANJE		
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Mješovita namjena (MN) Površine mješovite namjene podrazumjevaju nautički turizam, turističke komercijalne i stambene sadržaje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna namjena nije preovladavajuća. Na parcelama ove namjene moguće je planirati: stambeno-poslovne objekte; poslovne		



	<p>objekte; objekte uprave, objekte kulture i ostalih društvenih djelatnosti; trgovine opšte i specijalizovane potrošnje, ugostiteljske objekte i objekte za smještaj turista – HOTELI, kao i objekti infrastrukture.</p> <p>Stanovanje planirano u okviru ove namjene je, sa aspekta tehničke i estetske opremljenosti, stanovanje visoke kategorije - ekskluzivno stanovanje.</p> <p>U okviru ove namjene planirano je 520 ležajeva u objektima za smještaj turista-hotelima. Prizemlja ovih objekata mogu biti komercijalne i uslužne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije (ekskluzivnog stanovanja i smještaja turista) i koji ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke i ostale zakonom propisane uslove.</p>
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p><i>Uslovi za parcelaciju</i></p> <p>Pravila parcelacije su elementi definisani planskim dokumentom za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat;</p> <p>Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističkih parcela i stvaranja uslova za izgradnju (rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja) i adaptaciju, novoplaniranih i postojećih objekata kao i drugih sadržaja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.</p> <p>Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i 2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela. <p>Izuzev navedenih modela, omogućava se ukupnjavanje urbanističkih parcela namjene turizam pridruživanjem sa parcelama mješovite namjene i namjene stanovanja srednje gustine a sa ciljem povećanja hotelskih kapaciteta. Novoformirana urbanistička parcela mora imati osnovnu namjenu turizam - T1.</p> <p>Pri izdavanju urbanističko-tehničkih uslova za ovako novoformiranu parcelu, urbanistički parametri predstavljaju zbir uslova koji su važili na prethodnim parcelama. Za izgradnju novog objekta na ovako utvrđenoj parceli turističke namjene, građevinska linija se određuje prema važećim principu ovog Plana.</p> <p>U grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, regulacije i nivelacije</i> definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije.</p> <p>Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definisani su po namjenama.</p> <p>Sva gore navedena pravila čine lokaciju za građenje.</p> <p><i>Lokacija za građenje</i></p> <p>Lokacija za građenje je prostor koji se privodi namjeni i mora da zadovolji <u>pravila parcelacije</u> definisana planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela.</p> <p>Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.</p> <p>Preklapanjem katastarskog i urbanističkog plana evidentno je da je UP2-10 formirana od dijelova kat.par.br. 554 (površine 24m²), 556 (površine 212m²), 558 (površine 50m²) i 559 (površine 218m²), sve u KO Tivat. Shodno navedenom površina UP2-10 odnosno predmetne lokacije je 504m².</p> <p><u>Napomena:</u> U cilju formiranja UP2-10 investitor treba da <u>preparceliše</u> kat.par.br. 554, 556, 558 i 559, sve u KO Tivat prema datim koordinatama i da <u>riješi imovinsko-pravne odnose</u> na cijeljoj UP2-10 zbog vlasničke podijeljenosti.</p>



7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Građevinska linija (GL)</p> <p>GL 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, bez obaveze lociranja objekata na samu GL. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektovanju objekata. GL (GL1=GL2) na UP2-10 je definisana koordinatama tačaka 45, 46, 49 i 50 a djelimično se podudara sa regulacionim linijama (GL1=GL2=RL) i data je u grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, regulacije i nivelacije</i>.</p> <p>U situacijama kada se građevinska linija poklapa za granicom urbanističke parcele mjerodavne su koordinate urbanističke parcele.</p> <p>GL je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat.</p> <p>U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL 1 i GL 2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.</p> <p>GL na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.</p> <p>GL iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja.</p> <p>GL ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni djelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke parcele.</p> <p>Izuzetak predstavljaju parcele koje su i međusobno povezane građevinskim linijama GL0 i GL2. Ukoliko su veze između objekata komunikacije one ne ulaze u obračun BGP-a, a u svim ostalim slučajevima njihova površina se, po jednakim djelovima, obračunava u ukupni BGP.</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. Izuzetak su građevinski elementi na nivou prizemlja objekata koji izlaze na pješačku saobraćajnicu i koji mogu preći građevinsku liniju, (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - izlozi lokala – 0.5m, po cijeloj visini; - transparentne bravarske konzolne nadstrešnice ili platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom u zoni prizemne etaže, maksimalno 1m po cijeloj širini objekta, sa visinom iznad 4m; <p>konzolne reklame – do 1m na visini iznad 4m;</p> <p>Regulaciona linija (RL)</p> <p>RL je definisana ivicama urbanističkih parcela, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu, je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar</p> <p>RL na UP2-10 je definisana koordinatama tačaka 159, 160, 164 i 165 koje su predstavljene na grafičkim prilozima <i>Plan parcelacije, regulacije i UTU</i>.</p> <p>Odnos prema susjedima</p> <p>Definisano u stavovima Građevinska linija i Regulaciona linija.</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>Predviđena je zaštita od elementarnih nepogoda, na osnovu Zakona o zaštiti i spašavanju („Službeni list br. 13/07, 32/11, 54/16), Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG”, br. 6/93) i važećih tehničkih normativa i standarda. Objekti treba da budu kategorisani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 i 52/90).</p> <p>Predviđena je zaštita od požara na osnovu važećih zakonskih propisa i tehničkih normativa sa odgovarajućim brojem uličnih požarnih hidranata.</p> <p>Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istaživanja u pogledu hidroloških svojstva 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>Za komunalne instalacije, naročito vodovod i elektromrežu, potrebno je obezbjediti snabdjevanje iz najmanje dva izvora.</p> <p>Komunalna infrastruktura je planirana tako da su svi vodovi dostupni i pre rušenja objekata o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama ili postavljanju novih u kasnijem periodu.</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>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	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Mjere zaštite životne sredine imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi.</p> <p>Kvalitet životne sredine u Opštini Tivat je dobar, a sprovođenje mjera zaštite uticaće na njegovo očuvanje, smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine što će se odraziti i na obezbjeđenje sveukupnog kvaliteta života na području Plana i šire zone.</p> <p>Zaštita zemljišta</p> <p>Očuvanje i zaštita zemljišta će se sprovoditi primjenom sledećih mjera:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uspostavljanjem strogih granica zona za izgradnju objekata; - kontrolisanom sječom autohtonih biljnih vrsta; - regulacijom bujičnih tokova iz zaleđa. <p>Zaštita vazduha</p> <p>Očuvanje kvaliteta vazduha će se ostvariti primjenom sljedećih mjera:</p> <ul style="list-style-type: none"> - korišćenje obnovljivih izvora energije za zagrijavanje objekata; - projektovanjem ispusta zagađenja u vazduh prema evropskim normama i standardima; - izrada Procjene uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima a koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.



Od zanačaja za zaštitu vazduha je kontrola aerozagadjenja koje će se sprovesti kroz uspostavljanje monitoring sistema, kojim bi se na adekvatan način pratile promjene osnovnih parametara kvaliteta vazduha.

Zaštita voda

Ispravnost kvaliteta voda će se sprovesti primjenom sljedećih mjera:

- izgradnjom kanalizacione mreže u naselju, i njenim odvođenjem i priključenjem u gradski sistem kanalizacije;
- kontrolom otpadnih voda iz turističkih i komunalnih objekata, koje moraju zadovoljiti standard recipijenata i nivo kvaliteta;
- kontrolom kvaliteta površinskih voda.

Zaštita od buke

Priilikom planiranja, projektovanja, izgradnje i funkcionisanja objekta i sadržaja treba preduzimati sve mjere u skladu relevantnih propisa:

- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list Crne Gore”, br. 28/11 i 1/14)
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list Crne Gore”, br. 60/11)
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Opštini Tivat („Sl.list CG-opštinski propisi, br. 43/17),

Shodno Odluci o utvrđivanju akustičnih zona u Opštini Tivat („Sl.list CG-opštinski propisi, br. 43/17), prostor planskog zahvata se nalazi u Zoni mješovite namjene, gdje dozvoljene vrijednosti buke za dan, večer i noć, iznose 60dBA.

Tokom realizacije planskog dokumenta doći će do povećanih emisija buke, koje će prekoračiti propisane vrijednosti.

Ne očekuju se povećani nivoi buke tokom funkcionisanja planskog dokumenta.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Smjernice za uređenje zelenih površina

Zakonom o zaštiti prirode, prostorno planskom i projektnom dokumentacijom definiše se očuvanje značajnih i karakterističnih osobina predjela, kao i održavanje bioloških, geoloških i kulturnih vrijednosti koje određuju njegov karakter i estetski doživljaj.

Koncept ozelenjavanja usklađen je sa planiranim urbanističko arhitektonskim rješenjima i utvrđenim normativima zelenih površina (stepen i nivo ozelenjenosti).

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, preko linijskog zelenila i na drugi način.

U sklopu oblikovanja gradskih ulica predviđa se značajan porast drvoreda. Nužno je da dogradnju primarnog uličnog sistema prati i uporedo podizanje drvoreda, kao vizuelna i zaštitna barijera između različitih sadržaja namjene prostora.

Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa.

Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta.

Planska opredjeljenja koja se odnose na dio faze pejzažne arhitekture su sljedeća:

- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja, metodom pejzažne taksacije
- Obezbijediti što više zelenih površina u skladu sa traženim normativima zadatih PUP-om i Prostornim planom Morskog dobra u skladu sa kategorijom i rangom planiranog turističkog kompleksa.
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom

prema Gradskom parku (zaštićeni objekat pejzažne arhitekture) koji je u neposrednom okruženju

- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina
- potrebu korištenja biljnih vrsta otpornih na postojeće uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Predviđene su sljedeće kategorije zelenila:

I Zelene površine javne namjene

Zelenilo uz saobraćajnice

Trg

Pješačke ulice

Uređenje obale

Park

II Zelene površine ograničene namjene

Zelene površine za turizam – hoteli

Zelenilo stambenih objekata i blokova (**mješovita namjena**, stanovanje srednjih gustina)

Sportsko rekreativne površine

Zelenilo vjerskih objekata

Zelenilo poslovnih objekata

III Zelene površine specijalne namjene

Zelenilo infrastrukture

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova

- Pejzažna taksacija -valorizacija postojećeg biljnog fonda i uklapanje kvalitetnih i vrijednih sadnica u budući projekat uređenja terena na dijelu parka između sportskih terena.
- Na odraslim vitalnim stablima koja se zadržavaju izvršiti orezivanje sasušenih i oštećenih grana koje ometaju pravilan razvoj i izgled krošnje.
- Ukloniti stabla slabe vitalnosti iz estetskih i bezbjedonosnih razloga.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm,.
- **Po obodu parcele, ka saobraćajnicama je planirana sadnja drveća i sadnja linearnog zelenila, a koje ce imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.**
- U pogledu vrtno-arhitektonske obrade prostora forsirati prirodni, pejzažni stil, umjesto pravilnog – geometrijskog. Sadnja je u sklopovima.
- Za uređivanje slobodnih površina uz objekat koristiti parterne kompozicije sa visokodekorativnim listopadnim i četinarskim žbunjem različitog oblika i visine, uz upotrebu perena i jednogodišnjeg cvijeća različitog kolorita i doba cvjetanja kao i manje grupe ili pojedinačna stabla četinarskog i listopadnog drveća.
- Planira se dovođenje ove površine u stanje potpune funkcionalnosti.
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- Uređenje ovog kompleksa kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena.



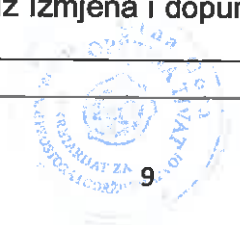
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Ovim planskim dokumentom, u skladu sa Planovima višeg reda i zakonskom regulativom, potrebno je obezbijediti stvaranje uslova za zaštitu kulturnih dobara i njihove okoline, kao integralnog dijela savremenog društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja, na način kojim se poštuje njihov integritet i status i dosljedno sprovodi režim i mjere zaštite koji proizilaze iz zakonske regulative.</p> <p>Osnovne smjernice za zaštitu</p> <ul style="list-style-type: none"> - U cilju očuvanja kulturnih dobara i njihove okoline predvidjeti samo one intervencije koje će za cilj imati očuvanje i unapređenje zatečenih vrijednosti, sve do sprovođenja postupka valorizacije i izrade odgovarajućeg Elaborata (Čl.23 Zakon o zaštiti kulturnih dobara), kako bi se stekli uslovi da se definišu precizne smjernice i uslovi pod kojima je moguće izvoditi određene intervencije. - Kroz izdavanje urbanističko-tehničkih uslova potrebno je skrenuti pažnju na proceduru koja za cilj ima zaštitu potencijalnih arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata a koja je propisana članom 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. - Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova odnosno pronalazač dužan je da postupi u skladu sa članom 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara i : <ol style="list-style-type: none"> i) prekine radove i da obezbijedi nalazište odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, ii) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru, iii) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava, iv) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni. - Prednost u sanaciji, revitalizaciji i korišćenju daje se kulturnoj baštini koja je u propadanju, kojoj prijeti opasnost ili koja je ugrožena gradnjom novih objekata; - Onemogućiti gradnju trajnih i privremenih objekata koji funkcionalno, vizuelno ili na bilo koji drugi način mogu da naruše ambijentalnu ili druge vrijednosti kulturnog dobra, sagledati probleme u širem području tretiranog prostora čije se posljedice odražavaju na određenoj prostornoj i kulturno-istorijskoj i pejzažnoj cjelini. - Pejzažno uređenje okoline oko objekata i cjelina od kulturnog i istorijskog značaja treba da bude usklađeno sa mjerama zaštite predjela; - Pravna i fizička lica koja obavljaju djelatnost koja može imati negativan uticaj na kulturna dobra i njihovu okolinu dužna su da utvrde mjere za smanjenje i otklanjanja posljedica uticaja na kulturna dobra i da ih redovno sprovode (član 93);
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>U skladu sa Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18), kao i Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG", br.48/13,44/15), obezbijedjeni su prilazi i upotreba objekata i površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama. U tom smislu projektovani su prilazi i rampe u nagibu 5-8%, kao i vertikalne komunikacije liftovima.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na



	<p>mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.</p> <p>- Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.</p>
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	<p>Na urbanističkim parcelama na kojima to prostorne mogućnosti dozvoljavaju moguća je izgradnja pomoćnih objekata za potrebe garažiranja, maksimaine površine do 40m², čija se površina <u>ne uračunava</u> u ukupni BGP urbanističke parcele. Ove objekte dozvoljeno je postavljati unutar planom definisane građevinske linije.</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 (bezbijednost) vazdušnog saobraćaja;</p> <p>Objekat ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjujuća 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>Predmetnim dokumentacijom odrađen je deo lokalne kišne kanalizacije na neizgrađenom dijelu zahvata plana. Takođe su obrađeni i kolektori koji su već izvedeni a koje je neophodno izmjestiti da bi se planirane parcele privele namjeni.</p> <p>Kontaktanim planovima neophodno je riješiti ispuštanje fekalnih voda izgradnjom kanizacionog sistema kako bi se spriječilo ispuštanje u otvorene kanale za atmosfere vode koji gravitiraju predmetnom planu.</p> <p>Postojeće kanale koji sakupljaju pribrežne vode uzvodno od zone zahvata plana je neophodno revidovati u skladu sa postojećim stanjem, planovima izgradnje tj. namjeni budućih objekata pridržavajući se pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju .</p> <p>Dimenzionisanje kolektora kišne kanalizacije urađeno je na osnovu hidrauličkog proračuna. Proračun je urađen za mjerodavnu kišu petogodišnjeg povratnog perioda od 5 godina i trajanja 15 minuta tj inteziteta 295 l/s/ha sa usvojenim srednjim koeficientom oticaja 0,6.</p> <p>Dakle, sistem kišne kanalizacije čine slivnici i kolektori ili betonski kanali kojima se sakuplja i odvodi kišna kanalizacija, zatim separatori ulja sa taložnikom i ispusti.</p> <p>Kišnu kanalizaciju projektovati od betonskih kanala koji su pokriveni betonskim pločama i/ili kolektorima od korugovanih PEHD cijevi .</p>



	<p>Slivničke rešetke postaviti na najnižim tačkama puta u skladu sa nivelacijom terena. Prilikom izrade detaljnih projekata kišne kanalizacije izvršiti proračun kapaciteta kolektora/kanala i slivničkih rešetki i na osnovu proračuna odrediti potrebnu gustinu slivnika. Trasu kišne kanalizacije prilagoditi saobraćajnom rješenju ulica</p> <p>Prije izliva u more kišnu kanalizaciju prečistiti postavljanjem rešetke za krupni otpad u sabirno okno i ugradnjom separatora ulja sa taložnikom shodno Pravilniku o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju. Što se tiče pomenutih regulisanih vodotoka čiji su ispusti pozicionirani u zoni zahvata plana uz redovno njihovo održavanje predlaže se i izrada katastra postojećih septičkih jama, na slivnom području čije vode gravitiraju zoni zahvata, sa lokacijom i karakterizacijom da li je propisna ili nepropisna. Ovo je važno iz razloga što su nepropisne septičke jame kontinuiran izvor zagađenja kojim je potrebno upravljati na održiv način da bi se potencijalno zagađenje vodotoka iz septičkih jama svelo na minimum.</p> <p>Napomena: Članom 47 Odluke o komunalnom redu („Sl.list CG - opštinski propisi“ br. 028/16) je definisano:</p> <p>Na javnim površinama (izuzev javnih saobraćajnih površina), ispred svojih objekata u širini svoje parcele, vlasnici i korisnici dužni su uklanjati lišće, granje i drugo rastinje iz uličnih kanala za odvodnju atmosferskih voda radi održavanja stalne funkcionalnosti. Zabranjeno je zatrpavanje i zacjevljivanje otvorenog kanala za odvodnju atmosferskih voda, ili izgradnja kolskog pristupa preko kanala za atmosfersku odvodnju, bez odobrenja organa lokalne uprave nadležnog za komunalne poslove odnosno saobraćaj.</p>
16	<p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - DSL „Arsenal“ <u>ne predviđa striktnu etapnost realizacije</u> već se oslanja na koncept permanentnog upravljanja prostorom. - Nema definisanih faza realizacije u okviru obuhvata plana. Plansko rješenje za urbanističke parcele na kojima je planirano više objekata propisuje mogućnost fazne gradnje. <ul style="list-style-type: none"> ▪ U okviru urbanističkih parcela ukoliko se investitor opredijeli za faznu realizaciju, potrebno je uraditi urbanističko rješenje (R=1:250) kojim će se definisati dispozicija objekata. Nakon toga je za svaku pojedinačnu lokaciju (dio urbanističke parcele) u skladu sa zakonima i važećim propisima moguća izrada idejnih, glavnih projekata i dobijanje građevinske dozvole.
17	<p>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</p>
17.1.	<p>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p> <p>U skladu sa članom 74, stav 5, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« bb. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) ovaj Sekretarijat je zatražio od Crnogorskog elektrodistributivnog sistema (CEDIS) tehničke uslove za predmetnu lokaciju. Shodno navedenom sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AKT Crnogorskog elektrodistributivnog sistema (CEDIS) broj 30-20-05-21/1 od 18.01.2020.godine; - 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; <p>U prilogu ovih uslova dat je izvod za elektroenergetsku infrastrukturu iz Izmjena i dopuna DSL-a „ARSENAL“.</p>



17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>U skladu sa članom 74, stav 5, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» bb. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) ovaj Sekretarijat je zatražio od »Vodovod i kanalizacija« D.O.O. Tivat tehničke uslove za predmetnu lokaciju. Shodno navedenom 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-446/1 od 09.01.2020.god. izdati od „Vodovod i kanalizacija“ D.O.O. Tivat; <p>U prilogu ovih uslova dat je izvod za hidrotehničku infrastrukturu iz Izmjena i dopuna DSL-a „ARSENAL“.</p>
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	<p>Kolski i pješački prilaz za UP2-10 je sa planirane ulice „5“ koja je u planu označena kao „kolsko-pješačke površine sa ograničenim režinom korišćenja“.</p> <p>S obzirom na mješovitu namjenu 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 energetska efikasnost.</p>
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>U skladu sa članom 74, stav 5, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» bb. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) ovaj Sekretarijat je zatražio od Crnogorskog Telekom tehničke uslove za predmetne saobraćajnice. Shodno navedenom sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - S obzirom da Crnogorski Telekom, u zakonskom roku od 15 dana od dana prijema dopisa, nije dostavio tražene uslove, smatra se da je saglasan sa uslovima iz planskog dokumenta. Ukoliko Crnogorski Telekom naknadno dostavi tehničke uslove isti će biti prosljeđeni investitoru. <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> <p>U prilogu ovih uslova dat je izvod za elektroenske komunikacije iz Izmjena i dopuna DSL-a „Arsenal“.</p>
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	<p>Smjernice za aseizmičko projektovanje</p> <p>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 cjelovitijoj zaštiti prostora.</p> <p>Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju. Posebnu pažnju treba posvetiti dopuštenom stepenu oštećenja objekata za različita seizmička</p>

dejstva. Polazeći od našeg i svjetskog iskustva nameću se sledeće preporuke u procesu projektovanja, koje treba da obezbijede objekti izloženi seizmičkom dejstvu:

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

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa važećim propisima u Crnoj Gori (*Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, Sl.list SFRJ broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90*). Prema ovom propisu određuje se ukupna horizontalna seizmička sila koja djeluje na objekat, a sa njom se proračunavaju i dimenzionišu elementi konstrukcije. Ova sila određuje se prema obrascu:

$$S = K \cdot G$$

gdje je:

K - ukupni seizmički koeficijent za horizontalni pravac,
G - ukupna težina objekta.

Ukupni seizmički koeficijent za horizontalni pravac računa se po obrascu:

$$K = K_o \cdot K_s \cdot K_d \cdot K_p$$

gdje su:

K_o - koeficijent kategorije objekta
K_s - koeficijent seizmičkog intenziteta
K_d - koeficijent dinamičnosti
K_p - koeficijent duktiliteta i prigušenja

Vrijednosti pojedinih koeficijenata za područje Arsenala su:

K_o - za nove objekte je vrijednost 1, osim za objekte koji služe za skupljanje većeg broja ljudi (bioskopi, pozorišta, sportske dvorane, ...) kada iznosi 1.5.

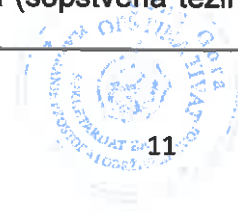
K_s - pošto se Arsenal nalazi u zoni IX stepena intenziteta zemljotresa po MCS skali ovaj koeficijent je vrijednosti 0.1.

K_d - ovaj koeficijent je funkcija kvaliteta tla (I, II i III kategorija) na kome se objekat gradi i perioda slobodnih oscilacija objekta (T). Period slobodnih oscilacija T (sec) određuje se dinamičkom analizom svakog pojedinačnog novog objekta dok se kategorija tla određuje detaljnim geotehničkim istraživanjima. Za već izgrađene objekte detaljna geotehnička istraživanja su vršena, što se obavezno preporučuje i za svaki novi objekat (što je i zakonska obaveza). Vrijednosti ovog koeficijenta u zavisnosti od kategorije tla date su u narednoj tabeli:

Kategorija tla	Koeficijent	Granične vrijednosti koeficijenta K _d
I	$K_d = 0.5/T$	$1.0 > K_d > 0.33$
II	$K_d = 0.7/T$	$1.0 > K_d > 0.47$
III	$K_d = 0.9/T$	$1.0 > K_d > 0.60$

K_p - za savremene objekte kakvi će se graditi u Arsenalu ovaj koeficijent je vrijednosti 1, osim za objekte sa fleksibilnim prizemljem kada je vrijednost 2.

Ukupna težina objekta G određuje se kao suma stalnog opterećenja (sopstvena težina) i očekivanog korisnog opterećenja objekta pri zemljotresu.



Kada se sračuna ukupna horizontalna seizmička sila S za objekat onda se može odrediti njena vrijednost odnosno raspored za svaki sprat pojedinačno. Iskustva sa katastrofalnim zemljotresom iz 1979. godine su pokazala da su mnogi objekti bili oštećeni usled snažnog ubrzanja tla i inercijalnih sila ili usled nestabilnosti tla. Kod oštećenja usled ubrzanja tla i inercijalnih sila stradali su vertikalni djelovi objekata kao što su stubovi, zidovi i slično. Kod oštećenja usled nestabilnosti i deformacija tla stradali su horizontalni djelovi objekata (ploče, grede, temelji, dokovi i slično). Nestabilnost tla i deformacije su u mnogim slučajevima bile posledica pojave likvefakcije pijeska. Seizmički uticaji regionalnih seizmogeoloških karakteristika područja određeni su kao očekivana maksimalna ubrzanja osnovne stijene od svih žarišta zemljotresa na Crnogorskom primorju. Vrijednosti očekivanih prosječnih maksimalnih ubrzanja na osnovnoj stijenu, za područje Tivta dati su u narednoj tabeli:

Povratni period vremena t (god.)	50	100	200	475
Očekivano prosječno maksimalno ubrzanje a_0 (g)	0.11	0.14	0.16	0.24

Detaljna geotehnička istraživanja terena za svaki novi objekat su neophodna. Njima se dobijaju potrebne podloge, odnosno parametri neophodni za projektovanje. Sa stanovišta aseizmičkog projektovanja i gradnje objekata u geotehničkom Elaboratu treba da se utvrdi kvalitet temeljnog tla odnosno kategorija tla. Posebnu pažnju treba posvetiti ispitivanju terena sa aspekta stabilnosti, odnosno mogućnosti pojava nestabilnosti kao što su klišenje, sufozija, likvefakcija i slično.

19

POTREBA SPROVOĐENJA JAVNOG KONKURSA ZA IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

/

20

ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	UP2-10
Površina urbanističke parcele	504m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	/
Maksimalna zauzetost	400m ² BGP
Maksimalni indeks izgrađenosti	/
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	1440m ² BGP
Maksimalna spratnost objekata	P+5
Maksimalna visinska kota objekta	Visinska regulacija Visinska regulacija je definisana označenom maksimalnom spratnošću u <i>analitičkim podacima</i> za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Nadzemne <u>etaže</u> mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti

		<p>podrum.</p> <p>Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BGP-a.</p> <p>Suteren (S) je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu spoljnog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno jednim svojim pročeljem je iznad terena. 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 BGP-a.</p> <p>Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BGP-a.</p> <p>Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.</p> <p>Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.</p> <p>Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; - za stambene etaže do 3.5 m; - za poslovne etaže do 5.0 m; - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m. <p>Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa.</p> <p>Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.</p>
	<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	<p>Za sve urbanističke parcele potrebe za parkiranjem treba rešavati u okviru parcele. Preporuka je da se parkiranje riješi u podzemnim garažama.</p>

Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Tivtu, sljedeći:

Stanovanje: na 1000 m² - 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);

Proizvodnja: na 1000 m² - 14 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm);

Fakulteti: na 1000 m² - 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 26pm);

Poslovanje: na 1000 m² - 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);

Trgovina: na 1000 m² - 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);

Hoteli: na 1000 m² - 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm);

Restorani: na 1000 m² - 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);

Sportske dvorane, stadioni:

na 100 posjetilaca)18 parking mjesta

Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, kao i drugih pravilnika i standarda koji definišu ovu oblast.

Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4.80 m na otvorenom a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5.00, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.

Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5.50m.

Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2.00x5.50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m.

Rampe za pristup do parkirališta i garaža u

	<p>podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m² imaju maksimalne podužne padove:</p> <p>za pokrivene prave rampe - 18%</p> <p>za otvorene prave rampe - 15%</p> <p>za pokrivene kružne rampe - 15%</p> <p>za otkrivene kružne rampe - 12%</p> <p>za parkirališta do 4 vozila - 20%</p> <p>Najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose:</p> <p>za otvorene prave rampe - 12%</p> <p>za kružne rampe - 12%</p> <p>za pokrivene prave rampe - 15%.</p>
<p>Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata <u>mješovite namjene (MN)</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maksimalna spratnost i maksimalna bruto građevinska površina planiranih objekata ove namjene date su u tabelama i na grafičkim prilozima, pojedinačno za svaku urbanističku parcelu; - Na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata; - Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, prema potrebi investitora; - U grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, nivelacije i regulacije</i> su definisane građevinske linije za objekte ove namjene. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita; - Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja, do potpune zauzetosti urbanističke parcele, pod uslovom da se na taj način ne ugrožava stabilnost objekata na susjednim parcelama; - Parkiranje za potrebe stanovnika, gostiju i zaposlenih rješavati u garažama u okviru urbanističkih parcela, a prema normativima datim u poglavlju <i>Saobraćaj</i>; - Kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni, i u skladu s tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama.
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Tretman postojećih objekata</p> <p>Postojeći objekti zatečeni na terenu koji predstavljaju zaostavštinu kompleksa vojnog remontnog zavoda obrađeni su detaljno u poglavlju 1.1.3. Analiza odnosa prema građevinskom nasljeđu.</p> <p>Objekti koji se mogu svojom formom i opštim</p>

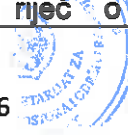
arhitektonskim karakteristikama uklopiti u buduću viziju razvoja kompleksa Porto Montenegro, preporučuju se za zadržavanje na postojećoj lokaciji (Crkva Blagovijesti, Muzej nautičkog naslijeđa, Kran).

Objekti koji se svojom koncepcijom i karakteristikama značajno razlikuju od već izgrađenih luksuznih objekata na Porto Montenegro, preporučuju se za uklanjanje, s tim da se arhitektonskom mimikrijom i citatima, njihova arhitektura referencira u dizajnu novih objekata, čime bi se održala veza sa istorijskim „duhom mjesta“.

Objekti turističkog stanovanja koji su već izgrađeni u okviru investicije na Porto Montenegro treba da predstavljaju ugledni primer za buduće objekte, kako bi se ostvarila jedinstvena ambijentalna cjelina ovog kompleksa. Novoplanirani objekti treba da slijede započetu koncepciju izgradnje prema sljedećim parametrima: horizontalnom i vertikalnom gabaritu, volumenu, obliku, formi, krovovima i generalnoj materijalizaciji.

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata



- Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o



		<p>agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama; - Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade; - Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeane materijale; - Nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru urbanističke parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom; - 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 umanje za nedostajući dio urbanističke parcele; - Građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar urbanističke parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. - Kao sisitem protiv pretjerane insolacije koristiti

		<p>održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.
21	DOSTAVLJENO:	<p>Perović Stevo, Seljanovo bb, Tivat - Direktoratu za inspekcijski nadzor - Arhivi</p>
22	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	<p>Samostalni savjetnik I za poslove urbanizma i planiranja Marko Kostić, dipl.ing.arh.</p>
	Potpis obrađivača urbanističko-tehničkih uslova:	
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	<p>VD Sekretarke Sekretarijata Tamara Furtula, dipl.pravnik</p>
24	Potpis ovlašćenog službenog lica:	
25	M.P.	
26	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: 0902-351-738/2-19 Tivat: 05.02.2020.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, 63/18 i 11/19) i podnietog zahtjeva Perović Steva , izdaje:		
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije		
4	za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP2-11 , koju čine dijelovi kat.par.br. 554, 556, 557 i 558 , sve u KO Tivat , u zahvatu Izmjena i dopuna DSL-a „ ARSENAL “ (»Sl.list CG« br. 57/19)		
5	PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:	Perović Stevo	
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna lokacija se nalazi u sjeverozapadnom dijelu Izmjena i dopuna DSL-a „ ARSENAL “. Prema Listu nepokretnosti broj 339, za KO Tivat , na kat.par.br. 554 KO Tivat nema evidentiranih objekata. Prema Listu nepokretnosti broj 752, za KO Tivat , na kat.par.br. 556 KO Tivat su evidentirane zgr.br. 1 („Porodična stambena zgrada“) gabarita 62m ² , spratnosti P i zgr.br. 2 („Ruševine raznog objekta“) gabarita 47m ² , spratnosti P. Prema Listu nepokretnosti broj 3594, za KO Tivat , na kat.par.br. 557 KO Tivat su evidentirane zgr.br. 1 („Porodična stambena zgrada“) gabarita 16m ² , spratnosti P i zgr.br. 2 („Ruševine porodične stambene zgrade“) gabarita 47m ² , spratnosti P. Prema Listu nepokretnosti broj 3439, za KO Tivat , na kat.par.br. 558 KO Tivat nema evidentiranih objekata.		
7	PLANIRANO STANJE		
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Mješovita namjena (MN) Površine mješovite namjene podrazumjevaju nautički turizam, turističke komercijalne i stambene sadržaje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna namjena nije preovladavajuća.		



Na parcelama ove namjene moguće je planirati: stambeno-poslovne objekte; poslovne objekte; objekte uprave, objekte kulture i ostalih društvenih djelatnosti; trgovine opšte i specijalizovane potrošnje, ugostiteljske objekte i objekte za smještaj turista – HOTELI, kao i objekti infrastrukture.

Stanovanje planirano u okviru ove namjene je, sa aspekta tehničke i estetske opremljenosti, stanovanje visoke kategorije - ekskluzivno stanovanje.

U okviru ove namjene planirano je 520 ležajeva u objektima za smještaj turista-hotelima. Prizemlja ovih objekata mogu biti komercijalne i uslužne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije (ekskluzivnog stanovanja i smještaja turista) i koji ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke i ostale zakonom propisane uslove.

7.2. Pravila parcelacije

Uslovi za parcelaciju

Pravila parcelacije su elementi definisani planskim dokumentom za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat;

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističkih parcela i stvaranja uslova za izgradnju (rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja) i adaptaciju, novoplaniranih i postojećih objekata kao i drugih sadržaja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to:

1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i
2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela.

Izuzev navedenih modela, omogućava se ukupnjavanje urbanističkih parcela namjene turizam pridruživanjem sa parcelama mješovite namjene i namjene stanovanja srednje gustine a sa ciljem povećanja hotelskih kapaciteta. Novoformirana urbanistička parcela mora imati osnovnu namjenu turizam - T1.

Pri izdavanju urbanističko-tehničkih uslova za ovako novoformiranu parcelu, urbanistički parametri predstavljaju zbir uslova koji su važili na prethodnim parcelama. Za izgradnju novog objekta na ovako utvrđenoj parceli turističke namjene, građevinska linija se određuje prema važećim principu ovog Plana.

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije.

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definisani su po namjenama.

Sva gore navedena pravila čine lokaciju za građenje.

Lokacija za građenje

Lokacija za građenje je prostor koji se privodi namjeni i mora da zadovolji pravila parcelacije definisana planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela.

Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.

Preklapanjem katastarskog i urbanističkog plana evidentno je da je **UP2-11** formirana od dijelova kat.par.br. **554** (površine **26m²**), **556** (površine **322m²**), **557** (površine **300m²**) i **558** (površine **33m²**), sve u **KO Tivat**. Shodno navedenom površina **UP2-11** odnosno predmetne lokacije je **681m²**.

Napomena: U cilju formiranja **UP2-11** investitor treba da preparceliše kat.par.br. **554, 556,**



557 i 558, sve u KO Tivat prema datim koordinatama i da riješi imovinsko-pravne odnose na cijeloj UP2-11 zbog vlasničke podijeljenosti.

7.3. **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

Građevinska linija (GL)

GL 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, bez obaveze lociranja objekata na samu GL.

Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektovanju objekata. GL (GL1=GL2) na UP2-11 je definisana koordinatama tačkaka **46, 47, 48 i 49** a djelimično se podudara sa regulacionim linijama (GL1=GL2=RL) i data je u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

U situacijama kada se građevinska linija poklapa za granicom urbanističke parcele mjerodavne su koordinate urbanističke parcele.

GL je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat.

U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL 1 i GL 2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.

GL na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

GL iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja.

GL ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni djelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke parcele.

Izuzetak predstavljaju parcele koje su i međusobno povezane građevinskim linijama GL0 i GL2. Ukoliko su veze između objekata komunikacije one ne ulaze u obračun BGP-a, a u svim ostalim slučajevima njihova površina se, po jednakim djelovima, obračunava u ukupni BGP.

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.

Izuzetak su građevinski elementi na nivou prizemlja objekata koji izlaze na pješačku saobraćajnicu i koji mogu preći građevinsku liniju, (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

- izlozi lokala – **0.5m**, po cijeloj visini;
- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice ili platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom u zoni prizemne etaže, maksimalno **1m** po cijeloj širini objekta, sa visinom iznad **4m**;

konzolne reklame – do **1m** na visini iznad **4m**;

Regulaciona linija (RL)

RL je definisana ivicama urbanističkih parcela, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu, je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar

RL na UP2-11 je definisana koordinatama tačkaka **158, 159, 165 i 166** koje su predstavljene na grafičkim priložima *Plan parcelacije, regulacije i UTU*.

Odnos prema susjedima

Definisano u stavovima Građevinska linija i Regulaciona linija:



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>Predviđena je zaštita od elementarnih nepogoda, na osnovu Zakona o zaštiti i spašavanju („Službeni list br. 13/07, 32/11, 54/16), Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG”, br. 6/93) i važećih tehničkih normativa i standarda. Objekti treba da budu kategorisani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 i 52/90).</p> <p>Predviđena je zaštita od požara na osnovu važećih zakonskih propisa i tehničkih normativa sa odgovarajućim brojem uličnih požarnih hidranata.</p> <p>Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istaživanja u pogledu hidroloških svojstva 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>Za komunalne instalacije, naročito vodovod i elektromrežu, potrebno je obezbjediti snabdjevanje iz najmanje dva izvora.</p> <p>Komunalna infrastruktura je planirana tako da su svi vodovi dostupni i pre rušenja objekata o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama ili postavljanju novih u kasnijem periodu.</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>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	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Mjere zaštite životne sredine imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi.</p> <p>Kvalitet životne sredine u Opštini Tivat je dobar, a sprovođenje mjera zaštite uticaće na njegovo očuvanje, smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine što će se odraziti i na obezbjeđenje sveukupnog kvaliteta života na području Plana i šire zone.</p> <p>Zaštita zemljišta</p> <p>Očuvanje i zaštita zemljišta će se sprovesti primjenom sledećih mjera:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uspostavljanjem strogih granica zona za izgradnju objekata; - kontrolisanom sječom autohtonih biljnih vrsta; - regulacijom bujičnih tokova iz zaleđa. <p>Zaštita vazduha</p> <p>Očuvanje kvaliteta vazduha će se ostvariti primjenom sljedećih mjera:</p> <ul style="list-style-type: none"> - korišćenje obnovljivih izvora energije za zagrijavanje objekata; - projektovanjem ispusta zagađenja u vazduh prema evropskim normama i standardima; - izrada Procjene uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima a koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.



Od zanačaja za zaštitu vazduha je kontrola aerzagadjenja koje će se sprovesti kroz uspostavljanje monitoring sistema, kojim bi se na adekvatan način pratile promjene osnovnih parametara kvaliteta vazduha.

Zaštita voda

Ispravnost kvaliteta voda će se sprovoditi primjenom sljedećih mjera:

- izgradnjom kanalizacione mreže u naselju, i njenim odvođenjem i priključenjem u gradski sistem kanalizacije;
- kontrolom otpadnih voda iz turističkih i komunalnih objekata, koje moraju zadovoljiti standard recipijenata i nivo kvaliteta;
- kontrolom kvaliteta površinskih voda.

Zaštita od buke

Prilikom planiranja, projektovanja, izgradnje i funkcionisanja objekta i sadržaja treba preduzimati sve mjere u skladu relevantnih propisa:

- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list Crne Gore”, br. 28/11 i 1/14)
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list Crne Gore”, br. 60/11)
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Opštini Tivat („Sl.list CG-opštinski propisi, br. 43/17),

Shodno Odluci o utvrđivanju akustičnih zona u Opštini Tivat („Sl.list CG-opštinski propisi, br. 43/17), prostor planskog zahvata se nalazi u Zoni mješovite namjene, gdje dozvoljene vrijednosti buke za dan, veče i noć, iznose 60dBA.

Tokom realizacije planskog dokumenta doći će do povećanih emisija buke, koje će prekoračiti propisane vrijednosti.

Ne očekuju se povećani nivoi buke tokom funkcionisanja planskog dokumenta.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Smjernice za uređenje zelenih površina

Zakonom o zaštiti prirode, prostorno planskom i projektnom dokumentacijom definiše se očuvanje značajnih i karakterističnih osobina predjela, kao i održavanje bioloških, geoloških i kulturnih vrijednosti koje određuju njegov karakter i estetski doživljaj.

Koncept ozelenjavanja usklađen je sa planiranim urbanističko arhitektonskim rješenjima i utvrđenim normativima zelenih površina (stepen i nivo ozelenjenosti).

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, preko linijskog zelenila i na drugi način.

U sklopu oblikovanja gradskih ulica predviđa se značajan porast drvoreda. Nužno je da dogradnju primarnog uličnog sistema prati i uporedo podizanje drvoreda, kao vizuelna i zaštitna barijera između različitih sadržaja namjene prostora.

Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa.

Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta.

Planska opredjeljenja koja se odnose na dio faze pejzažne arhitekture su slijedeća:

- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja, metodom pejzažne taksacije
- Obezbijediti što više zelenih površina u skladu sa traženim normativima zadatih PUP-om i Prostornim planom Morskog dobra u skladu sa kategorijom i rangom planiranog turističkog kompleksa.
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom



prema Gradskom parku (zaštićeni objekat pejzažne arhitekture) koji je u neposrednom okruženju

- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina
- potrebu korištenja biljnih vrsta otpornih na postojeće uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Predviđene su sljedeće kategorije zelenila:

I Zelene površine javne namjene

Zelenilo uz saobraćajnice

Trg

Pješačke ulice

Uređenje obale

Park

II Zelene površine ograničene namjene

Zelene površine za turizam – hoteli

Zelenilo stambenih objekata i blokova (**mješovita namjena**, stanovanje srednjih gustina)

Sportsko rekreativne površine

Zelenilo vjerskih objekata

Zelenilo poslovnih objekata

III Zelene površine specijalne namjene

Zelenilo infrastrukture

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova

- Pejzažna taksacija -valorizacija postojećeg biljnog fonda i uklapanje kvalitetnih i vrijednih sadnica u budući projekat uređenja terena na dijelu parka između sportskih terena.
- Na odraslim vitalnim stablima koja se zadržavaju izvršiti orezivanje sasušenih i oštećenih grana koje ometaju pravilan razvoj i izgled krošnje.
- Ukloniti stabla slabe vitalnosti iz estetskih i bezbjedonosnih razloga.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm,.
- **Po obodu parcele, ka saobraćajnicama je planirana sadnja drveća i sadnja linearnog zelenila, a koje ce imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.**
- U pogledu vrtno-arhitektonske obrade prostora forsirati prirodni, pejzažni stil, umjesto pravilnog – geometrijskog. Sadnja je u sklopovima.
- Za uređivanje slobodnih površina uz objekat koristiti parterne kompozicije sa visokodekorativnim listopadnim i četinarskim žbunjem različitog oblika i visine, uz upotrebu perena i jednogodišnjeg cvijeća različitog kolorita i doba cvjetanja kao i manje grupe ili pojedinačna stabla četinarskog i listopadnog drveća.
- Planira se dovođenje ove površine u stanje potpune funkcionalnosti.
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- Uređenje ovog kompleksa kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena.



USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Ovim planskim dokumentom, u skladu sa Planovima višeg reda i zakonskom regulativom, potrebno je obezbijediti stvaranje uslova za zaštitu kulturnih dobara i njihove okoline, kao integralnog dijela savremenog društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja, na način kojim se poštuje njihov integritet i status i dosljedno sprovodi režim i mjere zaštite koji proizilaze iz zakonske regulative.

Osnovne smjernice za zaštitu

- U cilju očuvanja kulturnih dobara i njihove okoline predvidjeti samo one intervencije koje će za cilj imati očuvanje i unapređenje zatečenih vrijednosti, sve do sprovođenja postupka valorizacije i izrade odgovarajućeg Elaborata (Čl.23 Zakon o zaštiti kulturnih dobara), kako bi se stekli uslovi da se definišu precizne smjernice i uslovi pod kojima je moguće izvoditi određene intervencije.
- Kroz izdavanje urbanističko-tehničkih uslova potrebno je skrenuti pažnju na proceduru koja za cilj ima zaštitu potencijalnih arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata a koja je propisana članom 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.
- Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova odnosno pronalazač dužan je da postupi u skladu sa članom 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara i :
 - i) prekine radove i da obezbijedi nalazište odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica,
 - ii) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru,
 - iii) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava,
 - iv) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
- Prednost u sanaciji, revitalizaciji i korišćenju daje se kulturnoj baštini koja je u propadanju, kojoj prijete opasnost ili koja je ugrožena gradnjom novih objekata;
- Onemogućiti gradnju trajnih i privremenih objekata koji funkcionalno, vizuelno ili na bilo koji drugi način mogu da naruše ambijentalnu ili druge vrijednosti kulturnog dobra, sagledati probleme u širem području tretiranog prostora čije se posljedice odražavaju na određenoj prostornoj i kulturno-istorijskoj i pejzažnoj cjelini.
- Pejzažno uređenje okoline oko objekata i cjelina od kulturnog i istorijskog značaja treba da bude usklađeno sa mjerama zaštite predjela;
- Pravna i fizička lica koja obavljaju djelatnost koja može imati negativan uticaj na kulturna dobra i njihovu okolinu dužna su da utvrde mjere za smanjenje i otklanjanja posljedica uticaja na kulturna dobra i da ih redovno sprovode (član 93);

Posebne smjernice za UP2-11

Kompleks Radali

Kompleks Radali, iako danas veoma zapušten, stepenom očuvanosti može nagovijestiti arhitektonsko-urbanističku zamisao po kojoj je građen.

Ovaj kompleks čine na današnji dan temelji i komadi prednjeg zida fasade sa prilaznom stazom sa par kamenih stubova i odrinom.

Osnovna zgrada je imala prizemlje, sprat i potkrovlje sa viđenicom, karakterističnom za dobrotске palate. Kompleks je sagradila kotorska porodica poznata po svojoj pomorskoj

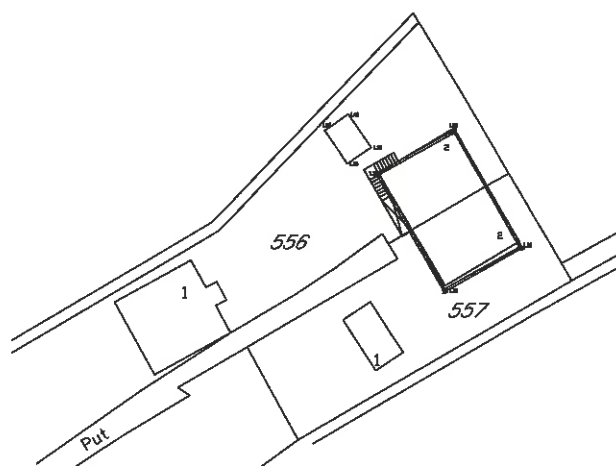


djelatnosti (Radali Marko, 18 vijek). Ova zgrada posjeduje karakteristike najstarijih rezidencijalnih objekata sačuvanih u Tivatskom zalivu.

S obzirom da ga nije moguće zadržati na postojećoj poziciji zbog kompleksnosti planom predviđenih objekata, ovim planskim dokumentom propisuje se izmještanje (realokacija preostalih ostataka objekta fasadnih elemenata i karakterističnih stubova kao eksponata na lokaciju (UP 4-1),

Planirana intervencija je usmjerena ka valorozaciji pomenutih ostataka kroz reinterpretaciju (kolonada i djelova objekta) u smislu akcentovanja arhitektonsko-istorijskih elemenata kao ulaznog portala u kompleks, na parceli UP 4-1.

Izmještanje će se vršiti pod uslovima i na osnovu prethodno dobijenog mišljenja izdatog od strane nadležnog organa (Uprava za zaštitu kulturnih dobara).



Slika 18: ostaci kompleksa Radali

U skladu sa članom 74, stav 5, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» bb. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) ovaj Sekretarijat je zatražio od Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore konzervatorske uslove za izmještanje preostalih ostataka objekta, fasadnih objekata i karakterističnih stubova kao eksponata na lokaciji UP4-1.

S obzirom da Uprava za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore, u zakonskom roku od 15 dana od dana prijema dopisa, nije dostavila tražene uslove, smatra se da je saglasna sa uslovima iz planskog dokumenta. Ukoliko Uprava za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore naknadno dostavi konzervatorske uslove isti će biti prosljeđeni investitoru.

12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

U skladu sa Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18), kao i Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG", br.48/13,44/15), obezbijeđeni su prilazi i upotreba objekata i površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama. U tom smislu projektovani su prilazi i rampe u nagibu 5-8%, kao i vertikalne komunikacije liftovima.

- Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.
- Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjeđiti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i



	sanitarne prostorije.
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Na urbanističkim parcelama na kojima to prostorne mogućnosti dozvoljavaju moguća je izgradnja pomoćnih objekata za potrebe garažiranja, maksimaine površine do 40m ² , čija se površina <u>ne uračunava</u> u ukupni BGP urbanističke parcele. Ove objekte dozvoljeno je postavijati unutar planom definisane građevinske linije.
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 (bezbijednost) vazdušnog saobraćaja;</p> <p>Objekat ne smije biti opremljen svijetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova;</p> <p>Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zaslepljivanje 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>Predmetnim dokumentacijom odrađen je deo lokalne kišne kanalizacije na neizgrađenom dijelu zahvata plana. Takođe su obrađeni i kolektori koji su već izvedeni a koje je neophodno izmjestiti da bi se planirane parcele privede namjeni.</p> <p>Kontaktним planovima neophodno je riješiti ispuštanje fekalnih voda izgradnjom kanizacionog sistema kako bi se spriječilo ispuštanje u otvorene kanale za atmosferske vode koji gravitiraju predmetnom planu.</p> <p>Postojeće kanale koji sakupljaju pribrežne vode uzvodno od zone zahvata plana je neophodno revidovati u skladu sa postojećim stanjem, planovima izgradnje tj. namjeni budućih objekata pridržavajući se pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju .</p> <p>Dimenzionisanje kolektora kišne kanalizacije urađeno je na osnovu hidrauličkog proračuna. Proračun je urađen za mjerodavnu kišu petogodišnjeg povratnog perioda od 5 godina i trajanja 15 minuta tj inteziteta 295 l/s/ha sa usvojenim srednjim koeficientom oticaja 0,6.</p> <p>Dakle, sistem kišne kanalizacije čine slivnici i kolektori ili betonski kanali kojima se sakuplja i odvodi kišna kanalizacija, zatim separatori ulja sa taložnikom i ispusti.</p> <p>Kišnu kanalizaciju projektovati od betonskih kanala koji su pokriveni betonskim pločama i/ili kolektorima od korugovanih PEHD cijevi .</p> <p>Slivničke rešetke postaviti na najnižim tačkama puta u skladu sa nivelacijom terena.</p> <p>Prilikom izrade detaljnih projekata kišne kanalizacije izvršiti proračun kapaciteta kolektora/kanala i slivničkih rešetki i na osnovu proračuna odrediti potrebnu gustinu slivnika. Trasu kišne kanalizacije prilagoditi saobraćajnom rješenju ulica</p> <p>Prije izliva u more kišnu kanalizaciju prečistiti postavljanjem rešetke za krupni otpad u</p>



	<p>sabirno okno i ugradnjom separatora ulja sa taložnikom shodno Pravilniku o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju. Što se tiče pomenutih regulisanih vodotoka čiji su ispusti pozicionirani u zoni zahvata plana uz redovno njihovo održavanje predlaže se i izrada katastra postojećih septičkih jama, na slivnom području čije vode gravitiraju zoni zahvata, sa lokacijom i karakterizacijom da li je propisna ili nepropisna. Ovo je važno iz razloga što su nepropisne septičke jame kontinuiran izvor zagađenja kojim je potrebno upravljati na održiv način da bi se potencijalno zagađenje vodotoka iz septičkih jama svelo na minimum.</p> <p>Napomena: Članom 47 Odluke o komunalnom redu („Sl.list CG - opštinski propisi“ br. 028/16) je definisano:</p> <p>Na javnim površinama (izuzev javnih saobraćajnih površina), ispred svojih objekata u širini svoje parcele, vlasnici i korisnici dužni su uklanjati lišće, granje i drugo rastinje iz uličnih kanala za odvodnju atmosferskih voda radi održavanja stalne funkcionalnosti. Zabranjeno je zatrpavanje i zacjevljivanje otvorenog kanala za odvodnju atmosferskih voda, ili izgradnja kolskog pristupa preko kanala za atmosfersku odvodnju, bez odobrenja organa lokalne uprave nadležnog za komunalne poslove odnosno saobraćaj.</p>
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	<ul style="list-style-type: none"> - DSL „Arsenal“ <u>ne predviđa striktnu etapnost realizacije</u> već se oslanja na koncept permanentnog upravljanja prostorom. - Nema definisanih faza realizacije u okviru obuhvata plana. Plansko rješenje za urbanističke parcele na kojima je planirano više objekata propisuje mogućnost fazne gradnje. <ul style="list-style-type: none"> ▪ U okviru urbanističkih parcela ukoliko se investitor opredijeli za faznu realizaciju, potrebno je uraditi urbanističko rješenje (R=1:250) kojim će se definisati dispozicija objekata. Nakon toga je za svaku pojedinačnu lokaciju (dio urbanističke parcele) u skladu sa zakonima i važećim propisima moguća izrada idejnih, glavnih projekata i dobijanje građevinske dozvole.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>U skladu sa članom 74, stav 5, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« bb. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) ovaj Sekretarijat je zatražio od Crnogorskog elektrodistributivnog sistema (CEDIS) tehničke uslove za predmetnu lokaciju. Shodno navedenom sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AKT Crnogorskog elektrodistributivnog sistema (CEDIS) broj 30-20-05-21/1 od 18.01.2019.godine; - 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; <p>U prilogu ovih uslova dat je izvod za elektroenergetsku infrastrukturu iz Izmjena i dopuna DSL-a „ARSENAL“.</p>
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>U skladu sa članom 74, stav 5, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« bb. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) ovaj Sekretarijat je zatražio od »Vodovod i kanalizacija« D.O.O. Tivat tehničke uslove za predmetnu lokaciju. Shodno navedenom</p>



	<p>sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:</p> <p>- Tehnički uslovi za priključak na vodovod i kanalizaciju broj 351-up-446/1 od 09.01.2020.god. izdati od „Vodovod i kanalizacija“ D.O.O. Tivat;</p> <p>U prilogu ovih uslova dat je izvod za hidrotehničku infrastrukturu iz Izmjena i dopuna DSL-a „ARSENAL“.</p>
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Kolski i pješački prilaz za UP2-11 je sa planirane ulice „5“ koja je u planu označena kao „kolsko-pješačke površine sa ograničenim režinom korišćenja“.</p> <p>S obzirom na mješovitu namjenu 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 energetska efikasnost.</p>
17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>U skladu sa članom 74, stav 5, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» bb. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) ovaj Sekretarijat je zatražio od Crnogorskog Telekom tehničke uslove za predmetne saobraćajnice.</p> <p>S obzirom da Crnogorski Telekom, u zakonskom roku od 15 dana od dana prijema dopisa, nije dostavio tražene uslove, smatra se da je saglasan sa uslovima iz planskog dokumenta. Ukoliko Crnogorski Telekom naknadno dostavi tehničke uslove isti će biti prosljeđeni investitoru.</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> <p>U prilogu ovih uslova dat je izvod za elektroenske komunikacije iz Izmjena i dopuna DSL-a „Arsenal“.</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>Smjernice za aseizmičko projektovanje</p> <p>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 cjelovitijoj zaštiti prostora.</p> <p>Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju. Posebnu pažnju treba posvetiti dopuštenom stepenu oštećenja objekata za različita seizmička dejstva. Polazeći od našeg i svjetskog iskustva nameću se sledeće preporuke u procesu projektovanja, koje treba da obezbijede objekti izloženi seizmičkom dejstvu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja, • zaštita od djelimičnog ili potpunog rušenja konstrukcija za vrlo jaka



seizmička dejstva i

- minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa važećim propisima u Crnoj Gori (*Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, Sl.list SFRJ broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90*). Prema ovom propisu određuje se ukupna horizontalna seizmička sila koja djeluje na objekat, a sa njom se proračunavaju i dimenzionišu elementi konstrukcije. Ova sila određuje se prema obrascu:

$$S = K \cdot G$$

gdje je:

K - ukupni seizmički koeficijent za horizontalni pravac,

G - ukupna težina objekta.

Ukupni seizmički koeficijent za horizontalni pravac računa se po obrascu:

$$K = K_o \cdot K_s \cdot K_d \cdot K_p$$

gdje su:

K_o - koeficijent kategorije objekta

K_s - koeficijent seizmičkog intenziteta

K_d - koeficijent dinamičnosti

K_p - koeficijent duktiliteta i prigušenja

Vrijednosti pojedinih koeficijenata za područje Arsenala su:

K_o - za nove objekte je vrijednost 1, osim za objekte koji služe za skupljanje većeg broja ljudi (bioskopi, pozorišta, sportske dvorane, ...) kada iznosi 1.5.

K_s - pošto se Arsenal nalazi u zoni IX stepena intenziteta zemljotresa po MCS skali ovaj koeficijent je vrijednosti 0.1.

K_d - ovaj koeficijent je funkcija kvaliteta tla (I, II i III kategorija) na kome se objekat gradi i perioda slobodnih oscilacija objekta (T). Period slobodnih oscilacija T (sec) određuje se dinamičkom analizom svakog pojedinačnog novog objekta dok se kategorija tla određuje detaljnim geotehničkim istraživanjima. Za već izgrađene objekte detaljna geotehnička istraživanja su vršena, što se obavezno preporučuje i za svaki novi objekat (što je i zakonska obaveza). Vrijednosti ovog koeficijenta u zavisnosti od kategorije tla date su u narednoj tabeli:

Kategorija tla	Koeficijent	Granične vrijednosti koeficijenta K_d
I	$K_d = 0.5/T$	$1.0 > K_d > 0.33$
II	$K_d = 0.7/T$	$1.0 > K_d > 0.47$
III	$K_d = 0.9/T$	$1.0 > K_d > 0.60$

K_p - za savremene objekte kakvi će se graditi u Arsenalu ovaj koeficijent je vrijednosti 1, osim za objekte sa fleksibilnim prizemljem kada je vrijednost 2.

Ukupna težina objekta G određuje se kao suma stalnog opterećenja (sopstvena težina) i očekivanog korisnog opterećenja objekta pri zemljotresu.

Kada se sračuna ukupna horizontalna seizmička sila S za objekat onda se može odrediti njena vrijednost odnosno raspored za svaki sprat pojedinačno.

Iskustva sa katastrofalnim zemljotresom iz 1979. godine su pokazala da su mnogi objekti bili oštećeni usled snažnog ubrzanja tla i inercijalnih sila ili usled nestabilnosti tla.

Kod oštećenja usled ubrzanja tla i inercijalnih sila stradali su vertikalni djelovi objekata kao

što su stubovi, zidovi i slično. Kod oštećenja usled nestabilnosti i deformacija tla stradali su horizontalni djelovi objekata (ploče, grede, temelji, dokovi i slično). Nestabilnost tla i deformacije su u mnogim slučajevima bile posledica pojave likvefakcije pijeska. Seizmički uticaji regionalnih seizmogeoloških karakteristika područja određeni su kao očekivana maksimalna ubrzanja osnovne stijene od svih žarišta zemljotresa na Crnogorskom primorju. Vrijednosti očekivanih prosječnih maksimalnih ubrzanja na osnovnoj stijenu, za područje Tivta dati su u narednoj tabeli:

Povratni period vremena t (god.)	50	100	200	475
Očekivano prosječno maksimalno ubrzanje a_0 (g)	0.11	0.14	0.16	0.24

Detaljna geotehnička istraživanja terena za svaki novi objekat su neophodna. Njima se dobijaju potrebne podloge, odnosno parametri neophodni za projektovanje. Sa stanovišta aseizmičkog projektovanja i gradnje objekata u geotehničkom Elaboratu treba da se utvrdi kvalitet temeljnog tla odnosno kategorija tla. Posebnu pažnju treba posvetiti ispitivanju terena sa aspekta stabilnosti, odnosno mogućnosti pojava nestabilnosti kao što su klizanje, sufozija, likvefakcija i slično.

19 **POTREBA SPROVOĐENJA JAVNOG KONKURSA ZA IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE**

/

20 **ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	UP2-11
Površina urbanističke parcele	681m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	/
Maksimalna zauzetost	475m ² BGP
Maksimalni indeks izgrađenosti	/
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	1500m ² BGP
Maksimalna spratnost objekata	P+5
Maksimalna visinska kota objekta	Visinska regulacija Visinska regulacija je definisana označenom maksimalnom spratnošću u <i>analitičkim podacima</i> za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Nadzemne <u>etaže</u> mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum. Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma



		<p>garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BGP-a.</p> <p>Suteren (S) je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu spoljnog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno jednim svojim pročeljem je iznad terena. 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 BGP-a.</p> <p>Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BGP-a.</p> <p>Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.</p> <p>Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.</p> <p>Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; - za stambene etaže do 3.5 m; - za poslovne etaže do 5.0 m; - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m. <p>Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa.</p> <p>Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.</p>
	<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	<p>Za sve urbanističke parcele potrebe za parkiranjem treba rešavati u okviru parcele. Preporuka je da se parkiranje riješi u podzemnim garažama.</p> <p>Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Tivtu, sljedeći:</p>

Stanovanje: na 1000 m² - 11 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);

Proizvodnja: na 1000 m² - 14 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm);

Fakulteti: na 1000 m² - 21 parking mjesto
(lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 26pm);

Poslovanje: na 1000 m² - 21 parking mjesto
(lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);

Trgovina: na 1000 m² - 43 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);

Hoteli: na 1000 m² - 7 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm);

Restorani: na 1000 m² - 86 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);

Sportske dvorane, stadioni:
na 100 posjetilaca)18 parking mjesta
Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, kao i drugih pravilnika i standarda koji definišu ovu oblast.

Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4.80 m na otvorenom a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5.00, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.

Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5.50m.

Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2.00x5.50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m.

Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m² imaju maksimalne podužne padove:

za pokrivene prave rampe -

18%

za otvorene prave rampe -

15%

za pokrivene kružne rampe -

15%



	za otkrivene kružne rampe - 12% za parkirališta do 4 vozila - 20% Najveći nagib rampi za pristup parkiralištima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose: za otvorene prave rampe - 12% za kružne rampe - 12% za pokrivene prave rampe - 15%.
Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata <u>mješovite namjene (MN)</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Maksimalna spratnost i maksimalna bruto građevinska površina planiranih objekata ove namjene date su u tabelama i na grafičkim priložima, pojedinačno za svaku urbanističku parcelu; - Na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata; - Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, prema potrebi investitora; - U grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, nivelacije i regulacije</i> su definisane građevinske linije za objekte ove namjene. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita; - Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja, do potpune zauzetosti urbanističke parcele, pod uslovom da se na taj način ne ugrožava stabilnost objekata na susjednim parcelama; - Parkiranje za potrebe stanovnika, gostiju i zaposlenih rješavati u garažama u okviru urbanističkih parcela, a prema normativima datim u poglavlju <i>Saobraćaj</i>; - Kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni, i u skladu s tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Tretman postojećih objekata</p> <p>Postojeći objekti zatečeni na terenu koji predstavljaju zaostavštinu kompleksa vojnog remontnog zavoda obrađeni su detaljno u poglavlju 1.1.3. Analiza odnosa prema građevinskom naslijeđu.</p> <p>Objekti koji se mogu svojom formom i opštim arhitektonskim karakteristikama uklopiti u buduću viziju razvoja kompleksa Porto Montenegro, preporučuju se za zadržavanje na postojećoj lokaciji (Crkva Blagovijesti, Muzej nautičkog naslijeđa, Kran).</p>

Objekti koji se svojom koncepcijom i karakteristikama značajno razlikuju od već izgrađenih luksuznih objekata na Porto Montenegro, preporučuju se za uklanjanje, s tim da se arhitektonskom mimikrijom i citatima, njihova arhitektura referencira u dizajnu novih objekata, čime bi se održala veza sa istorijskim „duhom mjesta“.

Objekti turističkog stanovanja koji su već izgrađeni u okviru investicije na Porto Montenegro treba da predstavljaju ugledni primer za buduće objekte, kako bi se ostvarila jedinstvena ambijentalna cjelina ovog kompleksa. Novoplanirani objekti treba da slijede započetu koncepciju izgradnje prema sljedećim parametrima: horizontalnom i vertikalnom gabaritu, volumenu, obliku, formi, krovovima i generalnoj materijalizaciji.

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;
- Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i

		<p>prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade; - Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeane materijale; - Nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru urbanističke parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom; - 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 umanje za nedostajući dio urbanističke parcele; - Građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar urbanističke parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. - Kao sisitem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote

		objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.
21	DOSTAVLJENO: - Perović Stevo, Seljanovo bb, Tivat - Direktoratu za inspekcijски nadzor - Arhivi	
22	OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Samostalni savjetnik I za poslove urbanizma i planiranja Marko Kostić, dipl.ing.arh.
	Potpis obrađivača urbanističko-tehničkih uslova:	
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	VD Sekretarke Sekretarijata Tamara Furtula, dipl.pravnik
24	Potpis ovlašćenog službenog lica:	 
25	M.P.	
26	PRILOZI:	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom; - List nepokretnosti; - Kopija katastarskog plana;	

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za investicije, uređenje prostora
i održivi razvoj

Broj: 0902-351-729/9-19

Tivat, 05.03.2020.god.

Na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) i smjernica Izmjena i dopuna DSL-a „ARSENAL“ (»Sl.list CG« br. 57/19), na zahtjev **Perović Steva**, Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj izdaje:

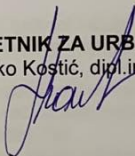
DOPUNA URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA

broj 0902-351-729/8, 0902-351-736/3, 0902-351-737/3 i 0902-351-738/3, svi od 27.02.2015.godine, za **izgradnju objekata mješovite namjene (MN)**, na urbanističkim parcelama **UP2-8, UP2-9, UP2-10 i UP2-11**, u zahvatu Izmjena i dopuna DSL-a „ARSENAL“, koje su formirane od kat.par.br. **551/18, 552, 554, 555/1, 555/2, 556, 557, 558, 559, 560, 562 i 565/1**, sve u **KO Tivat**.

1. **Dopunjuju se** navedeni urbanističko-tehnički uslovi sa sledećim stavom:
“Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BGP kompleksa.
Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plaznom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BGP kompleksa.”
2. Ostali elementi u predmetnim urbanističko-tehničkim uslova se **ne mjenjaju** odnosno **važe i dalje**.
3. Ova Dopuna je **sastavni dio** predmetnih urbanističko-tehničkih uslova.

SAVJETNIK ZA URBANIZAM

Marko Kostić, dipl.ing.arch.



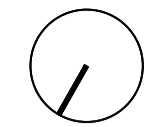
SEKRETAR SEKRETARIJATA



DOSTAVITI:

Perović Stevo, Seljanovo bb, Tivat

Arhivi



- granica urb. parcele
- granica vlasništva
- građevinska linija

PREGLED BRUTO POVRŠINA

nivo -2*	2.400 m2
nivo -1*	2.400 m2
nivo +0	1.080 m2
nivo +1	1.445 m2
nivo +2	1.467 m2
nivo +3	1.467 m2
nivo +4	1.066 m2
nivo +5	580 m2

struktura apartmana

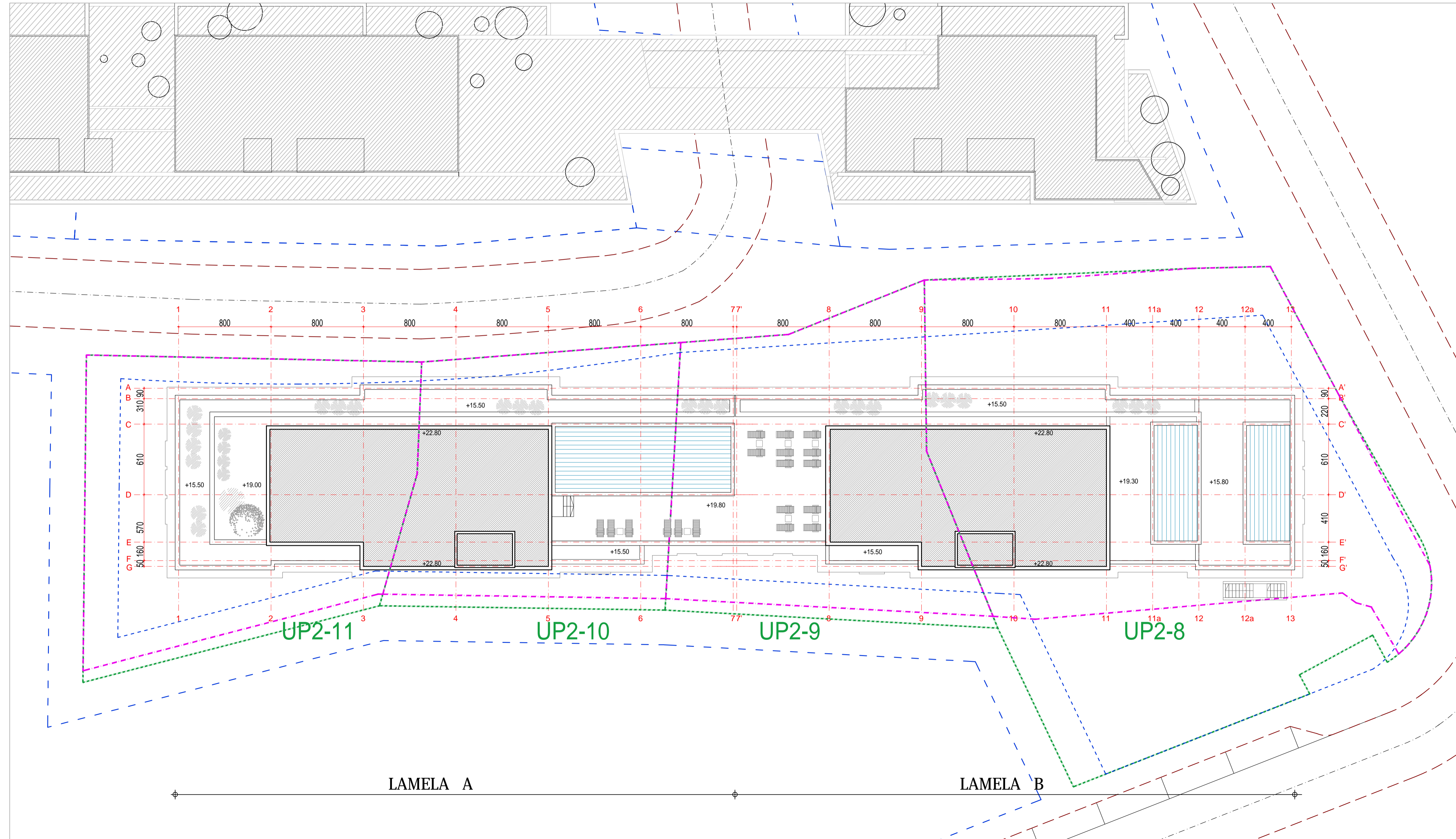
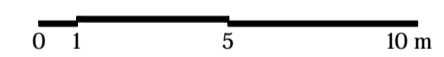
jednosobni apartmani	26
dvosobni apartmani	20
trosobni apartmani	2
petosobni apartmani	1

UKUPNO 49

total podzemno*	4.800 m2
total nadzemno - BGP	7.105 m2

površine označene zvjezdicom (*) ne ulaze u obračun BGP-a jer su iste dio podzemne etaže u kojoj je smješteno garažiranje, teh. prostorije i ostave.

	zadati parametri			ostvareni parametri			
	P parcele	zauzetost	BGP	br.parking mj.	zauzetost	BGP	br.parking mj.
UP 2-8	1.060	853,3	1.976,1				
UP 2-9	578	453,8	2.312,0				
UP 2-10	481	381,7	1.374,3				
UP 2-11	656	457,5	1.444,9				
TOTAL	2.775	2.149,4	7.107,3	57	1.467,0	7.105,0	57



PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING BUSINESSART d.o.o. Bulevar Džorežla Vasiingtona 102, 1 sprat stan A19, The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me	INVESTITOR: SOTKO MONTENEGRO d.o.o. Tivat
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT	Lokacija: DŠL "ARSENAL" UP 2-8, UP 2-9, UP 2-10, UP 2-11 kp.556/1.556/2, 557, 555/1, 555/3, 555/2, 560, 562, 183/2, 558/1, 558/2, 558/3, 558/4, 559 80 Tivat
Glavni inženjer: Mladen Krekić, dot. arch.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Mladen Krekić, dot. arch.	Dio tehničke dok./Design stage: ARHITEKTURA
Saradnici: Mr. Mirjana Žarić, dipl.inž.arh. Mr. Andrea Grgurović Pavićević, dipl.inž.arh. Mr. Ružica Markuš, dipl.inž.arh. Mr. Miloš Milićević, dipl.inž.arh.	Razmjera: 1:200
Datum izrade i M.P. : april 2022.	Prilog: SITUACIJA
	Broj priloga: Broj strane:
Datum revizije i M.P.:	