

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

INVESTITOR: „KAMGEL” d.o.o. - Podgorica

**OBJEKAT: TURISTIČKI KOMPLEKS (T2) -
HOTEL SA DEPADANSIMA KATEGORIJE 5***

LOKACIJA: TIVAT

februar 2026. god.

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta

Nosioc projekta: **„KAMGEL” d.o.o. - Podgorica**

Odgovorno lice: **Nemanja Davidović, izvršni direktor**

PIB: **03343076**

Kontakt osoba: **Branko Rudović**

Adresa: **Trg Božane Vučinić 10/2., Stan 1., 81000 Podgorica, Crna Gora**

Broj telefona: **+382 67 630 966**

e-mail: **rudovicbranko3@gmail.com**

Podaci o projektu

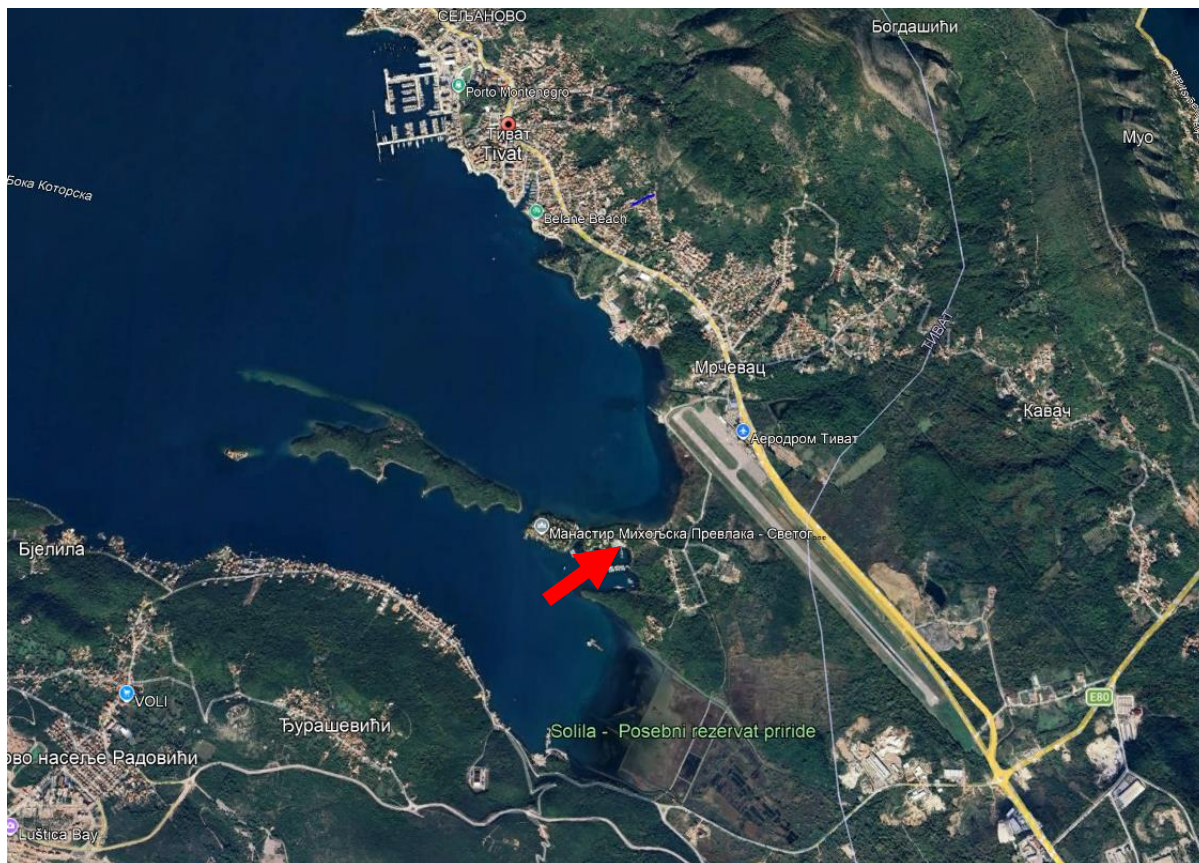
Naziv projekta: **TURISTIČKI KOMPLEKS (T2) -
HOTEL SA DEPADANSIMA KATEGORIJE 5***

Lokacija: **TIVAT**

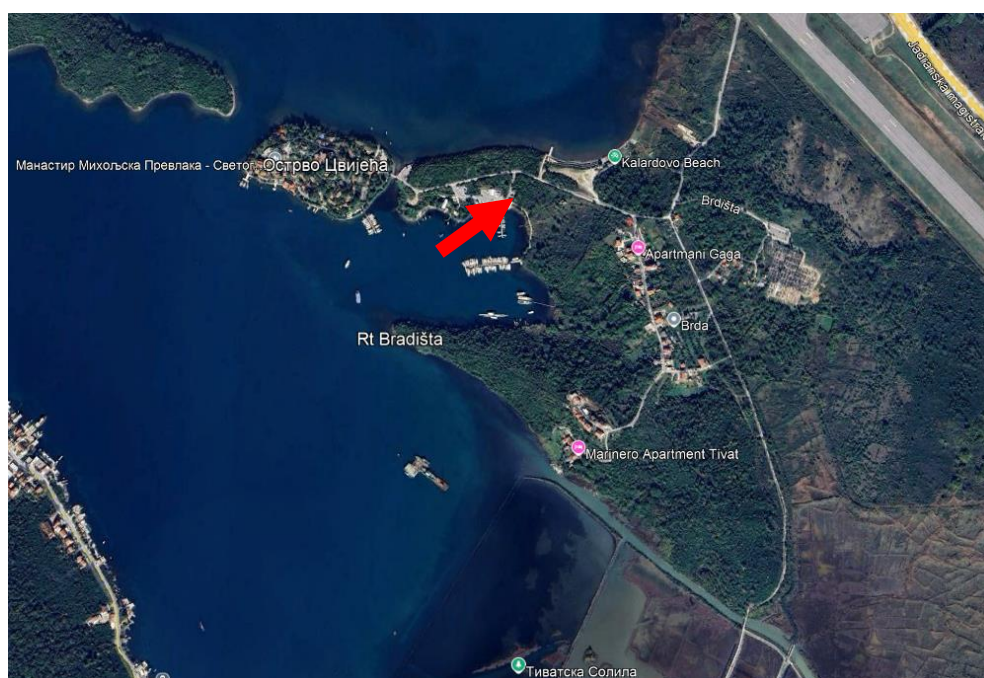
2. OPIS LOKACIJE

Lokacija za izgradnju Turističkog kompleksa (T2) - hotela sa depadansima kategorije 5* nalazi se u južnom dijelu Tivta, jugozapadno od Tivatskog aerodroma na lokalitetu „Kalardovo”.

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



Slika 1. Geografski položaj lokacije objekata (označen strelicom)



Slika 2. Lokacije objekata (označena strelicom) sa užom okolinom

Površina koju zauzima lokacija prikazana je na slici 3.



Slika 3. Površina koju zauzima lokacija (osjenčena zelenom bojom)

Predmetna lokacija „Kalardovo” predstavlja prirodno čvorište koje povezuje tri istaknute geografske cjeline Tivatski arhipelag (Ostrvo Gospe od Milosrđa, Ostrvo Sveti Marko i Ostrvo Cvijeća), širu zonu gradskog područja Tivta i tivatsko polje. Na samoj lokaciji nema objekata.

Kopija plana katastarskih parcela na kojima se planira izvođenje projekta, podaci o potrebnoj površini zemljišta, za vrijeme izgradnje i površina koja će biti obuhvaćena kada projekat bude stavljen u funkciju

Lokacija objekta se nalazi na dijelu urbanističke parcele UP 2.6 koju čine katastarske parcele br. 1988/3, 639/2, 638/2, 637/10, 637/11, 638/1, 637/3, 640/1, 641/1, 637/31, 637/22, 637/24, 637/25, 637/27, 637/29, 5/2, 638/7 KO Đuraševići, u zoni 2 u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Kalardovo-Ostrvo cvijeća-Brdišta” („Sl. list CG”, br. 67/25) Opština Tivat.

Lokacija UP 2.6 ima direktan izlaz na more sa zapadne strane i to na prirodnu uvalu - marinu „Kalardovo”. Između frontalnog dijela lokacije i marine planom je predviđeno javno šetalište „Lungo Mare” koje će omogućiti pješačku vezu sa Tivatskim Solilima sa jedne i područjem Kukuljina sa druge strane. U kontaktnoj zoni na sjeverozapadnoj strani predmetne lokacije nalazi se UP 2.5 na kojoj postoje ostaci potencijanog kulturnog dobra „Dončulovina” i koje je predviđeno za rekonstrukciju, revitalizaciju i davanje savremene namjene u funkciji turizma i ugostiteljstva.

Nivelacija na lokaciji je od najniže kote +1,0 m u zapadnom dijelu do najvišoj kote +23,5 m u istočnom dijelu.

Površina dijela urbanističke parcele UP2.6, predviđene za gradnju iznosi 24.369,23 m².

Podaci o relativnoj zastupljenosti, dostupnosti, kvalitetu i regenerativnom kapacitetu prirodnih resursa

U morfološkom pogledu područje lokacije pripada samom priobalnom dijelu tivatskog zaliva.

Šire posmatrano, ostrvo prevlaka i Brdišta, zajedno sa ostrvima Sv.Marko i Gospa od Otoka, odlikuje se relativnom razuđenom obalom. Ostrvo je izduženo po pravcu od zapada prema jugoistoku (dužina 1580 m) sa najvećom širinom od 432 m.

Geologiju posmatranog područja izgrađuju sedimentne stijene predstavljene flišnim slojevima srednjeg i gornjeg eocena koje čine: glinci, laporci, pješčari i prelazni varijeteti ovih litoloških članova sa pojavama konglomerata. Ovi sedimenti su stratifikovani u slojeve debljine liska do debljine ploča. Na ovim sedimentima se nalaze glinene mase izmiješane sa pjeskovima, a rjeđe i drobinom (pješčarskom i laporvoitom), koji pri površini terena prelaze u humus.

Hidrogeološka svojstva terena su u funkciji litološkog sastava i sklopa terena. Prisutni sedimenti fliša su toliko zaglinjeni pojavom slojeva glinaca, glinovitih laporaca i glinovitih pješčara u smjeni sa slojevima laporaca i pješčara, da je litološki kompleks bez značajnije efektivne superkapilarne poroznosti. Ta karakteristika flišnog litološkog kompleksa ga svrstava u hidrogeološke izolatore, a terene koje izgrađuju čine neprobojnim za površinske i podzemne vode.

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

Sa pedološkog aspekta na lokaciji je prisutno smeđe mediteransko erodirano zemljište na flišu, a u njenom okruženju prisutno je aluvijalno-deluvijalno karbonatno skeletoidno duboko zemljište.

Na samoj lokaciji nema površinskih vodotokova.

U neposrednoj blizini lokacije nalazi se more koje predstavlja najznačajniji vodni resura područja i koje presudno utiče ne samo na klimatske, biogeografske, hidrološke i druge prirodne karakteristike, već i na privredni, turistički i saobraćajni razvoj Opštine Tivat.

Morski akvatorijum Opštine Tivat obuhvata dio Bokokotorskog zaliva, kao i dio otvorenog mora u zalivu Trašte. Dužina obale morskog dobra iznosi 41,81 km (4,75 km je obim ostrva a 37,06 km dužina obale. Teritorija opštine ima unutrašnju obalu - obalu tivatskog zaliva i spoljašnju obalu - obalu otvorenog mora. Površina teritorijalnog mora iznosi oko 2.504 km², dok površina unutrašnjih morskih voda iznosi 124,04 km², od čega Bokokotorskom zalivu pripada 87,3 km².

Na kopnenom dijelu posmatranog prostora razvijena je tipična mediteranska vegetacija. Makija predstavlja dominantni tip vegetacije. Na djelovima prostora gdje je jače izražen ljudski uticaj (pored naselja i puteva), razvijena je zajednica *Orno-Quercetum ilicis myrtetosum*. To je uglavnom gusta i neprohodna zajednica visokog žbunja, visine 2 i više metara. Dominira mirta (*Myrtus communis*) i u velikoj mjeri zamjenjuje crniku (*Quercus ilex*) u odnosu na tipičnu subasocijaciju.

Prikaz apsorpcionog kapaciteta prirodne sredine

Imajući u vidu karakteristike lokacije i njenog okruženja može se konstatovati da posmatrani prostor posjeduje određene apsorpcione kapacitete prirodne sredine.

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.

Posmatrano područje nalazi se na prelazu između zone eumediteranske zimzelene vegetacije i zone termofilne submediteranske listopadne vegetacije. Obalna (primorska) staništa, na južnim padinama primorskih planina razvijena je tipična mediteranska vegetacija makija i garig, a na nižim terenima i samoj obali slatinska vegetacija. Zajednice česmине i makije (guste i relativno visoke zimzelene šikare nastale degradacijom šuma hrasta crnike sa crnim jasenom) prostiru se neposredno uz morsku obalu, na malohladnijim ekspozicijama i blažim nagibima sa nešto dubljim zemljištima.

Za prostor unutar granica Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Kalardovo-Ostrvo cvijeća-Brdišta" Opština Tivat na čijem prostoru se nalazi predmetna lokacija izrađena je Studija zaštite kulturnih dobara.

U okviru zahvata predmetnog planskog dokumenta nalazi se dva kulturna dobra, Poluostrvo Prevlaka sa ostacima Manstira crkve Svetog Mihaila i Crkva Sv. Trojice.

Osim navedenog, u zahvatu predmetnog planskog dokumenta nalaze se evidentirana dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima, Kompleks Dančulovina i Kompleks Grgurevina.

Kompleks Grgurevina pozicioniran je izvan granica zahvata planiranih intervencija, dok je Kompleks Dančulovina u blizini lokacije.

Utvrđeni stambeni kompleks Dančulovina nalazi se u neposrednoj blizini Prevlake, u uvali sa njene jugoistočne strane. Dančulovina zajedno sa Ostrvom cvijeća i ostrvom Sveti Marko predstavlja jedinstvenu cjelinu sa specifičnim ambijentalnim i arhitektonskim karakteristikama. Cjelina je bila okružena maslinjacima, međutim danas je očuvan mali broj stabala.

Dančulovina predstavlja rijetko sačuvani primjer srednjovjekovnog posjeda na obali zaliva. Satoji se od dva objekta koji su u ruševnom stanju. Višeetažni objekti zidani su tesanicima kamena u pravilnom slogu sa profilisanim otvorima i kamenom dekoracijom nad ulazom.

Teritorija Opštine Tivat i predmetne lokacije predstavljaju dio buffer zone (zaštitne zone) Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora.

Južno od lokacije kompleksa nalaze se Tivatska solila - za koja je 2008. godine završen postupak za stavljanje pod zaštitu kao specijalni rezervat prirode.

U Opštini Tivat prema Popisu iz 2023. godine bilo je 16.338 stanovnika i 6.165 domaćinstva, a prosječan broj članova po domaćinstvu je bio 2,65. Gustina naseljenosti u Opštini Tivat prema Popisu iz 20023. god. iznosila je 355,17 stanovnika na 1 km².

Podaci iz Popisa 2023. pokazuju da je u Opštini Tivat došlo do povećanja broja stanovnika za 2.0307 u odnosu na Popis iz 2011. godine kada je u Opštini Tivat bilo 14.031 stanovnika.

Okruženje lokacije ne pripada gusto naseljenom području.

Međutim, treba naglasiti da se u toku turističke sezone, broj posjetilaca širem području lokacije višestruko povećava zbog atraktivnosti područja.

Podaci o postojećim objektima i infrastruktura

Kako je već navedeno na lokaciji budućeg turističkog kompleksa – hotela sa depadansima nema objekata

U užoj okolini lokacije sa sjeverne nalazi se Kompleks Dančulovina koji je evidentirana kao dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima, dok se sa istočne strane strane nalazi određeni broj apartmanskih objekata i vila.

Sa zapadne strane lokacije nalazi se Aeroport Marina Tivat

U širem okruženju lokacije sa južne strane nalaze se Solila - Posebni rezervat prirode, sa istočne strane Aerodrom Tivat, a sa zapadne strane Ostrvo cvijeća.

Pristup lokaciji je moguć preko primarne saobraćajnice na sjevernoj strani koja se odvaja od magistralnog puta Budva-Tivat i preko sekundarnih saobraćajnica na istočnoj i južnoj strani lokacije.

Pored pristupnih saobraćajnica u okolini lokaciji postoji elektroenergetska, vodovodna, kanalizaciona mreža i TT mreža.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Nosiocu projekta izdati su Urbanističko-tehnički uslovi br. 06-333/25-8573/7 od 07. 08. 2025. god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata turizma - hotel topologije T2, na dijelu urbanističke parcele UP 2.6, u zoni 2, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Kalardovo-Ostrvo cvijeća-Brdišta“ („Sl. list CG“, br. 67/25) Opština Tivat.

Urbanističko-tehnički uslovi su dati u prilogu I.

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na UP 2.6, zona 2, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Kalardovo - Ostrvo Cvijeća - Brdišta“, od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor izdati su i Konzervatorski uslovi br. UP/I-05-612/2025-7 od 08. 09. 2025. god.

Konzervatorski uslovi u prvom redu propisuju da nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne, zasnovane na usklađenosti planiranih objekata sa naslijeđenim mjerilom volumena tradicionalnih objekata u neposrednom okruženju.

Uslovima se navodi postavljanje više objekata manjih tradicionalnih gabarita, umjesto jednog objekta koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu prostornu matricu, tako da se ne poremeti istorijski kontekst Komplexa Dančulovina.

Uslovima se preporučuje povlačenje objekata u odnosu na građevinsku liniju, kako bi se obezbijedila vizuelna dostupnost Komplexa Dančulovina, te sačuvao prirodni okvir i istorijski kontekst. Položaj objekata zasniva se na proučavanju razvoja prostorne matrice neposrednog okruženja. U pogledu arhitektonskog oblikovanja, definisana je interpolacija savremenih objekata u potencijalni kulturni pejzaž, a koja se zasniva na uklapanju u pejzažnu sliku, sa minimalističkim arhitektonskim izrazom. U pogledu parternog uređenja nalaže se poštovanje istorijskog konteksta uz očuvanje vrijednih zatečenih elemenata uređenja terena.

S obzirom da predmetna lokacija čini integralni dio prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, tj. njegove zaštićene okoline, pri projekovanju i predmetnih objekata treba poštovati sva pravila vezana za gradnju u ovom području.

Na lokaciji se planira izgradnja luksuznog turističkog kompleksa (T2) - objekta hotela kategorije 5 zvijezdica i 20 hotelskih depadanasa - „Vila“.

Urbanistički parametri propisani UTU-ima i ostvareni u Idejnom rješenju dati su u tabeli 1.

Tabela 1. Urbanistički parametri propisani UTU-ima i ostvareni u Idejnom rješenju

Površina lokacije (UP 2.6)	24,369.23 m ²	
	ZADATO	OSTVARENO
MAX ZAUZETOST PARCELE – GABARIT OBJEKTA (m ²)	6,092,30	5.423,10
BGP (m ²)	9,747.69	9.588,53
INDEKS ZAUZETOSTI	0.25	0.22
INDEKS IZGRAĐENOSTI	0,40	0,393
SPRATNOST	2-3 nadzemne etaže	2Po / Su + Pr +1
BROJ LEŽAJA	163,0	161,0
BROJ PARKING MJESTA	1000 m ² / 8PM = 79PM	85PM
ZELENILO (ZTN)	min 45%	47,97 % (11.695,27 m ²)

Funkcionalni zahtjevi objekata su usklađeni sa Urbanističko-tehničko-tehničkim uslovima, važećim pravilnicima o izgradnji objekata, kao i projektnim zadatkom izdatim od strane Investitora.

U turističkom naselju (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu hotela, a najviše 70% u "vilama".

Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za "vile" je najviše 50%.

Spratnost objekta je iskazana kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je 3 nadzemne etaže za osnovni objekat hotela, i maksimalno do 2 etaže za vile.

Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote.

Površina podruma ne može prelaziti 60% površine urbanističke parcele.

Koncept i oblikovanje

Oblici i dimenzije objekata razvijeni su na osnovu studije urbanističkog planiranja i arhitektonskih principa, uzimajući u obzir teren i lokaciju, lokacije pozicije u odnosu na more, glavni put i neposrednu blizinu potencijalnog kulturnog dobra "Dončulovina".

U cilju obezbijedenja vizura na more iz svih objekata, hotel je pozicioniran na vrhu uzvišenja, stvarajući terasastu strukturu koja nenametljivo oponaša prirodnu topografiju terena.

Depadansi hotela-vile su planirane u podnožju padine sve do mora. Glavni cilj je bio harmonično integrisanje kompleksa u prirodni pejzaž. To je postignuto upotrebom specijalizovanih arhitektonskih tehnika:

- Velike nereflektujuće staklene površine bez pregrada na hotelu i depadansima-vilama daju efekat prozračnosti i nenametljivosti;
- Izlomljeni arhitektonski blokovi, koji podsećaju na prirodu - slojevitost kamenih stijena;
- Upotreba lokalnog kamena za završnu obradu pruža vizuelnu vezu sa okolnim okruženjem;
- Maksimalno korišćenje podrumskih prostora smanjuje vidljivu zapreminu objekata i čini ih lakšim i uklopljenijim u prostoru;
- Posebna pažnja je posvećena očuvanju i integraciji zelenih površina, održavajući prirodnu harmoniju postojećeg ambijenta.

Glavni povezujući element kompleksa biće centralna javna pješačka komunikacija - linijski trg & park, koja počinje od ulazne zone, lobija hotela i nastavlja kroz cijelu lokaciju, te završava sa lungo marem do mora. Planirana je dodatna javna pješačka komunikacija koja vodi do potencijalnog kulturnog dobra „Dončulovina“, naglašavajući istorijski značaj lokacije i povezanost novi trustički kompleks sa njegovim kulturnim i prirodnim okruženjem.

Funkcija

Budući turistički kompleks sadrži dvije zone i to: Gornja Zona - Hotel i Donja zona - Depadasni hotela (Vile).

Gornja Zona - Hotel obuhvata sledeće sadržaje:

- Ulazna drop-off zona sa pripadajućim otvorenim parking mjestima, lobi i recepcija sa lounge barom, restoran sa show kitchen zonom i panoramskom vizurom na marinu „Kalardovo“ i Tivatski zaliv,

- Četrdeset luksuznih smještajnih jedinica sa pripadajućim terasama, zelenom baštom i direktnim pogledom na more,
- Multifunkcionalni prostor - konferencijska sala uz restoran,
- SPA & Wellness zona sa unutrašnjim i spoljašnjim sadržajima (saune, tretmanske sobe, bazen),
- Gym, dvorišni prostor spa bloka za relaksaciju & Yogu,
- Tehnički blok sa neophodnim prostorima za smještaj MEP instalacija i opreme,
- Servisni blok sa neophodnim BOH prostorima (kuhinja, vešeraj, room service i dr.),
- Garažni blok sa parkingom za automobile i el.golf cart vozila za internu komunikaciju unutar kompleksa.

Donja zona - Depadasni hotela (Vile), koji su raspoređeni u frontalnom dijelu između hotela i marine, pažljivo planiranih i uklopljenih u prirodni ambijent uz princip mimikrije i obilje zelenila. Prilikom pozicioniranja vila na terenu, a uzimajući u obzir prednosti prirodne denivelacije terena, vođeno je računa da maksimalan broj vila ostvari vizure na more i marinu.

Projektovano je 3 tipa vila (ccać 191-214 m² nadzemne bruto površina po vili + podzemna tehnička i servisna etaža cca 83-100 m²). Svaka vila posjeduje svoje ulazno zadnje dvorište - atrijum sa vodenim

atrakcijama & skulpturom, prednje dvorište sa obiljem mediteranskog zelenila, zonom za odmor i rekreaciju, lounge zonom, otvorenim bazenom i hidromasažnim kadama, i dr.

Komunikacija između hotela i vila odvija se pješackim stazama i električnim golf cart vozilima.

Prostorna organizacija i sadržaj

Na predmetnoj lokaciji se planira izgradnja luksuznog turističkog kompleksa (T2) - objekta Hotela kategorije 5 zvijezdica i 20 hotelskih depadanasa, tipa "Vila".

Gornja Zona -_Hotel 5*

Broj: 40 smještajne jedinice

Bruto (površina koja ulazi u obračun prema MEST-u): 10.431,79 m²

Bruto (površina koja ne ulazi u obračun prema UTU): 5.073,69 m²

**tehničke prostorije i objekti parternog uređenja ne ulazi u obračun BGP*

Bruto (površina koja ulazi u obračun prema UTU): 5.358,10 m²

Površina gabarita u osnovi : 2.894,37 m²

Neto: 8.296,73 m²

Spratnost : 2Po / Su+ Pr + 1 (tri nadzemne etaže)

Ukupna bruto površina objekta hotelske zgrade je 5.358,10 m², dok je površina gabarita u osnovi 2,894,37 m².

Tehnički, servisni i skladišni prostori u podzemnim etažama nisu uključeni u ukupnu bruto površinu.

Hotel posjeduje 40 luksuznih smještajnih jedinica tipa studio apartman sa pogledom na more.

Vertikalno kretanje između etaža obezbeđeno je adekvatnim brojem liftova i stepeništa, u skladu za namjenom objekta, pravilnikom o kategorizaciji ugostiteljskih i turističkih objekata i protivpožarnim propisima. U cilju maksimalnog prilagođavanja forme objekta konfiguraciji terena i najboljeg iskorišćenja funkcionalnosti objekta, struktura objekta hotela je podijeljena sa tri dilatacionu spoja, čime se dobijaju tri bloka (blok A, blok B i podzemna parking garaža):

- Blok_A čini osnovni blok hotela u kom se nalaze ulazna zona sa lobijem i recepcijom, restoran sa kuhinjom, 22 smještajne jedinice raspoređenih frontalno prema marini u

dvije etaže i BOH servisnim prostorima raspoređenim u zaleđu u potpuno ukopanom dijelu objekta,

- Blok_B čini aneks hotela u kom se nalaze svi prateći sadržaji SPA & Wellness zone, Gym & Yoga zona, i dodatnih 18 smještajnih jedinica na dvije etaže frontalno raspoređenje sa pogledom na more, i tehničkim prostorima za gabaritnu opremu i klima komore cijelog objekta raspoređenim u zaleđu u potpuno ukopanom dijelu objekta,
- Podzemna parking garaža.

Podužni presjek kroz objekat prikazan je na slici 4.



Slika 4. Podužni presjek kroz objekat

Shodno UTU i smjernicama za implementaciju definisane spratnosti predviđeno je da objekat hotela ima 3 nadzemne etaže, a vile do 2 nadzemne etaže, uz mogućnost planiranja više podzemnih etaža, čiji gabarit ne smije prelaziti 60% površine urbanističke parcele.

Najveća visina etaže za poslovne objekte je 4.5 metara.

Uzimajući u obzir da je Hotel u cijelini poslovni objekat, u cilju stvaranja kvalitetne arhitekture sa kaskadama i nivoima, volumena i otvorenih prostora, neophodnog prostora za visinu konstrukcije nestandardnih raspona, skivenih MEP instalacija i neophodnih visina slojeva ravnih zelenih krovova, uzet je zbir maksimalnih spratnih visina i dozvoljenog broja etaža koji u konačnom ne prelazi zadate vrijednosti.

Na nivou +0,00 m nalazi se ulazna zona koja obuhvata lobi, recepciju i pomoćne prostore: prostoriju za prtljag, Back office i magacin. Sa vanjske strane se nalazi drop-off zona sa okretnicom i prostorijom za obezbjeđenje.

Na nižoj kaskadi u bloku A, na nivou -1,85 m, nalazi se restoran sa 125 mjesta. Pored restorana je konferencijska sala opremljena transformabilnim sklopivim staklenim pregradama. Kada se one razdvoje, prostor restorana se širi, povećavajući kapacitet sjedenja u restoranu za 40 mjesta. BLOK_A

Na drugoj kaskadi u bloku B, na nivou -1,85 m, nalazi se blok sa 9 smještajnih jedinica, zonom sa liftovima (dva gostinjska i jedan za osoblje) i stepeništem. Iza ovog bloka u dilatiranoj i potpuno ukopanoj etaži nalazi se tehnički blok za smještaj gabaritne opreme i klima komora, kao i vertikalna servisna komunikacija.

U bloku B, na nivou +1.75 m (iznad nivoa lobija), nalazi se blok sa 9 smještajnih jedinica sa pripadajućom zonom horizontalnih i vertikalnih komunikacija. Iza ovog bloka u dilatiranoj etaži nalazi se ulazna zona SPA & Wellness centra sa recepcijom, muškim i ženskim svlačionicama i zonom za tretmane i masaže. Dalje, zaseban SPA lift i stepeniše omogućava direktan pristup Gym & Yoga zoni na nivou +5.05 m i SPA & Wellness zoni na poslednjoj etaži hotela na novou +9.25 m, sa kojih se pruža panoramski pogled na marinu. Unutrašnji prostor SPA zone je prostor sa više manjih kaskada raspoređenih tako da svi korisnici prostora ostvaruju neometane vizure ka moru. Prostor monovolumena otvorenog tipa, sa lounge zonama, blokovima raznih tipova sauna i zatvorenim bazenom.

Iz ovog bloka se dalje pristupa terasi sa kasadnim "infinity" roof top bazenima i zelenim krovnim baštama, u blagim kaskadama koje formiraju formu objekta hotela i pažljivo prate nivelaciju postojećeg terena.

U bloku A, na nivou -5,45 m nalazi se 11 smještajnih jedinica sa pripadajućim terasama, zelenom baštom i direktnim pogledom na more, zonom sa horizontlanom i vertikalom komunikacijom, javnim toaletima (muški/ženski) u funkciji etaže iznad (za goste lobija & restorana), kao i pješački izlaz iz objekta hotela-komunikacija koja vodi prema linijskom parku & trgu i marini.

U nastavku, na istom nivou -5,45 m, u zoni bloka B, u dilatiranoj i potpuno ukopanoj etaži, nalazi se garaža sa kapacitetom od 62 parking mjesta za automobile i 20 parking mjesta za električna golf kart vozila, koja su namijenjena za interni transport gostiju kroz turistički kompleks.

Pristup parking garaži je sa zapadne strane i sekundarne saobraćajnice sa koje se odvaja skretanje za garažu i drop-off zonu hotela i okretnicu. Koristeći maksimalno konfiguraciju terena, pristup garaži je ostvaren bez rampi, sa direktnim pristupom i na istoj nivou od -5,45 m.

Na otvorenom platou ispred garaže obezbijeđeno je dodatnih 18 parking mjesta, dok je ispred drop-off zone na nivou 0,00 m sa bočnih strana obezbijeđeno 5 parking mjesta, namijenjenih za kratko zaustavljanje i zadržavanje taxi vozila i sl.

Dakle, ukupni kapaciteti parking mjesta su 85 , što je više od uslova za hotele (na 1000 m² potrebno je obezbijediti 8PM).az poprečnog presjeka kroz BLOK_B

Na nivou -9,05 m frontalno se nalazi 11 smještajnih jedinica sa pripadajućim terasama, zelenom baštom i direktnim pogledom na marinu, zonom sa horizontlanom i vertikalom komunikacijom sa dva lifta za goste i jednim za osoblje koji je nezavisnom internom komunikacijom vezan za room service, tako da nema ukrštanja sa gostima. Iza ovog bloka u dilatiranoj i potpuno ukopanoj etaži nalazi se BOH servisni blok sa nezavisnim ekononskim ulazom za osoblje i namirnice. Unutar ovog bloka su smješteni

MEP tehničke prostorije, servisni dio kuhinje (priprema) sa magacinima i rashladnim komorama koji je direktno povezan teretnim liftom i 2 manja lifta za hranu sa glavnom kuhinjom (show kitchen) na novou restorana -1,85 m.

Pregled ostvarenih površina po djelovima (blokovima) dat je u tabeli 2.

Tabela 2. Pregled ostvarenih površina po djelovima (blokovima)

	BLOK A+B BRUTO	BLOK_A BRUTO	BLOK_B BRUTO	BLOK_A BRUTO	BLOK_B BRUTO	NETO BLOK_A+B
visinska regulacija etaža	površina koja ulazi u obračun prema MEST-u	površina koja ulazi u obračun prema UTU	površina koja ne ulazi u obračun prema UTU			
-9,05	1.824,62	767,43	63,17	997,41	/	1.596,58
-5,45	3.323,74	861,55	101,70	464,64	1.874,61	2.893,77
-1,85	1.781,47	572,20	790,23	/	428,28	1.523,60
0,00	1.453,95	245,19	1.188,79	/	/	1.552,19
+5,05	1.479,98	/	199,81	556,44	752,31	200,37
+7,15	568,03	/	568,03	/	/	530,22
		2.446,37	2.911,73	1.945,34	3.055,20	
UKUPNO	10.431,79	5.358,10		5.073,69		8.296,73

Donja zona - Depadansi hotela

Donja zona_ Depadansi hotela čine 20 smještajnih jedinica (tri tipa vila) koji pažljivo prate morfologiju terena i ostvaruju neometane pojedinačne vizure na marinu.

Ukupna bruto površina svih objekata depadanasa hotela iznosi 4.230,43 m², dok je ukupna površina gabarita u osnovi 2,528,73 m².

Tehničke i servisne prostorije u podzemnim etažama kao ni objekti parternog uređenja nisu uključeni u ukupnu bruto površinu.

Tip vile 1

Broj: 17 vila (smještajnih jedinica)

Spratnost : Po / Su+ Pr (dvije nadzemne etaže)

Bruto Po / Su + Pr (površina koja ulazi u obračun prema MEST-u): 334,75 m²

BRUTO Po / Su + Pr (površina koja ne ulazi u obračun prema UTU): 120,65 m²

**tehničke prostorije i objekti parternog uređenja ne ulazi u obračun BGP*

Bruto Po / Su + Pr (površina koja ulazi u obračun prema UTU): 214,10 m²

Površina gabarita u osnovi : 114,00 m²

Neto Po / Su + Pr : 289,27 m²

Ulazna zona je sa zadnje strane preko unutrašnjeg dvorišta-atrjuma sa pažljivo planiranim zelenilom, vodenim atrakcijama-fontana sa vodopadom i skulpturom koja će biti individualna za svaku pojedinačnu vilu. Prilikom organizacije i postavke vila vodilo se principom da svaka vila iz dnevne zone frontalno ostvari vizuru na marinu , a sa zadnje strane postigne intima ulaznog dvorišta&atrijuma.

Arhitektonske karakteristike objekta su veliki panoramsko otvori&staklene površine, krovni prozor iznad kuhinjskog ostrva i korišćenje prirodne topografije za maskimalnu integraciju i mimikriju objekta u pejzaž. Dnevna soba se otvara i nastavlja na prostranu terasu sa pogledom na marinu i more, na kojoj se nalaze sauna, jedinstveno oblikovan bazen (upravno postavljen u odnosu na more), hidromasažna kada i lounge zona sa "fire pit"-om. Poseban fokus dat je na fluidnosti i jedinstvenosti unutrašnjeg i spoljašnjeg prostora, sa akcentom na "Focal point" koji uspostavlja vizuelnu hijerarhiju između spoljašnjeg i unutrašnjeg prostora.

Raspored u prizemlju uključuje ulazni hol sa stepeništem, garderobom i gostinjskim toaletom, prostranim dnevnim boravkom sa kaminom koji objedinjuje kuhinju i trpezariju, terasu sa saunom, hidromasažnom kadom, bazenom i spoljašnjim stepeništem za vezu sa dvorištem.

Na etaži ispod (nivo -3,30 m) frontalno su smještene dvije dvokrevetne spavaće sobe sa garderoberima i kupatilima, i radnom sobom sa bibliotekom. Sve tri prostorije imaju izlaz na frontalno dvorište i terase na tlu.

Iza ovog bloka u dilatiranoj i potpuno ukopanoj etaži nalazi se tehnički blok za smještaj MEP opreme i klima komora i spoljašnjom vezom u cilju servisa i nezavisnog pristupa osoblja.

Površina vile tip 1 i ukupna površina svih vila tip 1 data je u tabeli 3.

Tabela 3. Površina vile tip 1 i ukupna površina svih vila tip 1

	BRUTO	BRUTO	BRUTO	NETO
visinska regulacija etaža	površina koja ulazi u obračun prema MEST-u	površina koja ulazi u obračun prema UTU	površina koja ne ulazi u obračun prema UTU	
Po / Su	220,75	100,10	120,65	189,14
Pr	114,00	114,00	/	100,13
UKUPNO Po / Su + Pr	334,75	214,10	120,65	289,27
UKUPNO VILA 1 (17 smje. jedinica)	5.690,75	3.639,70	2.051,05	4.917,59

Tip vile 2

Broj: 2 vile (smještajne jedinice)

Spratnost : Po + Pr (jedna nadzemna etaža)

Bruto Po + Pr (površina koja ulazi u obračun prema MEST): 318,66 m²

BRUTO Po + Pr (površina koja ne ulazi u obračun prema UTU): 118,40 m²

**tehničke prostorije i objekti parternog uređenja ne ulazi u obračun BGP*

Bruto Po + Pr (površina koja ulazi u obračun prema UTU): 191,46 m²

Površina gabarita u osnovi : 191,46 m²

Neto površina: 272,79 m²

Dvije vile ovog tipa su identičnog rasporeda i razlikuju se samo po obliku bazena. Nalaze se neposrednoj blizini i zaleđu potencijalnog kulturnog dobra "Dončulovina" gdje je preporuka plana i konzervatorskih uslova da se u toj zoni planiraju jednospratni objekti-vile.

Ulazna zona je sa zadnje strane preko unutrašnjeg dvorišta-atrjuma sa pažljivo planiranim zelenilom, vodenim atrakcijama-fontana sa vodopadom i skulpturom koja će biti individualna za svaku pojedinačnu vilu. Prilikom organizacije i postavke vila vodilo se principom da svaka vila iz dnevne zone frontalno ostvari vizuru na marinu , a sa zadnje strane postigne intima ulaznog dvorišta & atrijuma.

Raspored u prizemlju podjeljen je na dva bloka.

Prvi blok obuhvata ulazni lobi sa garderoberom i gostinjskim toaletom, prostranim dnevnim boravkom sa kaminom koji objedinjuje kuhinju i trpezariju, stepeništem za vezu sa podzemnom etažom, terasom sa saunom, tušem i vanjskim toaletom, hidromasažnom kadom i velikim infinity bazenom.

Drugi blok je spavaći blok sa dvije dvokrevetne spavaće sobe sa garderoberima i kupatilima i radnom sobom sa bibliotekom u zadnjem dijelu objekta. Sve tri prostorije imaju izlaz na terase na tlu i privatno dvorište.

Na potpuno ukopanoj etaži ispod (nivo -3.30 m) nalazi se tehnički blok za smještaj MEP opreme i klima komora i spoljašnjom vezom u cilju servisa i nezavisnog pristupa osoblja.

Površina vile tip 2 i ukupna površina obje vile tip 2 data je u tabeli 4.

Tabela 4. Površina vile tip 2 i ukupna površina obje vile tip 2

	BRUTO	BRUTO	BRUTO	NETO
visinska regulacija etaža	površina koja ulazi u obračun prema MEST-u	površina koja ulazi u obračun prema UTU	površina koja ne ulazi u obračun prema UTU	
Po	83,67	/	83,64	68,99
Pr	234,99	191,46	43,53	203,80
UKUPNO Po + Pr	318,66	191,46	127,17	272,79
UKUPNO VILA 2 (2 smje. jedinice)	637,32	382,92	254,40	545,58

Tip vile 3

Broj: 1 vila (smještajne jedinice)

Spratnost : Po + Pr (jedna nadzemna etaža)

Bruto Po + Pr (površina koja ulazi u obračun prema MEST): 355,31 m²

Bruto Po + Pr (površina koja ne ulazi u obračun prema UTU): 95,98 m²

**tehničke prostorije i objekti parternog uređenja ne ulazi u obračun BGP*

Bruto Po + Pr (površina koja ulazi u obračun prema UTU): 207,81 m²

Površina gabarita u osnovi : 207,81 m²

Neto površina: 306,69 m²

Ovo je najluksuznija i najbolje pozicionirana vila unutar kompleksa, na prvoj liniji uz more i marinu. Ulazna zona je sa zadnje strane preko unutrašnjeg dvorišta-atrjuma i mosta fontane sa vodopadom i skulpturom.

Raspored u prizemlju podjelen je na dva bloka. Lijevi blok obuhvata ulazi lobi sa garderoberom i gostinjskim toaletom, prostranim dnevnim boravkom sa kaminom koji objedinjuje kuhinju i trpezariju, terasom sa saunom, tušem i vanjskim toaletom, hidromasažnom kadom i velikim infinity bazenom. Desni blok je spavaći blok sa stepeništem za vezu sa podzemnom etažom, i tri dvokrevetne spavaće sobe sa garderoberima, terasama na tlu i direktnim pristupom internom dvorištu.

Na potpuno ukopanoj etaži ispod (nivo -3.30 m) nalazi se tehnički blok za smještaj MEP opreme i klima komora i spoljašnjom vezom u cilju servisa i nezavisnog pristupa osoblja.

Površina vile tip 3 data je u tabeli 5.

Tabela 5. Površina vile tip 3

	BRUTO	BRUTO	BRUTO	NETO
visinska regulacija etaža	površina koja ulazi u obračun prema MEST-u	površina koja ulazi u obračun prema UTU	površina koja ne ulazi u obračun prema UTU	
Po	95,98	/	95,98	80,93
Pr	259,33	207,81	51,52	228,69
UKUPNO Po + Pr	355,31	207,81	147,50	306,69
UKUPNO VILA 3 (1 smje. jedinica)	355,31	207,81	147,50	306,96

3D prikaz turističkog kompleksa na lokaciji dat je na slici 5 a i b.



Slika 5. 3D prikaz turističkog kompleksa na lokaciji

Saobraćaj

Urbanistička parcela ima direktan pristup javnoj saobraćajnici sa zapadne, sjeverne i istočne strane. Glavni ulaz u objekat hotela i podzemnu garažu je ostvaren sa sekundarne saobraćajnice sa zapadne strane.

Interna saobraćajna mreža unutar kompleksa omogućava servisiranje svih sadržaja i pristup hitnim službama.

Shodno UTU predlaže se ograničavanje kolskog saobraćaja u dijelu vila (pješačke staze, električna vozila), što je i ostvareno.

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta, prema normativima tj. saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta saglasno stepenu motorizacije u Tivtu: Hoteli - na 1000 m² potrebno je 8 parking mjesta.

Ostvareno je više od zadatog uslova tj. ukupno 85 PM za objekat BGRP 9.669,86 m².

Od ukupnog broja parking mjesta, 5% je obezbijeđeno za lica sa invaliditetom.

Konstrukcija i materijalizacija

Konstruktivni sklop objekta je armirano-betonski skelet u kombinaciji sa AB platnima, u okviru kojeg su smještene jezgra vertikalne komunikacije sa stepeništem i liftovskim oknima.

Objekat je fundiran na temeljnoj ploči debljine 50 cm. Temeljna ploča se izvodi na libažnom sloju koji je izveden na šljunkovitom nabijenom tamponu.

Detaljne dimenzije i raspored svih konstruktivnih elemenata biće proračunati i provjereni u građevinskom dijelu Glavnog projekta.

Kolorit i materijalizacija objekta su pažljivo birani tako da materijali bojom i teksturom afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Završna obrada fasada objekta je kombinacija natur betona i prirodnog rustičnog kamena u tamnijem monohromatskom tonalitету, koja je izabrana po uzoru na boju kamena brda u zaleđu, kako bi se planirani objekat maksimalno uklopio u zatečeni ambijent, naročito u vizurama sa mora.

Svi fasadni zidovi na objektu hotela i depadanasa-vila su urađeni u istom maniru i u kombinaciji natur betona i prirodnih kamenih ploča velikog formata.

Podovi spoljašnjih terasa i balkona su ravni, na distancerima i u završnoj oblozi granitna keramika debljine 20 mm ili drveni deking.

Konstruktivni plafoni su armirano-betonske ploče na svim etažama, koji će se maksimalno iskoristiti u enterijeru objekta (natur beton plafoni) sa integracijom rasvjete, klimatizacije i ventilacije.

Bravarija je aluminijumska i čelična sa termoprekidom i ugrađenim & skrivenim profilima u antracit sivoj boji. Arhitekturu objekata karakterišu velike staklene površine (nereflektujuće) koje daju osjećaj jedinstvenosti unutrašnjeg i spoljašnjeg prostora.

Ograde na terasama i balkonima na cijelom objektu su od kaljenog stakla sa ugrađenim i skrivenim profilima.

Krovovi su ravni sa minimalnim padom od 1,5%, zatravljeni. Odvodnjavanje krovova je preko sistema slivnika tipa PLUVIA ili slično. Preko AB ploče se postavlja sloj za pad od lako armiranog betona, preko koga se postavlja sloj za izjednačavanje pritiska vodene pare i parna brana. Na to se zatim postavlja sloj termoizolacije zaštićene PVC folijom kako bi se izlila cementna kosuljica kao podloga hidroizolacije. Preko hidroizolacije se postavlja sloj sljunka, zatim sloj humusa koji se zatravljuje. Zeleni krov i žardinjere se obrađuju odgovarajućim protiv korjenskim membranama, sa drenažnim slojem i odgovarajućom podlogom za zeleni zasad.

Unutrašnji zidovi se izrađuju kao suvomontažni gipskartonski, završno obrađeni u zavisnosti od namjene prostorija. Kupatila se obrađuju granitnom keramikom. Zidovi u garaži se završno obrađuju bojom za beton sa svom neophodnom signalizacijom.

Podovi u garaži i tehničkim i servisnim prostorijama se obrađuju epoksidom, dok se u zoni vertikalnih komunikacija oblažu granitnom keramikom. U javnim prostorima (lobi, restoran, spa i dr.) podovi su u završnoj obradi brušenog betona ili terazzo ploče, u zavisnosti od projekta enterijera. U smještajnim jedinicama podovi su parket ili hotelski itisoni, dok je u kupatilima granita keramika a na terasama ravan pod na distancerima (keramika 20mm ili deking).

Unutrašnja stolarija je drvena, i detaljno će biti obrađena u projektu enterijera i opisana u šemama stolarije.

Prateće instalacije

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

Napajanje objekta električnom energijom predviđeno je iz NN mreže podzemnim niskonaponskim kablom do mjernog razvodnog ormara (MRO), a u svemu prema uslovima izdatih od strane nadležne Elektro distribucije Tivat.

Kao rezervni izvor napajanja u slučaju nestanka električne energije za hotel predviđaju se automatski dizel električni agregati (DEA) u kontejnerskoj izradi, koji će biti smješteni pored objekta.

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

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 detekcije CO u garaži; sistema video nadzora; sistema distribucije TV signala; sistema ozvučenja i protivprovalnog sistema.

U objektu su predviđene instalacije grejanja, klimatizacije i ventilacije.

Sistem klimatizacije je centralni sistem sa toplotnim pumpama i klima komorama sa sve javne sadržaje (lobi, restoran, konference, kuhinja, spa & wellness, gym, i dr.).

Za grijanje i hlađenje stambenog prostora u hotelu i vilama, predviđeni su multi-split sistemi klimatizacije.

Projektom je riješena redovna ventilacija garaže, na bazi maksimalno dozvoljenih koncentracija štetnih gasova (CO). Sistem redovne ventilacije je urađen tako da može odisavati sve štetne produkte sagorevanja iz automobilskih motora, ali se može koristiti i za odisavanje svih zaostalih gasova i zaostalog dima nakon gašenja eventualnog požara. Nadoknada svježeg vazduha za ventilaciju garaže je obezbijeđena preko posebnih aksijalnih ventilatora direktno iz zone dvorišta u prostor garaže.

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

U objektu hotela predviđena je automatska stabilna instalacija za gašenje požara-sprinkler instalacija.

Priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu predviđeno je prema uslovima „Vodovod i kanalizacija” d.o.o. - Tivat.

Budući objekat na lokaciji biće priključen na vodovodnu mrežu preko postojećeg priključnog cjevovoda PEHD 160.

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. Za potrebe gašenja požara predviđena je posebna vodovodna mreža.

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

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.

Otpadne vode iz kuhinje se usmjeravaju na kuhinjski separator masti i ulja, a tek nakon prolaska kroz separator se ispuštaju u zajednički sistem fekalne kanalizacije.

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

Atmosferske vode sa krovova objekata, pomoću olučnih cijevi se skupljaju i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nečistoćama, direktno odводе u upojni bunar.

Atmosferske vode sa platoa i parkinga, kao i vode od pranja podova garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštaju se kroz separator gdje se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Uređenje terena

Parcela je uređena u skladu sa smjernicama za turistička naselja, uz poštovanje prirodnih karakteristika terena i mediteranskog ambijenta. Na parceli je obezbijeđeno 47,80% (11.695,27 m²) nezastrih zelenih površina realizovanih na poroznom tlu. Na ravnim krovovima iznad podzemnih etaža formirani su ekstenzivni krovni vrtovi, u skladu sa UT uslovima.

Slobodne površine organizovane su tako da obezbijede odvojene zone boravka za različite korisničke grupe, formirane na ravnim ili kaskadnim dijelovima terena, sa otvorenim vizurama ka moru.

Uz granice parcela i prema saobraćajnicama planirani su drvoredi i visoka vegetacija radi vizuelne zaštite, privatnosti i integracije u pejzaž.

Parterno uređenje izvedeno je korišćenjem prirodnih materijala, kamena, drveta, šljunka i pijeska uz sadnju autohtonih i odomaćenih mediteranskih biljnih vrsta.

Popločanja su izvedena na drenažnom betonu, sa završnim kamenom polaganim na jednozrnasti beton i fugovanjem u punoj dubini.

Podzidi i zidovi parternog uređenja obloženi su kamenim pločama u bunjastoj obradi, bez fuga, u skladu sa tradicionalnim priobalnim rješenjima.

Travnate površine formirane su gotovom busen travom otpornom na gaženje, a kompletno zelenilo stabilizovano je sistemom automatskog navodnjavanja koji pokriva sve vegetacione cjeline i drvorede.

Situacioni plan objekta dat je u prilogu II.

Otpad

Otpad se javlja u fazi izgradnje i u fazi eksploatacije objekta.

Otpad u fazi izgradnje

U fazi izgradnje objekta kao otpad javiće se materijal od iskopa (zemlja i pijesak) i građevinski otpad.

Materijal od iskopa će se sakupljati, a izvođač radova će ga pokrivenim kamionima

transportovati na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta, odnosno izvođačem radova 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, odnosno izvođačem radova odredi nadležni organ lokalne uprave.

U ovom trenutku još nije definisano mjesto – lokacija za odlaganja otpada od iskopa i građevinskog otpada.

Od strane radnika tokom izgradnje objekta generiše se određena količina komunalnog otpada.

Navedena vrsta otpada nakon privremelog skladištenja u kontejneru predaju se ovlaštenom komunalnom preduzeću.

Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24) navedeni otpad se klasira u neopasni otpad.

Otpad u toku eksploatacije

U toku eksploatacije objekata nastaje otpad iz separatora i komunalni otpad.

Otpad iz separatora

Otpad koji se sakuplja u separatoru spada u kategoriju opasnog otpada.

Prilikom prečišćavanja otpadnih voda u separatoru nastaje mulj i lake tečnosti.

Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24), muljevi se klasira u grupu:

- 19 08 13* mulj koji sadrži opasne supstance iz ostalih tretmana industrijskih otpadnih voda.

Otpadna ulja iz prečišćavanja otpadnih voda prema navedenom Pravilniku klasifikuju se u grupu:

- 19 08 10* smješe masti i ulja iz separacije ulje/voda drugačije od onih navedenih u podgrupi 19 08 09.

Komunalni otpad

Privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno u kontejnerima koji će biti potpuno obezbijeđen sa higijenskom zaštitom. Prostor predviđen za kontejner se mora zaštititi ili tamponom zaštitnog zelenila ili ogradom urbanog karaktera.

Komunalni otpad se svrstava u klasu:

20 03 01 miješani komunalni otpad.

Odlaganje svih vrsta otpada u toku realizacije i eksploatacije projekta biće u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24).

4. KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Prema Pravilniku o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata ("Sl. listu CG", br. 19/19), vrste i karakteristike mogućih uticaja projekta na životnu sredinu se razmatraju u odnosu na karakteristike lokacije i karakteristike projekta, uzimajući u obzir uticaj projekta na faktore od značaja za procjenu uticaja kojima se utvrđuju, opisuju i vrednuju u svakom pojedinačnom slučaju, pri tom 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 turističkog kompleksa (T2) - hotela sa depadansima kategorije 5* 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 izgradnji objekata, kao i uticaja lebdećih čestica (prašina) koje će se dizati uslijed iskopa materijala, kao i uslijed transporta materijala od iskopa.

Prilikom izgradnje objekata oko njih mora biti podignut zastor koji će spriječiti ugrožavanje okolnog prostora od prašine.

Imajući u vidu da se radi o privremenim i povremenim radovima i o objektima koji nemaju velike gabarite, procjenjuje se da izdvojene količine zagađujućih materija u toku izgradnje objekata neće izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na lokaciji i njenom okruženju.

Uticaj eksploatacije objekta na podzemne vode neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekta sanitarne vode odvoditi u gradsku kanalizacionu mrežu, dok će se atmosferske vode sa platoa i parkinga, kao i vode od pranja garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštati kroz separator gdje će se vršiti njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva i ulja).

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

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

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

Realizacijom projekta, biće uklonjena vegetacije sa površine lokacija koju u osnovi sačinjava zajednica visokog i niskog rastinja, gdje dominira mirta (*Myrtus communis*), što će se u određenoj mjeri negativno odraziti na floru i faunu lokacija, posmatranog prostora. Sa aspekta jačine, negativni uticaji u toku izgradnje i eksploatacije objekata neće biti izraženi.

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

Shodno namjeni projekta, ne postoje značajniji uticaji koji bi kumulativno sa postojećim projektima koji se nalaze u okruženju imali veće negativne posljedice na životnu sredinu na posmatranom prostoru u odnosu na postojeće stanje.

Izgradnja i eksploatacija objekata neće imati prekogranični uticaj.

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

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Uticaji koji se mogu javiti u toku izgradnje i eksploatacije turističkog kompleksa (T2) – hotela sa depadansima kategorije 5* u Tivtu, ispoljavaju se u okviru dva tipa, koji prema trajanju mogu biti privremenog i trajnog karaktera.

Prvu grupu predstavljaju uticaji koji se javljaju kao posljedica realizacije projekta i oni su po prirodi većinom privremenog karaktera. Ovi uticaji nastaju kao posljedica prisustva ljudi, građevinskih mašina, primjene različitih tehnologija i organizacije izvođenja radova. Negativne posljedice se prvenstveno javljaju, kao rezultat iskopa materijala, transporta, ugrađivanja građevinskog materijala, kao i trajnog zauzimanja slobodnog prostora.

Turističkog kompleksa (T2) - hotela sa depadansima spada u takvu vrstu objekata koja u toku eksploatacije, odnosno u svom svakodnevnom radu ne može značajnije ugroziti stanje životne sredine, izuzimajući akcidentne situacije.

Uticaji na kvalitet vazduha u toku izvođenja radova nastaju kao posljedica prisustva građevinskih mašina, primjene različitih tehnologija i organizacije izvođenja radova. Negativne posljedice se javljaju kao rezultat iskopa materijala, njegovog transporta i ugradnje materijala u objekat.

Obaveza je Nosioca projekta da angažuje mehanizaciju koja će po pitanju emisija gasovitih polutanaka zadovoljiti Evropski standard za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. odnosno 2014. god. prema Direktivi 2004/26/EC).

Prilikom eksploatacije objekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći samo uslijed uticaja izduvnih gasova iz automobila koji dolaze do parkinga ili odlaze sa njega.

Do devastacije prostora prilikom izvođenja projekta može doći neadekvatnim odlaganjem građevinskog otpada, ali uz redonu kontrolu i ova pojava je malo vjerovatna.

Vjerovatnoća ovih pojava, koje su privremenog karaktera, ne može se tačno procijeniti, ali određeni rizik postoji i on se može svesti na najmanju moguću mjeru, adekvatnom organizacijom i uređenjem gradilišta.

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

Sa druge strane sanitane otpadne vode iz objekata odvođiće se u gradsku kanalizacionu mrežu, dok će se atmosferske vode sa platoa i parkinga, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene gorivom i uljima prije upuštanja u upojni bunar prečišćavati u separatoru, tako da iste neće imati veći uticaj na kvalitet podzemnih voda i zemljišta.

Ne postoji mogućnost uticaja na prekogranično zagađivanje voda kada je predmetni projekat u pitanju.

Promjene u broju i strukturi stanovništva u toku funkcionisanja projekta se prvenstveno ogleda u povećanom broju zaposlenih i korisnika usluga.

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

Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati buku koja bi imala značajniji uticaj na okruženje.

Realizacija projekta će imati određeni negativan uticaj na floru i faunu lokacije jer će sa lokacije biti uklonjena vegetacije koju u osnovi sačinjava zajednica visokog i niskog rastinja, gdje dominira mirta (*Myrtus communis*).

U toku izvođenja projekta javiće se otpad (materijal od iskopa i građevinski otpad u toku izgradnje), koji će biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24).

U toku eksploatacije objekta nastaje i komunalni otpad koji preuzima nadležno komunalno preduzeće.

Od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Nosiocu projekta izdati su Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata turizma – hotel topologije T2.

Projekat neće imati uticaja na upotrebu poljoprivrednog zemljišta, jer ga na lokaciji nema.

Projekat će imati određeni uticaj na komunalnu infrastrukturu, jer će povećati potrošnju električne energije i vode, kao i količinu otpadnih voda i otpada.

Područje zahvata je dio bafer zone Prirodnog kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na listu svjetske baštine UNESCO-a, zbog čega podliježe posebnoj zaštiti i očuvanju ambijentalnih, prirodnih i kulturno-istorijskih vrijednosti koje posjeduje. Na posmatranom prostoru je evidentiran niz objekata kulturne baštine (Nepokretno kulturno dobro Crkva Sv. Trojice, Manastri Sv. Arhandela Mihaila, Dobro sa potencijalnim kulturnim vrijednostima - Kompleks Dančulovina i Kompleks Grgurevina) čija zaštita se treba sprovoditi u skladu sa posebnim režimima i mjerama.

Tokom izvođenja i funkcionisanja projekta imajući uvidu veličinu zahvata doći će do određenog uticaja na karakteristike pejzaža, koji neće biti značajan jer se radi o objektima malih gabarita, gdje su na formirani ekstenzivni krovni vrtovi.

Shodno namjeni projekta, ne postoje značajniji uticaji koji bi kumulativno sa postojećim projektima koji se nalaze u okruženju imali veće negativne posljedice na životnu sredinu na posmatranom prostoru u odnosu na postojeće stanje.

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 objektu neće odvijati procesi koji koriste lakozapaljive i opasne supstance to je vjerovatnoća pojave požara mala. Sa druge strane u objektu će biti ugrađen stabilni sistem za zaštitu od požara.

Na stabilnost objekta negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa. Područje predmetne lokacije pripada 9. 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 Zakonom o izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 19/25).

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. 34/24 i 92/24).

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

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja turističkog kompleksa (T2) - hotela sa depadansima kategorije 5*, planirana je radi poboljšanja turističke ponude na području Tivta.

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

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 realizaciji projekta.

Osnovne mjere su:

- Obzirom na značaj objekata, kako u pogledu njihove sigurnosti tako i u pogledu zaštite ljudi i imovine, prilikom projektovanja i izgradnje potrebno je pridržavati se svih važećih zakona i propisa koji regulišu predmetnu problematiku.
- Ispoštovati sve regulative (domaće i Evropske) koje su vezane za granične vrijednosti intenziteta određenih faktora kao što su prevashodno zagađenje vazduha, podzemnih voda, mora 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, postrojenja, oprema itd. ne utiču na treću stranu.
- U toku izvođenja radova na iskopu predvidjeti i geotehnički nadzor, radi usklađivanja geotehničkih uslova temeljenja sa realnim stanjem u geotehničkim sredinama.
- Građevinska mehanizacija koja će biti angažovana na izvođenju projekta treba da zadovolji Evropske standarde za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. odnosno 2014. god.) prema Direktivi 2004/26/EC).
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju: građevinske mašine i vozila u ispravnom stanju, sa ciljem maksimalnog smanjenja buke, kao i eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja.
- Za vrijeme vjetra i sušnog perioda redovno kvasiti materijal od iskopa, radi redukovanja prašine.
- Materijal od iskopa pri transportu na predviđenu lokaciju treba da bude pokriven.
- Redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju.
- Radi smanjenja aerozagađenja okolnog prostora od prašine, u toku realizacije projekta mora biti podignut zastor oko objekata u toku izgradnje.
- Obezbijediti dovoljan broj mobilnih kontejnera, za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada sa lokacije gradilišta i obezbijediti odnošenje i deponovanje prikupljenog komunalnog otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.

-
- Na gradilištu objekta treba izgraditi sanitarni čvor u vidu montažnog PVC tipskog higijenskog toaleta i locirati ga na mjestima dovoljno udaljenom od objekata koji se nalaze u okruženju.
 - Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju okolo objekata poslije završenih radova, tj. ukloniti predmete i materijale sa površina korišćenih za potrebe gradilišta odvoženjem na odabranu deponiju.
 - Planom uređenja terena predvidjeti pravilan izbor biljnih vrsta, otpornih na aerozagađivanje. Formiranje zelenih površina okolo objekata je u funkciji zaštite životne sredine i hortikulture dekoracije.
 - U slučaju prekida izvođenja radova, iz bilo kog razloga, potrebno je obezbijediti gradilište do ponovnog početka rada.

Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

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

U tom smislu potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektima.
- Kontrolisati 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 privremeno skladištiti na prostoru zaštićenom od atmosferskih padavina.
- Nosioc projekta je obavezan da sklopi Ugovor sa ovlašćenom organizacijom koja ima dozvolu za upravljanje opasnim otpadom.
- Obezbijediti dovoljan broj korpi i kontejnera za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada i obezbijediti sakupljanje i odnošenje otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- Redovno održavanje biljnih vrsta i travnatih površina koje će biti postavljene shodno projektu o uređenju terena.
- Redovno komunalno održavanje i čišćenje objekata i plato radi smanjenja mogućnosti zagađenja.

Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara potrebno je:

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

-
- Pristupne saobraćajnice treba da omoguće nesmetan pristup vatrogasnim jedinicama do objekta.

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

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

Mjere zaštite životne sredine u toku akcidenta - prosipanja goriva i ulja pri izgradnji i eksploatacije 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” 34/24 i 92/24) 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 turističkog kompleksa (T2) - hotela sa depadansima kategorije 5* 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 apartmanskog bloka, korišćena je sledeća:

Zakonska regulativa:

- Zakon o izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 19/25. i 92/25.).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16, 73/19 i 84/24).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16 , 18/19 i 84/24).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19 i 84/24).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18 i 84/24).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10, 43/15, 73/19 i 84/24).
- 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. 34/24 i 92/24).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16, 2/18, 66/19, 140/22 i 84/24).
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG” br. 34/14 i 44/18).
- Zakonom o prevozu opasnih materija („Sl. list CG” br. 33/14, 13/18 i 84/24.).
- Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11 i 94/21).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Pravilnikom o emisiji zagađujućih materija u vazduhu („Sl. list RCG” br. 25/01)
- Uredba o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 25/12).
- Pravilniku 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, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24).
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15).
- Pravilnik o postupku sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada („Sl. list CG” br. 50/12).
- 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 Turističkog kompleksa (T2) - hotela sa depadansima kategorije 5* u Tivtu.

Broj: 06-333/25-8573/7 Podgorica, 07.08.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine																																														
1.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o urešenju prostora („Službeni list Crne Gore“, br.19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva Kamgel d.o.o. Podgorica, izdaje:																																														
2.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije																																														
3.	za izgradnju objekata turizma - hotel tipologije T2, na urbanističkoj parceli UP 2.6, u zoni 2, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Kalardovo-Ostrvo cvijeća - Brdišta" („Sl. list CG“, br.67/25), opština Tivat.																																														
4.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA: Kamgel d.o.o. Podgorica																																														
5.	POSTOJEĆE STANJE UP 2.6 u zoni 2, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Kalardovo-Ostrvo cvijeća - Brdišta", u Tivtu, se sastoji od kat.parcele br. 637/11 i dijelova kat.parcela br.: 637/10, 637/12, 637/1, 637/2, 638/1, 638/3, 638/2, 639, 641, 640, 642/1, 5, 637/3, 1988 KO Đuraševići, opština Tivat. Prema grafičkom prilogu br. 6 „Analiza postojećeg stanja“, UP 2.6, u zoni 2 je postojeće namjene šume i zelene neuređene površine. Takođe, evidentiran je objekat na kat.parceli 641, spratnosti P, koji je predviđen za uklanjanje. <u>Postojeći objekti</u> Prema katastarskoj evidenciji, na kat.parceli br. 641, iz LN 966 KO Đuraševići, evidentirana je ruševina raznog objekta, površine 50 m ² .																																														
6.	PLANIRANO STANJE																																														
6.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Prema grafičkom prilogu br. 8 „Plan namjene površina“, UP 26, u zoni 2, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Kalardovo-Ostrvo cvijeća - Brdišta", u Tivtu, je namjene turizam – hotel tipologije T2. Zona 2 – turistički kompleks Brdišta Najveći dio zone zauzimaju površine za izgradnju turističkih kapaciteta tipologije TU, T1 i T2. T2 – objekti u kojima najmanje 30% smještajnih kapaciteta mora biti u objektu hotela, a najviše 70% smještajnih kapaciteta u vilama – UP 2.6, UP 2.8 i UP 2.10. U dijelu morskog akvatorijuma ispred objekata namjene T1 i T2 daje se mogućnost postavljanja montažnog privezišta (pontona) za lokalna i turistička plovila , kapaciteta do 50 vezova. Tabela sa urbanističkim parametrima na nivou urbanističke parcele <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <th>zona</th> <th>broj UP</th> <th>Povrsina UP (m2)</th> <th>Namjena površina</th> <th>post. površina prizemlja (m2)</th> <th>post. spratn.</th> <th>post. BGP (m2)</th> <th>index zauzet.</th> <th>max zauzetost (m2)</th> <th>max spratnost (br. nadz. etaža)</th> <th>index izgrađen.</th> <th>max BGP (m2)</th> </tr> <tr> <td>ZONA 2</td> <td>UP 2.6</td> <td>24381.23</td> <td>T2 turizam</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0.25</td> <td>6095</td> <td>2-3 etaže</td> <td>0.4</td> <td>9752</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <th>interv.</th> <th>BGP stanovanje (m2)</th> <th>max broj smj.jed.</th> <th>max broj stan.</th> <th>BGP T (m2)</th> <th>broj tur.lez. 4*</th> <th>BGP G (m2)</th> <th>BGP VO (m2)</th> <th>BGP DUK (m2)</th> <th>BGP SR (m2)</th> <th>BGP VS (m2)</th> </tr> <tr> <td>novi objekat</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>9752</td> <td>163</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	zona	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena površina	post. površina prizemlja (m2)	post. spratn.	post. BGP (m2)	index zauzet.	max zauzetost (m2)	max spratnost (br. nadz. etaža)	index izgrađen.	max BGP (m2)	ZONA 2	UP 2.6	24381.23	T2 turizam				0.25	6095	2-3 etaže	0.4	9752	interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur.lez. 4*	BGP G (m2)	BGP VO (m2)	BGP DUK (m2)	BGP SR (m2)	BGP VS (m2)	novi objekat				9752	163					
zona	broj UP	Povrsina UP (m2)	Namjena površina	post. površina prizemlja (m2)	post. spratn.	post. BGP (m2)	index zauzet.	max zauzetost (m2)	max spratnost (br. nadz. etaža)	index izgrađen.	max BGP (m2)																																				
ZONA 2	UP 2.6	24381.23	T2 turizam				0.25	6095	2-3 etaže	0.4	9752																																				
interv.	BGP stanovanje (m2)	max broj smj.jed.	max broj stan.	BGP T (m2)	broj tur.lez. 4*	BGP G (m2)	BGP VO (m2)	BGP DUK (m2)	BGP SR (m2)	BGP VS (m2)																																					
novi objekat				9752	163																																										

6.2.	Pravila parcelacije
	UP 2.6 u zoni 2, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Kalardovo-Ostrvo cvijeća - Brdišta", u Tivtu se sastoji od kat.parcele br. 637/11 i dijelova kat.parcela br.: 637/10, 637/12, 637/1, 637/2, 638/1, 638/3, 638/2, 639, 641, 640, 642/1, 5, 637/3, 1988 KO Đuraševići, opština Tivat. Određena je granica urbanističke parcele, čije su prelomne tačke geodetski definisane u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“. Sve urbanističke parcele imaju obezbijeđen direktan pristup sa javne saobraćajne površine. Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore“, br.44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
6.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA <u>Regulacija i nivelacija</u> Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje. Građevinska linija na površini zemlje definisana je grafički i numerički, i predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Građevinska linija na površini zemlje prema javnoj površini i na urbanističkim parcelama sa novim objektima je definisana tačkama sa koordinatama, i prikazana u grafičkom prilogu "Plan parcelacije, regulacije i nivelacije". Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju. Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama. Etaže mogu biti podzemne i nadzemne. Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m. Horizontalni gabarit podzemne etaže može biti veći od nadzemnog gabarita objekta, i može biti do 60% površine urbanističke parcele. Minimalna udaljenost gabarita podzemne etaže od granice urbanističke parcele iznosi 1m. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Objekat može imati jednu ili više podrumskih etaža. Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Suteran može biti na ravnom ili denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m. Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Tavan je dio objekta bez nadzidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgradjenosti za tretiranu parcelu.

Smjernice za implementaciju definisane spratnosti

U tabeli sa urbanističkim pokazateljima za svaku urbanističku parcelu je određena spratnost. Etaže mogu biti suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Dozvoljava se i manji broj etaža.

- Ukoliko je u tabeli sa urbanističkim pokazateljima navedena spratnost P, ona u zavisnosti od konfiguracije terena može biti S ili P;

- Ukoliko je u tabeli sa urbanističkim pokazateljima navedena spratnost P+Pk, ona u zavisnosti od konfiguracije terena može biti S+Pk ili P+Pk;

- Ukoliko je u tabeli sa urbanističkim pokazateljima navedena spratnost P+1, ona u zavisnosti od konfiguracije terena može biti S+P ili P+1;

- Ukoliko je u tabeli sa urbanističkim pokazateljima navedena spratnost P+2, ona u zavisnosti od konfiguracije terena može biti S+P+1 ili P+2.

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

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3m

- za stambene etaže do 3.5m

- za poslovne etaže do 4.5m

- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

Opšti uslovi za izgradnju

- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- Do privođenja prostora namjeni treba omogućiti nesmetano postojeće korišćenje prostora ako je namjena istog kompatibilna sa planiranim namjenama, ali ne i proširivanje postojećeg korišćenja koje je u suprotnosti sa planiranim namjenama.
- Tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, a preporuka je da se obezbijede i geološki i hidrogeološki podaci, kao i rezultati o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Sve planirane intervencije u prostoru raditi u skladu sa mjerama zaštite prirodne i kulturne baštine predmetnog prostora, i konzervatorskim uslovima nadležne Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
- S obzirom da se zahvat ID DSL nalazi u zoni površina od značaja za operacije vazduhoplova ka/sa Aerodroma Tivat, a u cilju obezbeđivanja čistog prostora potrebnog za sigurno i redovno odvijanje vazdušnog saobraćaja, tehničku dokumentaciju za izgradnju svih objekata planiranih u zoni zahvata je potrebno dostaviti na analizu i saglasnost Agenciji za civilno vazduhoplovstvo. U sklopu planiranih objekata ne smiju biti postavljena opasna svjetla koja mogu prouzrokovati zaslepljenje pilota vazduhoplova i na taj način ugroziti sigurnost vazdušnog saobraćaja.
- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbeđenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;
- Kote saobraćajnica koje su date u Planu regulacije i nivelacije nijesu uslovne. Kroz izradu tehničke dokumentacije saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz Plana, uz uslov da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja;
- graditi jedan ili više objekata;
- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor

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

Pravila za T2 – površine za turizam

Primami ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića – hotel i slični objekti.

- Kategorija hotela - 4* - 5*;
- Bruto razvijena površina po turističkom ležaju za T2 kategorije 4* iznosi 60m², a za T2 kategorije 5* iznosi 80m²;
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti urbanističke parcele su:
 - max Iz /0,25/
 - max Ii /0,4 /
- Zauzetost, spratnost i izgrađenost urbanističke parcele planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu;
- U turističkom naselju (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu hotela, a najviše 70% u "vilama". Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za "vile" je najviše 50%.
- Spratnost objekta je iskazana kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je 3 nadzemne etaže za osnovni objekat hotela, i maksimalno do 2 etaže za vile;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote;
- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 60% površine urbanističke parcele;
- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata (BGP) uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (podrum - suteran-prizemlje-sprat). Površine garažnog prostora i tehničkih prostorija u podzemnim etažama ne uračunavaju se u ukupni BGP na urbanističkoj parceli;
- Visinu potpornih zidova planirati do 2m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, isti je potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od 1,0m, a teren svake terase ozeleniti. Izuzetno, kada to uslovi terena zahtijevaju, moguće je projektovati i veću visinu potpornih zidova.;
- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG", br. 36/18), pri tom poštujući obavezne i kvalitativne standarde za kategoriju 4* ili 5*;
- Objekti parternog uređenja oko objekta i pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije. To su terase na terenu, nadkrivene terase na terenu, pergole iznad terase na terenu, staze, prolazi, stepeništa, bazeni i drugi arhitektonski elementi uređenja terena koji ne čine funkcionalnu ili konstruktivnu cjelinu sa osnovnim objektom;
- Površina objekata parternog uređenja ne ulazi u obračun BGP na urbanističkoj parceli;
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg – zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet;
- Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 45%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne uključuju slobodne površine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično.
- Na urbanističkoj parceli se mogu planirati sportski tereni i drugi sadržaji radi sportskih i drugih vrsta rekreacije, u skladu sa specifičnim uslovima lokacije na kojoj se hotel nalazi.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore", br. 44/18, 43/19);
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore", br. 60/18) i
- Pravilnik o uslovima za izradu teh.dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list CG" br.066/23 i 113/23).

	Procedure izrade tehničko - investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
7.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja. Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog eventualnih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena. Neophodno je sprovesti nakanadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture. Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izradjenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa sračunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa. Komunalna infrastruktura je planirana tako da vodovi budu dostupni i poslije rušenja objekata, o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama i postavljanju novih u kasnijem periodu. Pri planiranju saobraćajne mreže i objekta koji zahtijevaju veće intevencije u tlu (dubina veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove. Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje ograničenu mogućnost intevencije svih komunalnih vozila, što treba posebno imati u vidu pri izradi tehničke dokumentacije. U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj. 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, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat. Mjere zaštite od požara U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima je obezbijeđen saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta. Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila. Planskim rješenjem je obezbijeđena udaljenost između pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara. U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara. U cilju obezbjeđenja mjera zaštite od požara, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za turističke objekte, potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja. Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izradjenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa važećom regulativom. Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte. Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara.

	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15). U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima: - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23). Pravilnici: - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91) - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71) - Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu. Mjere zaštite na radu Prilikom izgradnje, rekonstrukcije ili rušenja objekta potrebno je izraditi plan mjera zaštite i zdravlja na radu shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18).
8.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	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. 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 zahvata DSL i šire zone. Zaštita zemljišta U zoni zahvata DSL je evidentirano nekoliko kategorija zemljišta: prirodne zelene površine i građevinsko zemljište. Očuvanje i zaštita zemljišta će se sprovoditi primjenom sledećih mjera: - uspostavljanjem strogih granica zona za izgradnju objekata; - kontrolisanom sječom autohtonih biljnih vrsta. Zaštita vazduha Očuvanje kvaliteta vazduha će se ostvariti primjenom sledećih mjera:

- korišćenjem obnovljivih izvora energije za zagrevanje objekata;
- postavljanjem zaštitnih pojaseva zelenila prema frekventnim saobraćajnicama;
- izradom Procjene uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.

Od značaja za zaštitu vazduha je kontrola aerozagađenja 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 sledećih 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

S obzirom na turistički karakter naselja, vrijednost nivoa buke može biti povećana od saobraćaja koji će se odvijati na aerodromu Tivat, lokalnim druskim saobraćajnicama i aktivnosti koje će se odvijati na otvorenom prostoru.

Zaštita od buke od saobraćaja će se sprovoditi podizanjem pojaseva zelenila na ugroženim lokacijama, u skladu sa planskim rješenjem.

Prilikom projektovanja, izgradnje i funkcionisanja objekata i aktivnosti na otvorenom, treba preduzimati sve mjere u skladu sa Rješenjem o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Opštine Tivat (2017).

Mjere za upravljanje čvrstim komunalnim otpadom

Korisnici prostora zone zahvata dužni su da primijene tehnološki postupak, koriste sirovine i druge materijale, i organizuju uslužne djelatnosti na način kojim se proizvodi najmanja količina ili sprečava nastanak komunalnog otpada.

U okviru planskog rješenja DSL, svim objektima je obezbijeđen pristup sa kolskih saobraćajnica, uz koje će se, shodno smjernicama Lokalnog plana upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom opštine Tivat, odrediti mjesta za odlaganje otpada.

Kontejneri za otpad mogu biti nadzemni ili polupodzemni, treba da budu smješteni u okviru urbanističke parcele ili na zelenoj površini uz saobraćajnicu, na lokacijama sa omogućenim pristupom komunalnim vozilima i sa najmanjim uticajem na okolni prostor.

Prilikom realizacije kontejnerskih mjesta voditi računa da kontejneri budu smješteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim boksovima).

Potreban broj kontejnera će se odrediti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, prema površini objekata, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada.

Na mjestu sakupljanja treba obezbijediti primarnu selekciju otpada odvajanjem kontejnera za mokru i suhu frakciju.

Odvoženje otpada vršiće se specijalnim vozilima do sanitarne deponije. Sakupljanje i transport otpada je potrebno organizovati u kasnim večernjim ili ranim jutarnjim časovima.

Lokacije za postavljanje kontera su u vidu niša i u zavisnosti od potreba u njima predvidjeti 2-3 kontejnera.

Mjere zaštite prirode

U daljem razvoju prostora treba primijeniti sledeće mjere zaštite prirode:

- Mjere biološke zaštite za sprešavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja na staništa i vrste u toku izgradnje i funkcionisanja građevinskih objekata;
- Tehničke i tehnološke mjere zaštite vezane za otklanjanje ili ublažavanje negativnih uticaja na zemljište, vodu, vazduh, pojavu buke i vibracija u dozvoljenim granicama.

Mjere zaštite morskog akvatorijuma

Zaštita mora se sprovodi u skladu sa važećim Zakonom o morskom dobru.

Zabranjeno je zagađivanje mora opasnim i štetnim materijama i drugim otpacima sa kopna i plovni objekata. Opasnim i štetnim materijama smatraju se materije koje u moru mogu da

	dovedu u opasnost život i zdravlje ljudi, odnosno opstanak biljnog i životinjskog svijeta ili prouzrokuju promjenu fizičkih, hemijskih ili prirodnih svojstava morske vode. Ispuštanje štetnih materija i otpadnih voda i izgradnja objekata za njihovo ispuštanje u more može se vršiti po odobrenju organa nadležnog za vodoprivredu, odnosno za gradjevinarstvo, u okviru važećih normativa. Preduzeća i druga pravna lica u čijem procesu rada nastaju opasne ili štetne materije dužni su da imaju uređaje za prečišćavanje otpadnih materija i voda kao i uređaje za mjerenje i kontrolu količina i kvaliteta ispuštenih opasnih i štetnih materija i da o tome vode evidenciju. Bliže propise o vrsti i načinu mjerenja i vođenju evidencije donosi organ državne uprave nadležan za vodoprivredu. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18), Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 080/05, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10 , 040/11, 059/11 i 052/16), Zakona za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19), Zakona o vodama ("Službeni list RCG", br. 27/07," Službeni list CG" br. 73/10, 32/11,47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18), Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 28/11, 01/14 i 02/18) i Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15 i 73/19). Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-2256/2 od 21.07.2025. godine.
9.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Uređenje parcele Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata pejzažno urediti u duhu mediteranske vrtne arhitekture. Prostor treba oplemeniti autohtonim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe. Spoljnje terase i staze u vrtovima obrađivati kvalitetnim materijalima, preporuka je prirodni kamen od ploča pravougaonih oblika u svjetlim, zemljanim tonovima Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju zelene ograde. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina. Zelenilo turističkih naselja (ZTN)- u okviru parcele planirati minimum 45 % nezastrih zelenih površina koje se realizuju na poroznom tlu, bez podzemnih etaža. Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža, zelene površine se mogu realizovati i na površinama iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina. Na ravnim ili kosim krovovima objekata poželjno je planirati ekstenzivne ili intenzivne krovne vrtove, na odgovarajućim supstratima. Krovno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina. Slobodne površine parcele organizovati tako da sve grupe korisnika mogu imati zasebne prostore za odmor, poželjno je da su vizuelno odvojene visokom vegetacijom. Te prostore pozicionirati na najpovoljnijim djelovima parcele, ravnim ili kaskadno formiranim, i na istaknutom mjestu, kako bi se sagledavale vizure ka moru. Obavezno planirati sadnju drvorednih sadnica, u vidu formalnog drvoreda (po smernicama datim za drvorede) ili u vidu formacije različitih vrsta u kombinaciji sa žbunastim vrstama, na djelovima parcela ka saobraćajnicama, koji preuzimaju ulogu uličnih drvoreda. Ukoliko nagib terena iziskuje podizanje podzida, planirati vertikalno ozelenjavanje podzida puzavicama ili padajućim formama zelenila, ili planirati sadnju žbunastih vrsta uz podzide. Planirati visoke zasade u djelovima parcele ka susjednim parcelama, kako bi se obezbjedila intimnost korisnika. Ukoliko se parkiranje rješava na parceli, parking mjesta potrebno je ozeleneti visokim lišćarskim sadnicama drveća, po jedno stablo na 2 parking mjesta. Posebnu pažnju posvetiti rasporedu vegetacije, visoke prije svega, u okolini objekata, kako bi se osigurale upečatljive vizure iz objekta, i sa okolnih površina za odmor (bazeni, platoi za odmor i sl).

	Parterno uređenje treba da bude usklađeno stilski i materijalizacijom sa okolnim pejzažom (prirodni materijali- kamen, drvo, šljunak, pesak i sl.), sa upotrebom autohtonih i alotohtonih odomaćenih vrsta (<i>Q. Ilex</i>, <i>O. Europaea</i>, <i>C. Sempervirens</i>, <i>P. Maritimum</i>, <i>P. Pinea</i>, <i>Punica granatum</i>, <i>Ficus carica</i>, <i>Laurus nobilis</i>, <i>Phlomis</i> sp., <i>Lavandula</i> sp., <i>Salvia</i> sp...) karakterističnih za ovaj predeo bez introdukcije formi koje nisu svojstvene ovom podneblju (palme, topijarne forme i sl.). Dio reprezentativnog parternog uređenja može biti i vodeni element (vodeno ogledalo i sl.). Projekat pejzažne arhitekture, za koji je predhodno urađena Taksacija postojeće vegetacije (Studija identifikacije i valorizacije postojeće vegetacije), mora biti sastavni deo Tehničke dokumentacije projekta uređenja terena na osnovu koje se vrši pozicioniranje objekata. Obezbediti automatsko zalivanje svih površina i drvoreda.
10.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Prema grafičkom prilogu br.7 „Mjere zaštite kulturnih dobara /izvod iz SKD za potrebe izrade ID DSL“ UP 2.6, u zoni 2, se nalazi na prostoru sa prepoznatim kulturnim, istorijskim, ambijentalnim i pejzažnim vrijednostima u obuhvatu plana sa mogućnošću nove gradnje, kao i u zoni potencijalnih arheoloških lokaliteta. Na osnovu smjernica iz Menadžment plana za zaštitu zaštićene okoline Područja Kotora (2011), Procjene uticaja na baštinu za Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora (2017) i Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore (2018), utvrđeni su slijedeći režimi i mjere u zaštiti i korišćenju prostora: - Predvidjeti mjere uklapanja izgleda planiranih novih grupacija objekata u ambijentalne karakteristike područja; - Slijedeći principe formiranja tradicionalnih grupacija, osmisliti savremene komplekse urbanoruralnog karaktera, interpretirajući tradicionalnu autentičnu strukturu sela - grupacije kuća, tipologiju zgrade /vile, komunikaciju – put, proširenje, stazu i dr. - Predvidjeti zadržavanje u najvećoj mogućoj mjeri kompleksa samoniklog autohtonog zelenila (makija i gariga); OPŠTE MJERE - Detaljnu razradu prostora u okviru cjeline bazirati na specifičnim karakteristikama reljefa i vegetacije, zatečenim fizičkim strukturama, saobraćajnim komunikacijama kao i obalnoj liniji; - Kroz odgovarajuće tekstualne i grafičke priloge planske dokumentacije precizirati način sprovođenja planerskih rješenja koja se odnose na zaštitu, očuvanje i unaprijeđenje prirodne i kulturne baštine kroz njihovu savremenu prezentaciju; - Maksimalnim uvažavanjem izvornih osobnosti prirodne i kulturne baštine predvidjeti mjere za sprječavanje aktivnosti koje bi mogle prouzrokovati promjenu njegovog značenja, svojstva, osobnosti i izgleda, a sve u cilju očuvanja njegovog integriteta, kulturno-istorijskih, ambijentalnih i pejzažnih vrijednosti; - Na prostorima prepoznatih arheoloških lokaliteta potrebno je izvršiti arheološka, arhitektonska i konzervatorska istraživanja. Potencijalni arheološki lokaliteti se zbog kulturnih, istorijskih i ambijentalnih vrijednosti smatraju vrijednim prostorima, čak i nakon izvršenih istraživačkih radova i pohranjivanja nalaza na drugom mjestu. Zbog toga, u procesu planiranja, ove prostore je potrebno tretirati sa posebnom pažnjom. - U cilju zaštite arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata Plana neophodno je poštovati odredbe Zakona o kulturnim dobrima („Službeni list CG“ broj 49/10 čl. 87 i 88), koje se odnose na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu; - Preporučuje se obnavljanje elementa kulturnog pejzaža; - Pejzažno uređenje slobodnih površina kompleksa uskladiti sa karakterom predjela, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kroz očuvanje i unaprijeđenje dominantnih strukturnih elemenata prostora/lokacije (reljef, vegetacija, stvorene strukture) i upotrebu autohtonih biljnih vrsta (min 90%) i materijala. Ne preporučuje se korišćenje invazivnih vrsta;

	- Planirati očuvanje autentičnih/najljepših sastojina makije u obliku rekreativno-parkovskog prostora ili zelenih tampon zona; - Sačuvati i redovno obavljati postojeće zelenilo upotrebom autohtonih vrsta. POSEBNE MJERE MJERE II: PROSTORI SA PREPOZNATIM KULTURNIM, ISTORIJSKIM, AMBIJENTALNIM I PEJZAŽNIM VRIJEDNOSTIMA SA MOGUĆNOŠĆU NOVE GRADNJE - Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom. Planskim rješenjem ne smiju se degradirati izuzetno vrijedne ambijentalne cjeline - Komplekse Dančulovinu i Grgurevinu i njihov zeleni okvir (neposredna okolina omeđena morskom obalom i saobraćajnicom) treba posmatrati kao dio naslijeđenog kulturnog pejzaža. U tom smislu, njihovoj revitalizaciji sa utvrđivanjem nove savremene namjene treba pristupiti u skladu sa konzervatorskim načelima, a sve eventualne intervencije planirati na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara - Prilikom planiranja novih objekata u neposrednoj blizini kompleksa Dančulovine i Grgurevine rukovoditi se principom uklapanja u ambijentalne vrijednosti prostora, kako ne bi konkurisali objektima sa evidentnim graditeljskim i istorijskim vrijednostima, koje je neophodno sačuvati u prirodnom okviru, karaktrističnom za njihov istorijski kontekst. - Izgradnja novih objekata na sjevernom dijelu rta Brdišta moguća je uz primjenu rješenja koja su mimikrična u odnosu na prirodni kontekst, sa pažljivim odabirom lokacije koje nijesu vizuelno eksponirane - Interpolaciju savremene gradnje zasnovati na uklapanju u pejzažnu sliku, sa minimalističkim arhitektonskim izrazom, bez nametljivih ekspresivnih oblika, transponovanjem arhitektonskih karakteristika tradicionalne arhitekture i naslijeđenim mjerilom volumena tradicionalnih objekata. Na nagnutim terenima objekte pozicionirati paralelno sa izohipsama, a etaže rješavati kaskadno - Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između zona sa kulturnim i ambijentalnim vrijednostima i zona savremene urbanizacije - Uključiti vodotoke u dio pejzažnog sistema i mrežu javnog prostora (šetališta uz potoke i kanale) - Uređenje obale sa pontama, pristanima i šetalištem vršiti u skladu sa karakterističnim tradicionalnim načinom uređenja obale u Bokokotorskom zalivu, bez promjene linije obale. Rješenje o konzervatorskim uslovima broj: UP/I-05-612/2025-7 od 06.08.2025. godine, izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
11.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 04/23) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).
12.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA Na urbanističkoj parceli je moguće postaviti jedan pomoćni objekat površine do 30m2. Pomoćni objekat postaviti u okviru zone za gradnju objekta, nije dozvoljeno postavljanje uz prednju liniju parcele.
13.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA S obzirom da se zahvat ID DSL nalazi u zoni površina od značaja za operacije vazduhoplova ka/sa Aerodroma Tivat, a u cilju obezbeđivanja čistog prostora potrebnog za sigurno i redovno odvijanje vazdušnog saobraćaja, tehničku dokumentaciju za izgradnju svih objekata planiranih u zoni zahvata je potrebno dostaviti na analizu i saglasnost Agenciji za civilno vazduhoplovstvo. U sklopu planiranih objekata ne smiju biti postavljena opasna svjetla koja mogu prouzrokovati zaslepljenje pilota vazduhoplova i na taj način ugroziti sigurnost vazdušnog saobraćaja.

14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
15.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju.
16.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
16.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Prema grafičkom prilogu br.13 „Plan elektroenergetske infrastrukture“.
16.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća. Prema grafičkom prilogu br.12 „Plan hidrotehničke infrastrukture“.
16.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.11 „Plan saobraćajne infrastrukture“ i saobraćajno – tehnički uslovi broj: 16-341/25-210/2 od 24.07.2025. godine, izdati od Sekretarijata za saobraćaj i stambeno – komunalne djelatnosti Opštine Tivat.
16.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: - Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13); - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14); - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15); - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) i - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Prema grafičkom prilogu br.14 „Plan elektronskih komunikacija“.
17.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

Prostor u obuhvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Kalardovo - Ostrvo cvijeća-Brdišta, se nalazi u geografskom središtu Bokokotorskog zaliva, a njegova teritorija zatvara istočnu stranu tivatskoga zaliva. Geološke i geoseizmičke karakteristike Litostratigrafski sastav i tektonika terena Područje sektora 25 spada u geotektonsku jedinicu Paraautohton koja obuhvata dijelove primorja u području zapadnog Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje Bara i rijeke Bojane. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena. Seizmičnost Statistička obrada zemljotresa ukazuje na vrlo izraženu seizmičku aktivnost istraživanog prostora koja je genetski vezana za evoluciju različitih struktura te za fizička svojstva geološke sredine, odnosno položaje dubokih razloma. Podaci ukazuju na postojanje više seizmogenih zona. Prema Seizmičkoj regionalizaciji Crne Gore, predmetno područje se nalazi u zoni IX stepena očekivanog seizmičkog inteziteta Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.													
18.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA												
	/												
19.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE												
	<table> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>UP 2.6, zona 2</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele (m²)</td><td>24.381,23 m²</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td>0,25</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td>0,4</td></tr> <tr> <td>Maksimalna spratnost objekata</td><td>2-3 etaže</td></tr> <tr> <td>Maksimalna visinska kota objekta</td><td>/</td></tr> </table> Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe korisnika, gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru urbanističke parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Izuzetak su urbanističke parcele na Ostrvu Cvijeća i urbanističke parcele namjene DUK i G, za koje je parkiranje predviđeno na javnim parkinzima u neposrednoj blizini. Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje normativa koji su dati u planu. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Tivtu: Stanovanje (na 1000 m2) 11 parking mjesta; Proizvodnja (na 1000 m2) 14 parking mjesta;	Oznaka urbanističke parcele	UP 2.6, zona 2	Površina urbanističke parcele (m ²)	24.381,23 m ²	Maksimalni indeks zauzetosti	0,25	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,4	Maksimalna spratnost objekata	2-3 etaže	Maksimalna visinska kota objekta	/
Oznaka urbanističke parcele	UP 2.6, zona 2												
Površina urbanističke parcele (m ²)	24.381,23 m ²												
Maksimalni indeks zauzetosti	0,25												
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,4												
Maksimalna spratnost objekata	2-3 etaže												
Maksimalna visinska kota objekta	/												

Fakulteti (na 1000 m2) 21 parking mjesta;
 Poslovanje (na 1000 m2) 21 parking mjesta;
 Trgovina (na 1000 m2) 43 parking mjesta;
 Hoteli (na 1000 m2) 8 parking mjesta;
 Restorani (na 1000 m2) 85 parking mjesta;
 Plaže (na 3-6 kupaca) 1 parking mjesto.
 Od ukupnog broja parking mjesta, najmanje 5% mora biti za lica sa inv.

Parking mjesta se moraju obezbijediti na pripadajućoj urbanističkoj parceli i to na površinskim parkinzima ili u garažama. Planirane garaže mogu biti klasične ili mehaničke.

Gabarit podzemne garaže može da bude veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Gabarit podzemne garaže može biti do 60% površine urbanističke parcele, a minimalna udaljenost podzemne etaže od granice urbanističke parcele treba da bude 1m.

Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbeđenja postojećih objekata, ukoliko postoje, koji se nalaze u blizini planiranih podzemnih garaža.

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 (širina jednosmjerne i/ili dvosmjerne prave odnosno kružne rampe, nagib rampe, broj rampi u zavisnosti od veličine garaže, slobodna visina garaže, širina parkirne saobraćajnice, veličina parking mjesta u odnosu na položaj konstruktivnih elemenata itd).

Zastor svih ulica je od asfalt betona ili betona a planiranih parking mjesta od raster elemenata beton – trava, behaton elemenata, betona ili od asfalta. Pješačke staze uz kolovoz treba da su od kamena, betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata.

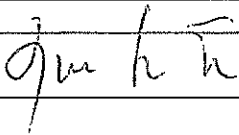
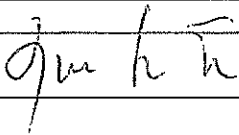
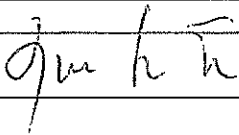
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Arhitektonsko oblikovanje novih objekata mora se prilagoditi ambijentu:

- arhitekturu prilagoditi topografiji i karakteristikama terena;
- kuće pozicionirati podužno u odnosu na izohipse, odstupanja od ovog principa unutar sklopa su moguća u minimalnoj mjeri
- arhitekturu turističkih objekata u uvali Brdišta oblikovati tako da prati liniju obale;
- položaj objekta na parceli i volumen objekata pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja;
- na lokacijama koje su vizuelno eksponirane, primjenjivati rješenja koja su mimikrična u odnosu na prirodni kontekst (vizuelno sjedinjenje sa pejzažom)
- izbjegavati velike kvadratne osnove;
- primjenjivati jednostavne proporcije i forme, prilagođene morfologiji terena - pravougaone ili izdužene pravougaone osnove;
- predvidjeti primjenu detalja tradicionalne arhitekture ;
- stare objekte obnavljati koristeći tradicionalne tehnike i materijale;
- predvidjeti primjenu tradicionalnih materijala – kamen, drvo;
- kolorit zasnivati na pastelnim i zagasitim tonovima, u skladu sa opštim tonalitetom predmetnog prostora i okoline
- nije dozvoljena primjena detalja, materijala i boja koji tipološki ne pripadaju ambijentu Boke Kotorske
- visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja
- krovovi mogu biti kosi, preporučeni nagib krovnih ravni je 22°, a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnama i krovnim baštama.
- pravac sljemena kosog krova mora biti paralelan sa izohipsama terena.
- preporuka je da se turistički objekti u uvali Brdišta rade sa ravnim i ravnim ozelenjenim krovovima.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnost

Smjernice za racionalnu potrošnju energije

	Racionalana potrošnja energije, tj primjena mjera energetske efikasnosti se najvećim dijelom može ostvariti u oblasti izgradnje i održavanja građevinskih objekata. Da bi se realizovala energetski održiva gradnja, po mogućnosti treba: - odabrati orijentaciju zgrade sa glavnom fasadom prema jugu; - poštovati udaljenost između zgrada kako ne bi bili u sjenci drugih objekata; - primijeniti kompaktne arhitektonske oblike sa pravilnom orijentacijom prozora kroz koje se apsorbira direktna sunčeva svjetlost zimi; - primijeniti koncept inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta); - koristiti obnovljive izvore energije sa lokacije – solarnu energiju, energiju vjetra, geo-termalnu energiju. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina: 1. pasivno - za grijanje i osvjjetljenje prostora; 2. aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode; 3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije. Ostale opcije smanjenja gubitaka električne energije u samim objektima su: - uvođenje savremene rasvjete – štedne sijalice; - ugradnja toplotnih pumpi, koje osim za dobijanje topline u sezoni grijanja, služe i kao rashladne mašine u ljetnim mjesecima; - korišćenje podzemne vode u sistemima vodosnadbijevanja; - korišćenje autohtonih biljnih vrsta za ozelenjavanje prostora oko objekata, kako bi se smanjile potrebe za navodnjavanjem; - ugradnja sanitarnih pribora niskog protoka; - promovisanje izgradnje niskoenergetskih, pasivnih zgrada. Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata DSL. Preporuka Plana je da 20% potreba za električnom energijom (na nivou urbanističke parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora. <i>Mjere energetske efikasnosti</i> Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na: ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetlosti sa malom instalisanom snagom (LED), korišćenje fotonaponskih panela, koncepte "pametnih" zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području DSL ID-a. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).		
	Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - u spise predmeta - a/a		
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="268 1644 794 1742">OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:</td> <td data-bbox="794 1644 1444 1742"> Tijana Savić Femić  </td> </tr> </table>	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:	Tijana Savić Femić 
OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:	Tijana Savić Femić 		
	 DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević		

	Prilozi:
	- grafički prilozi iz planskog dokumenta - Rješenje o konzervatorskim uslovima broj: UP/I-05-612/2025-7 od 06.08.2025. godine, izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara; - saobraćajno – tehnički uslovi broj: 16-341/25-210/2 od 24.07.2025. godine, izdati od Sekretarijata za saobraćaj i stambeno – komunalne djelatnosti Opštine Tivat; - mišljenje Uprave za saobraćaj broj: 04-7761/2 od 25.07.2025. godine; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-2256/2 od 21.07.2025. godine.

