



CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-1029/5
Tivat, 03.12.2015. godine

DELAĆ BOŽIDAR
Brda
TIVAT

PREDMET: Obavještenje

Dana 02.11.2015.godine podnijeli ste zahtjev za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za **kat.par. 662/2 KO Đuraševići**.

Uvidom u plansku dokumentaciju opštine Tivat utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Državne studije lokacije "Kalardovo- Ostrvo Cvijeća- Brdišta" (»Sl.list CG« br. 77/2010).

Prema DSL-u dio kat.par.br. **662/2 KO Đuraševići** formira urbanističku parcelu **2.13a**, u zoni **2**, koja je na listu *Plan namjene površina* označena kao »T2« - **turističko naselje- depandansi i koja pripada turističkom kompleksu na lokaciji Rt Ponta**.

Realizacija turističkog kompleksa planom je predviđena na UP .12, UP2.13, UP2.13a, UP2.13b i UP2.14.

Smjernicama plana na **UP2.12** planiran je luksuzni hotel, kategorije najmanje 5 zvjezdica i to kao **I faza realizacije turističkog kompleksa**, dok su na ostalim urbanističkim parcelama, UP2.13, **UP2.13a**, UP2.13b i UP2.14, planirani depandansi, kao **II faza izgradnje** turističkog naselja.

Shodno navedenom, nema osnova za izdavanje građevinske dozvole na zasebnoj UP2.13a do izgradnje hotela na UP2.12. U prilogu vam dostavljamo UTU za urbanističku parcelu 2.13a, u urbanističkoj zoni 2, u slučaju kada se steknu uslovi za realizaciju na istoj.

Samostalni savjetnik III za uređenje
prostora i izgradnju objekata

Adrijana Pejović, dipl.ing.građ

Pejović A.



SEKRETAR

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

DOSTAVITI:

- Naslovu ✓

- arhivi

Trg Magnolija br.1, 85320 Tivat, Crna Gora
Tel: + 382 32 661 300, Fax: + 382 32 671 387

E mail: tivat@t-com.me
www.opstinativat.com



ISO 9001:2008

www.tuv.com
ID 9105077179

CRNA GORA

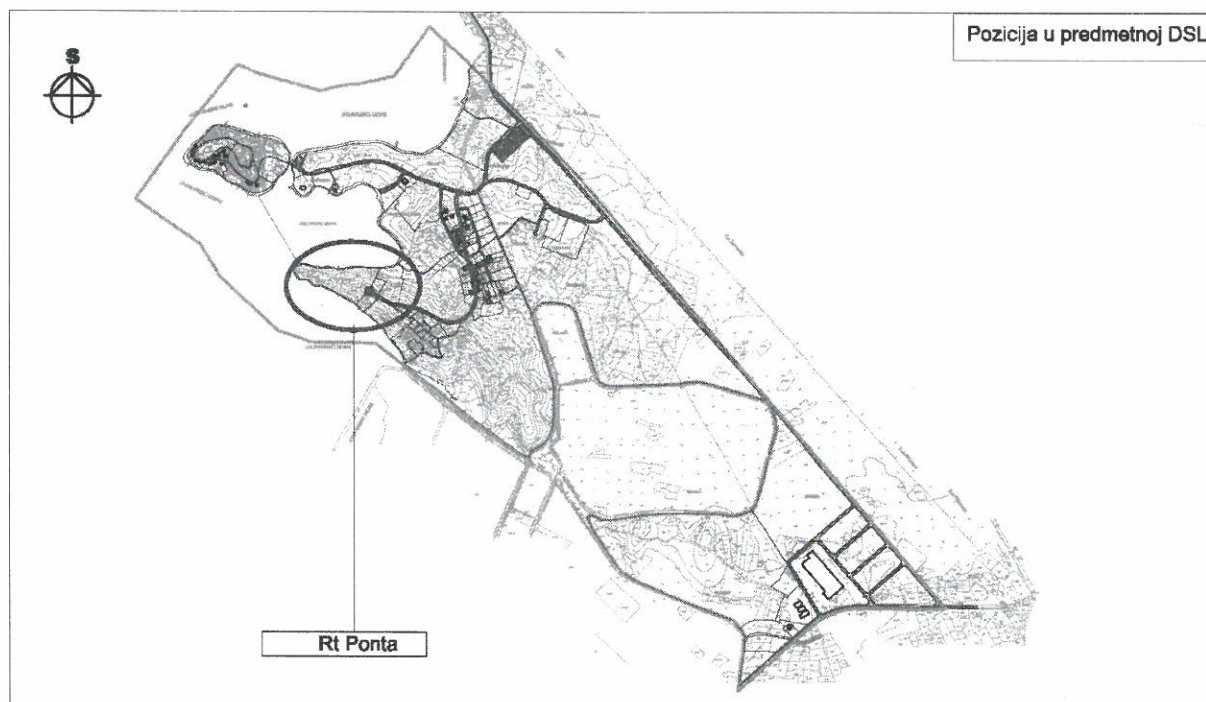
Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 0902-351-1029/4
Tivat, 03.12.2015.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13 i 33/14) i smernica Državne studije lokacije »Kalardovo-Ostrvo cvijeća-Brdišta« (»Sl.list CG« br. 77/2010), na zahtjev **Delać Božidara**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izgradnju turističkog kompleksa na lokaciji Rta Ponta
na urbanističkim parcelama UP 2.12, UP2.13, **UP2.13a**, UP2.13b i UP2.14
Državne studije lokacije "Kalardovo-Ostrvo cvijeća-Brdišta" u Tivtu, Sektor 25 - PPPPN MD



I - NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA

- Prema osnovnoj podjeli namjena površina, definisanoj u predmetnoj DSL, urbanističke parcele UP 2.12, UP2.13, **UP2.13a**, UP2.13b i UP2.14 su namjenjene turističkoj djelatnosti, pri čemu je izvršena i detaljnija podjela namjena površina na pojedinačne urb.parcele i to na:
 - UP 2.12 planiran je luksuzni hotel kategorije najmanje 5 zvjezdica;
 - UP 2.13, **2.13a**, 2.13b i UP 2.14 su planirani depandansi, koji se poslužuju iz centralnog objekta hotela na UP 2.12, čija kategorizacija treba da je u skladu sa luksuznom kategorijom hotela.

II - OBUHVAT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

- Urbanističke parcele UP 2.12, UP2.13, **UP2.13a**, UP2.13b i UP2.14 se nalaze na lokaciji Rta Ponta, a one obuhvataju cjelokupne ili dijelove katastarskih parcela, KO Đuraševići u Tivtu (podaci dati u sledećoj tabeli).



Površina UP (m ²)	Oznaka UP	Broj i obuhvat kat.parcele
9049	UP 2.12	662/4, 662/5 i dijelovi k.parcela: 661,660/3, 660/4 i 660/5,
22136	UP 2.13	662/3, 665/1, 665/2, 665/3, 663, 664, i dijelovi k.parcela: 662/1 i 666/3
1779	UP 2.13a	662/2 (dio)
2619	UP 2.13b	666/6 i dijelovi k.parcela: 666/4, 666/5, 666/7
11209	UP 2.14	666/1 i dijelovi k.parcela: 660/3, 660/4 i 660/5,

III - USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU

- Nova parcelacija je vršena u skladu sa planiranim fizičkim strukturama, a predstavljena je u grafičkom prilogu "Plan parcelacije".
- Regulaciona linija u ovom planu je definisana osovnom saobraćajnica ili ukoliko to nije primjenjivo, granicom urbanističke parcele.
- Definisana **zona gradnje** u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu građevinsku liniju. Gdje ovakav princip nije bio primjenljiv, definisana je **građevinska linija**, koja predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat.
- Visinska regulacija je označena maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gde se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj.

IV - PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA

Napomena: Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je dužan formirati UP prema datim uslovima parcelacije i riješiti imovinsko pravne odnose na cijeloj UP.

Opšta pravila:

- U grafičkom prilogu *Plan nivelacije i regulacije* su definisane građevinske linije za objekte ove namjene. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekata u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.
- S obzirom na to da se radi o terenu u pogodnom nagibu, suterenske etaže namjenjene turističkom smještaju i djelatnosti bez redukcije ulaze u proračun postignute bruto površine.
- Površina podruma ne računava se u maksimalnu postignutu BGP na parceli;
- Oblik, raspored i površina gabarita objekata u grafičkim priložima dati su simbolično i mogu se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: zone gradnje, maksimalna spratnost, maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, bruto površine, kao i svi propisi iz građevinske regulative;
- Funkcionalna organizacija u okviru kompleksa je djelimično razrađena, a interne komunikacije će biti predmet detaljne projektantske razrade (u skladu sa iskazanim potrebama naručioca i potrebama budućih investitora).
- Uređenje zelenila uz turistički smještaj (hotel, vile i bungalovi) u okviru parcele sastoji se u uključenju i odgovarajućem saniranju postojeće vegetacije, u poželjnom unošenju autohtonih vrsta, kao i unošenju ukrasnih vrsta reprezentativnog karaktera.
- Sve zelene površine u sklopu kompleksa podrazumjevaju uređenje i održavanje u skladu sa najvišom kategorijom turističke usluge.
- Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno čl. 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Proračune raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.



- Urbanistički normative i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG", br.23/05).
- Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100m² u objektima sa 5 zvjezdica
- Realizacija objekta hotela sa pratećim sadržajima je planirana za **I fazu** realizacije turističkog kompleksa na lokaciji Rta Ponta, **dok II faza podrazumijeva izgradnju depandansa turističkog naselja na urb. parcelama UP 2.13, UP 2.13a, UP2.13b i UP 2.14.**

Posebna pravila za izgradnju hotela:

- Na urbanističkoj parceli UP 2.12 planirana je izgradnja luksuznog hotela kategorije najmanje 5 zvjezdica sa cca 36 smještajnih jedinica sa ostalim neophodnim sadržajima (hol, recepcija, restorani, kuhinja i sl.), čija je maksimalna spratnost objekata od pet nadzemnih etaže.
- Površina pod podrumskim etažama može biti veća od površina suterena i prizemlja, pod uslovom da se na taj način ne ugrožavaju uslovi stabilnosti tla na lokaciji.
- Fizičke i kvalitativne karakteristike određuje kategoriju kompleksa u zvjezdicama, koja ne smije biti niža od 5* (pet zvjezdica), a preporučuje se postizanje kategorije 6 zvjezdica;
- Kotu prizemlja objekata prilagoditi namjeni, i u skladu s tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama.
- Hotelski kompleks mora imati minimalno 40% zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i sl.)
- Prosječna BRGP po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100m² u objektima sa 5 zvjezdica;
- Smještajna jedinica u hotelu obuhvata 2 ležaja;

Posebna pravila za izgradnju turističkog naselja:

- Objekti ove namjene-depandansi turističkog naselja planirani su na urbanističkim parcelama UP 2.13, UP 2.13a, UP2.13b i UP 2.14.
- Maksimalna spratnost objekta na **UP 2.13a je P+1**, dok je na parcelama UP 2.13, UP2.13b i UP 2.14 P+1+Pk, a može biti i manja, po potrebi investitora;
- Ispod svih objekata dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža (podruma i suterena); Površina podrumskog dijela objekta može biti veća od površine nadzemnog i suterenskog dijela do 10%;
- S obzirom da se radi o terenu u pogodnom nagibu, suterenske etaže namjenjene turističkom smještaju ili djelatnosti bez redukcije ulaze u proračun postignute bruto površine;
- Mogući sadržaji uz objekte renta vila su svi koje dozvoljava predmetni prostor i konfiguracija terena a koji su u funkciji luksuznog odmora, rekreacije i zabave (bazeni, fontane, terase na terenu, sjenici i sl); Ove površine ne ulaze u proračun maksimalne dozvoljene BGP;
- Minimalna udaljenost među objektima je renta vilama je 8 metara, a među bungalovima 5m, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekata u pogledu insolacije, ali i privatnost koju zahtjeva ova specifična namjena;
- U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu reprezentativni, uklopljeni u ambijent i to sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rješenjima.
- Prosječna BRGP po jednom ležaju u hotelima (T2) je 80m² u objektima sa 5 zvjezdica;
- Smještajna jedinica u hotelu obuhvata 3 ležaja;
- Planirani kapaciteti:

Urb. parcela	Namjena	Površina urb. parcele (m2)	Površina pod objektima (m2)	BRGP (m2)	Spratnost	Zelene površine (m2)	Iz	II	Br. ležaja	Br. smješt. jedinica	Br. zaposlenih
UP 2.12	Turizam - hotel	9049	1810	7239	P do P+4	3620	0.20	0.80	72	36	36
UP 2.13	Tur.naselje- depandansi	22136	1550	3099	P do P+1+Pk	8854	0.07	0.14	39	13	15
UP 2.13a	Tur.naselje- depandansi	1779	178	320	P do P+1	712	0.10	0.18	14	4	2
UP 2.13b	Tur.naselje- depandansi	2619	210	445	P do P+1+Pk	1048	0.08	0.17	6	2	2



Urb. parcela	Namjena	Površina urb. parcele (m2)	Površina pod objektima (m2)	BRGP (m2)	Spratnost	Zelene površine (m2)	IZ	II	Br. ležaja	Br. smješt. jedinica	Br. zaposlenih
UP 2.14	Tur.naselje- depandansi	11209	1121	2578	P do P+1+Pk	4484	0.10	0.23	32	11	13
Ukupno:		46792	4869	13681		18718			153	63	68

Centralne djelatnosti se razvijaju u okviru turističkih naselja i moraju zadovoljiti sljedeće uslove:

- Maksimalna spratnost ovih objekata je data u grafičkom prilogu;
- Objekt, po potrebi, i ukoliko je zbog tehničkih uslova izvodljivo, može imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine podrumskih prostorija ne računavaju se u dozvoljenu BRGP, dok se površine suterenskih prostorija računavaju ukoliko su u pitanju korisne, a ne pomoćne površine.
- Spratna visina nadzemne etaže može biti do 4m.
- Visina prizemlja objekta mora biti na visini najviše 0,2m od visine pristupne saobraćajnice, kako bi se omogućila laka dostupnost pješacima, prvenstveno licima sa posebnim potrebama
- U oblikovnom smislu objektat treba da bude reprezentativan, uklopljen u ambijent i to sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rješenjima.
- Nije predviđeno ograđivanje parcele namjenjene ugostiteljstvu.

V - USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

- Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu da propisima i uslovima, a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme (elektroenergetske izvore, vodovod i kanalizacija, TT kanalizaciju i dr.), prema uslovima dobijenim od nadležnih preduzeća.
- U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz predmetne DSL, a to su grafički prilozi planiranih: hidrotehničkih, elektroenergetskih i tk instalacija.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

- **Opšti saobraćajno-tehnički uslovi** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju komercijalnih objekata u zahvatu planskih dokumenata (DUP-a, UP-a i Studija lokacije) opštine Tivat broj 1006-8/2 od 20.01.2014.god. izdati od Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i saobraćaj.
- **Tehnički uslovi za projektovanje vodovoda i kanalizacije** u okviru glavnog projekta br. 3054 izdati od DOO «Vodovod i Kanalizacije» Tivat 12.11.2015.godine.
- **Vodni uslovi za odvođenje otpadnih voda** za stambene i poslovne objekte br.0819-1526/1 od 08.08.2011.god.izdati od Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj opštine Tivat,
- **PROCEDURA-PROTOKOL** - Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija br. 40-00-17865 od 24.11.2011.god.
- **Tehnički uslovi za priključenje potrošača na el.distributivnu mrežu** br. 40-23-01-2065 od 03.10.2011.god.- Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija, Elektrodistribucija Tivat ,
- **Uslove** za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata propisuju Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl.list CG“ br. 40/13) odnosno **Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske i komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima** („Sl.list CG“ br. 41/15) izdatog od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

VI USLOVI AGENCIJE ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Opšti urbanističko tehnički uslovi o kojima treba voditi računa kada je u pitanju sigurnost vazdušnog saobraćaja:

- Objekt svojim položajem i planiranim gabaritima ne smije da se prostire iznad površina namijenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu;



- Objekat svojim položajem, planiranim gabaritima i namjenom ne smije da ometa rad tehničkih sistema, sredstava i objekata za obezbjeđenje vazdušnog saobraćaja (radio-navigacionih sredstava);
- Objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u biljnom i životinjskom svijetu koje bi mogle štetno uticati na sigurnost (bezbijednost) vazdušnog saobraćaja;
- Objekat ne smije biti opremljen svijetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova;
- Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zaslepljivanje pilota vazduhoplova.

Navedeni uslovi su opšteg karaktera, tj. odnose se na sve objekte na teritoriji Crne Gore.

VII - PRIRODNE KARAKTERISTIKE

- Geološke karakteristike - terena predmetnog područja Kalardovo, Ostrvo cvijeća i Brdišta i dalje Tivatskim poljem u osnovi, izgrađuju sedimentne stijene predstavljene flišnim slojevima srednjeg i gornjeg eocena.
- Geomorfološke karakteristike - Tereni od Tupog rta na sjeveru, preko Prevlake i Rta Brdišta do brdskih padina Miljakovina - Ogorioče na jugu su takođe, relativno gledano - razuđeni. Između Tupog rta i Prevlake je zaliv zvani Uvala polje; između Prevlake i Rta Brdišta je zaliv zvani Uvala Brdište i dalje prema jugu je najveći zaliv zvani Uvala Krtole između Rta Brdišta na sjeveru i brdskih padina Miljakovine – Ogorioč na jugu. Geomorfološke odlike predmetnih terena koji predstavljaju krajnje sjeverozapadne dijelove tivatskog polja, čine još složenije površinske i podzemne vode, koje se slivaju sa sjevernih, istočnih, jugoistočnih i sjeverozapadnih padina okolnih terena.
- Hidrogeološke karakteristike - Gledano litološki kompleks u cjelini, 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. Takav kompleks se svrstava u hidrogeološke izolatore, a terene koje izgrađuje čini neprobojnim za površinske i podzemne vode. To su bezvodni tereni. Neposredno priobalje sa niskim kotama je raskvašeno pod dejstvom voda mora, a dalje zaleđe prema aerodromskoj pisti i naročito u prostoru Solila i njegovog jugoistočnog oboda teren je sa brojnim kanalima i iskopima koji dugo tokom godine zadržavaju vode, što raskvašava tlo.
- Inženjersko-geološke odlike terena - Stijenske mase fliša čine glinci, laporci, pješčari i prelazni varijeteti ovih litoloških članova. To su stratifikovane stijene koje se smjenjuju bočno i vertikalno. Smjenjivanje je naročito izraženo po vertikalnim presjecima. Ovaj litološki kompleks, gledano sa inženjersko-geološkog aspekta, pripada grupi vezanih slabookamenjenih stijena. Tereni od stijenskih masa fliša su podložni raspadanju pod dejstvom spoljnih sila, naročito kiša, abrazije i erozije. Ta podložnost flišnog tla procesu raspadanja na strme padine uslovljava kidanja i klizanja posve raspadnutih masa po osnovnom gorju flišnih stijena, a nekad i sa dijelom tog osnovnog gorja. Pored ovakvih pojava, na predmetnom području ima i posve ogoljenih – otkrivenih slojeva fliša na rtovima radom abrazije, što postepeno smanjuje ostrva (Gospa, Sveti Marko, Ostrvo Cvijeća), kao i rtove (Tupi Rt, Prevlaku i Rt Brdišta).
- Geoseizmičke karakteristike - Na osnovu "Seizmogeološke podloge i seizmička mikroneonizacija urbanog područja" (1981.godine) Opštine Tivat, teren predmetnog područja Kalardovo, Ostrvo cvijeća i Brdišta je u prostoru VIIIoC MCS skale sa koeficijentom seizmičnosti $K_s = 0,06$; manji dio sjevernog niskog oboda sa kvartarnim naslagama je u prostoru IXoC MCS skale i koeficijentom seizmičnosti $K_s > 0,10$.
- Klimatske karakteristike - Temperature se kreću od minimalnih srednjih mjesečnih tokom januara i februara od oko 12°C do oko 13°C, do maksimalnih srednjih mjesečnih tokom jula i avgusta od oko 30°C. Minimalna temperatura u zimskim mjesecima je u prosjeku oko 2°C, a u ljetnjim mjesecima oko 17°C. Relativna vlažnost vazduha je prosječno godišnje 70,5%. Prosječna godišnja oblačnost iznosi 3,84%. Osunčavanje je najduže tokom juna, jula i avgusta i u prosjeku iznosi oko 931 h mjesečno. Vjetrovi iznad Tivta su najčešći od jugoistoka i učestvuju sa 8,74% (podaci mjereni za period 1981-1995. godine).
- Talasi i nivo mora – Prema preporuci predmetne DSL „Kalardovo – Ostrvo cvijeća – Brdišta” treba uzeti u obzir podizanje nivoa mora, zaštitu ostrva od poplave i potapljanja za sljedeće stoljeće. Raspon plime u tom području kreće se od 0 do 0,3 m iznad najniže astronomske oseke, prema podacima iz pomorskih karata za Hrvatsku i Crnu Goru. To ne uzima u obzir moguće atmosferske udare. Tako se pretpostavlja da nivoi vode



variraju između -0,2 i + 0,5m. Pomorski radovi se odnose na najnižu oseku (za koju se pretpostavlja da je na nivou najniže astronomske oseke). Prema tome, pretpostavlja se da su nivoi kako je prikazano u tabeli:

	Nivoi za pomorske radove u odnosu na najnižu oseku (m) 2008.	Nivo koja se odnosi na postojeću najnižu oseku (m) 2100.
Najniža astronomska oseka (LAT)	0	+0.5
Najviša astronomska plima (HAT)	+0.3	+0.8
Najniži nivo vode (negativno podizanje)	-0.35	+0.15
Najviši nivo vode (pozitivno podizanje)	+0.65	+1.15

Odnos između najniže oseke i najviše plime treba da bude definisan.

VIII - USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKTA

Prethodni radovi:

- Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane planom dozvoljava se raščišćavanje i nivelacija terena u fazama, kao i komunalno opremanje zemljišta po fazama, u skladu sa datim uslovima.
- Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

Preporuke faznosti u realizaciji DSL:

- Faznost gradnje mora biti vezana za izgradnju planirane komunalno tehničke infrastrukture. Većini postojećih urbanističkih parcela moguće je pristupiti sa postojećeg puta ka Ostrvu Cvijeća, s time da se mora uvažavati planirani profil i urbanističko tehnički uslovi rekonstrukcije te saobraćajnice.
- Zaustavljanje i sanacija stihijsko nastale i u većini primjera bespravne gradnje na padinama uz Široku rijeku je prva faza uređenja na području Državne studije lokacije.
- Za gradnju turističkog kompleksa na Ostrvu cvijeća, zbog kompleksnosti uređenja (rekonstrukcija i zatim novogradnja) kao i relativno male, a morfološko-geološko zahtjevne lokacije, preporučuje se gradnja u jednoj fazi.
- Izradnju turističkog kompleksa Brdišta moguće je izvesti u više faza s tim da svaka faza pojedinačno mora biti urbanističko-arhitekturno zaključena cjelina. Zbog zahtjevne konfiguracije terena i senzibiliteta lokacije sa relativno velikim procentom zaštitnog zelenila predlažemo komasaciju zemljišta u ovoj urbanističkoj parceli, kako bi se dobilo najracionalnije urbanističko rješenje.
- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

IX - SMJERNICE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE

- Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:
 - Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,
 - Zaštita od djelimičnog ili potpunog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i
 - Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.
- Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti se jednostavnim i prostim



gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

- Od osobitog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine što, obično, prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.
- Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije dobro projektovane, raspolazu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.
- Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija je kvalitet realizacije i izvođenja uopšte. Postoje mnogi slučajevi rušenja konstrukcija kao rezultat nekvalitetnog izvođenja građevinskih radova.
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.
- Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizira se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.
- Proračune raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODES 8- Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcije.
- Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:
 - Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti, definisane predmetnom DSL, uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.
 - Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.
 - Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.
 - Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
 - Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.
 - Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.
 - Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispunne na osnovni konstruktivni sistem.
- Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:
 - Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;
 - Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;
 - Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije.
 - Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.



- Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
- Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

X - USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jasnom seizmičkom koncepcijom.
- Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira predmetna DSL, potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja.
- Relaciju tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog, modernog sa druge strane, sastavni je dio projektovanja objekata u zahvatu predmetne studije lokacije. U tom smislu neophodno je postovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije.
- Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivne turističke zone, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade.
- Za spoljnu obradu objekata-fasada, projektantima se preporučuju najkvalitetniji, reprezentativni, savremeni materijali koji daju mogućnosti za kreativna odnosno originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno posjeduju osobine dobre zaštite objekata. U tom smislu, preporučuje se ugradnja dvostrukih bioklimatskih fasada, sa integrisanim sistemima prirodne ventilacije, brisolejima i sl.
- Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja, može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale.
- Zavisno od arhitektonskog rješenja kao prirodan materijal dolaze u obzir sve vrste kamena ili kao obloga ili kao puni zidovi, koji se podjednako efektno može koristiti za oblaganje građevinskih struktura i u eksterijeru i u enterijeru. Isključuje se upotreba fasadne opeke, koja pored toga što nije tipična za ovaj kraj, ima i veliku poroznost, što u ovdašnjim klimatskim uslovima nije dobro.

XI - USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Građevinska dozvola se može izdavati za one urbanističke parcele, koje imaju direktan pristup sa postojećih ili izvedenih planiranih javnih saobraćajnica.

- Uslov za izgradnju objekata je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na pripadajućoj parceli, prvenstveno u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, prema datom normativu.
- Potreban broj parking mjesta se određuje prema sledećem normativu:
 - Hoteli jedno parking mjesto na 3 sobe
 - Plaže jedno parking mjesto na 3-8 kupaca
 - Usluge jedno parking mjesto na 60 m² BRGP
 - Individualno stanovanje 1 PM na parceli
- Prilaz garažama u objektima ostvaruje se rampama maksimalnog nagiba 12% (15% ukoliko se radi o nadkrivenim rampama). U zavisnosti od konfiguracije terena, nivelete planirane saobraćajnice i arhitektonsko-konstruktivnog rešenja objekata, garaže mogu biti u suterenu ili nekoj od etaža podruma.

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

- Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.



- U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.
- Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

XII - USLOVI ZA ENERGETSKU EFIKASNOST

- Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:
 - Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
 - Energetsku efikasnost zgrada
 - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata
- Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:
 - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
 - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
 - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
 - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema
- Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih objekata, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata.
- Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno:
 - Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće;
 - Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije;
 - Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetera i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima;
 - Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
 - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu;
 - Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće;
 - Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote;
 - Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima;
 - Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila koji su predviđeni za korišćenje na Ostrvu cvijeća.

XIII - USLOVI ZA UREĐENJE TERENA

- Projektom uređenja terena na pripadajućoj lokaciji predvidjeti odgovarajuće elemente urbane opreme, žardinjere, korpe za otpatke i drugo. Odabrani elementi moraju biti funkcionalno estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom objekta.
- Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama, otpornim na ekološke uslove sredine, usklađeno sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.
- Sudove planirati na otvorenom, slobodnom prostoru udaljenom od objekta min 5.0 m, a najviše 25.0 m, sa popločanim pristupom obezbijeđenim od klizanja, bez stepenika i osvjetljenim. Prostor treba zaštititi



tamponom zaštitnog zelenila ili ograditi na način koji podrazumjeva za to projektovan detalj urbane opreme, u materijalizaciji saglasan ostalim planiranim elementima.

- Privremeno deponovanje smeća do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima obezbijediti na sabirnim punktovima, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijumima datim propisima i standardima

XIV - MJERE ZAŠTITE KULTURNO ISTORIJSKOG NASLEĐA

- Područje koje obrađuje predmetna DSL obuhvata sjeveroistočni dio tivatskog arhipelaga, sa uvalom Kalardovo, poluostrvom Prevlaka, uvalom Velja Luka, Brdima i dijelom Soliockog polja. Na pomenutom području, kao uglavnom na čitavom priobalnom području Boke Kotorske nalazi se značajna koncentracija kulturno-istorijske baštine. Istorijski podaci i arheološki nalazi svjedoče o ranom, antičkom naseljavanju ovih prostora, kontinuitetu njihovog postojanja kroz srednji vijek, do današnjih dana.
- Ovaj dio priobalja Tivatskog zaliva posjeduje brojna potencijalna arheološka nalazišta, koja nisu u dovoljnoj mjeri istražena. Sačuvani objekti graditeljske baštine, sakralne i profane provenijencije, kao i njihovi ostaci, pronađeni, prezentirani i restaurirani kroz istraživačke i konzervatorske aktivnosti, svakako će, uz primjenu odgovarajuće metodologije, doprinijeti unapređenju i revitalizaciji područja i podizanju njegove ukupne vrijednosti. Pored navedenih vrijednosti obrađivano područje posjeduje i značajne karakteristike kulturnog pejzaža, koje je u procesu njegove urbanizacije potrebno prepoznati, uvažiti i iskoristiti kao komparativnu prednost.
- Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavestiti nadležni zavod za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.
- Pored potrebe i zakonske obaveze da se svi radovi koji se preduzimaju na tlu i obalnom pojasu ostrva kao i susjednom akvatorijumu sprovode uz obavezno praćenje od strane službe zaštite kulturne baštine, bilo bi korisno i prethodno rekognosciranje terena, budući da je zbog specifičnih okolnosti ostrvo u dugom vremenskom periodu bilo van domašaja istraživačkih timova.

XV - USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA

- Evakuacija otpadaka obavljaće se specijalnim komunalnim vozilima do gradske sanitarne deponije, a privremeno držanje otpadaka do evakuacije je u metalnim sudovima – kontejnerima, lociranim u okviru kompleksa, odnosno u okviru svake od lokacija.
- Broj kontejnera je potrebno utvrditi računski uz poštovanje ostalih sanitarno-tehničkih kriterijuma datih propisima i standardima. S obzirom na ekološki karakter područja, moguće je uspostaviti sistem reciklažnog odlaganja u razdvojenim sudovima za posebne kategorije otpada.

XVI- USLOVI I MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA I USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU

- Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83).
- Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rešenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile sve potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.
- Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborate "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrojejonizacijom terena za GUP Tivta".
- Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.



- Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte do opšteg interesa, sračunati na jedan stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa.
- Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta, terene ocjenjene kao nestabilne i uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata.
- Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj meri zahtjevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2,0 metra), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba obratiti pažnju da se predvide mjere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem.
- U pogledu građevinskih mjera zaštite svi objekti supra- i infrastrukture 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 odnosno državi na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.
- Protivpožarna zaštita
 - Planirane fizičke strukture predstavljaju jasno podijeljene cjeline sa međuprostorima zelenila i pješačkih staza i površina, što obezbjeđuje osnovni nivo zaštite u prenošenju požara u okviru posmatranog kompleksa.
 - U samim prostornim grupama stvoreni su međuprostori koji omogućavaju laku intervenciju u slučaju požara i njegovu lokalizaciju.
 - Na Ostrvu cvijeća su planirane kolsko-pješake površine (za kretanje pješaka, bicikista i električnih buggy vozila) čija je širina (3.5m) dovoljna za funkcionisanje urgentnog saobraćaja i prolaz interventnih vozila u slučaju potrebe.
 - Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i mjere protivpožarne zaštite.

XVII - USLOVI ZA ZELENILO

- Na Ostrvu Cvijeća su padine strmije a morfološki procesi su intenzivniji (Ostrvo Cvijeća), pri čemu je razvitak vegetacije teži. Ublažavanje i smanjenje erozijskih posljedica morfoloških procesa, naročito tamo gdje se otvoreni prostor prepliće sa izgrađenim moguće je regulisati terasiranjem. Inače, na terenu, gdje ostaje primarna vegetacija, koja svojim sistemom korjenja već zadržava najugroženiji površinski sloj zemlje neophodno je očuvati je. Na rubovima, gdje ta vegetacija prelazi u izgrađeno područje neophodno je zasaditi je tako da se uspostavi vertikalna slojevitost nasada (trava, grm, drvo)
- Pri izgradnji objekata i infrastrukture protiv prirodnih sila erozije treba se boriti podizanjem vegetacije. Na ugroženim područjima biljke se moraju tako odabrati, da u početku ostvare izvjesno mehaničko učvršćenje, da bi se kasnijim razvojem njihovog korijenja ostvarila trajna zaštita. Biološka i meliorativna funkcija alepskog bora je, da se koristi kao predkultura (pionirska vrsta koja bonificira zemljište) za sadnju i kultivisanje drugih plemenitih vrsta kao i za progresivni razvoj vegetacije prema klimatogenoj zajednici. Ta vrsta je preporučljiva kao jedna između onih, koje stvaraju zelenilo uz turistički smještaj na strminama.
- Sve izabrane vrste su ili autohtone ili takve kojima odgovara mediteranska klima. Svakako je neophodno obezbijediti mogućnost namakanja naročito za vrijeme ljetnih vrućina (zelenilo uz turistički smještaj).
- Gdje se očuva prirodna vegetacija hitno je uklanjanje osušenih stabala i novim sadnicama kompenzirati broj osušenih. Po potrebi rasađivanje gustog podmlatka na površinama sačuvanim za šumu-park na druge površine zelenog sistema (zelenilo uz turistički smještaj, zelenilo zaštitne funkcije).
- Uz puteve, šetališta i plaže bitno je isto tako obezbijediti sjenu i prepoznatljivost. Preporučljivo je da se drveća sade u teren širine bar 1m uz puteve; grmovi i biljke mogu biti u saksijama i/ili u koritima.

XVIII – OSTALI USLOVI

- Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini ("Službeni list CG", br.48/08).



- Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima sa posebnim potrebama. Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.
- Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.
- 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) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list CG“, br 8/93).
- Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Službeni list CG“, br 79/04), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.
- Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva, shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu („Službeni list CG“, br 79/04).
- Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog/ih objekta(a) uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.
- Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova i snimka objekta na licu mjesta investitor treba da izradi **tehničku dokumentaciju** u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** («Sl.list CG» br. 23/14). Situaciju terena treba uraditi u mjerilu 1:200 i na njoj treba prikazati objekat i uređenje parcele.
- Za glavni projekat obavezna je izrada **Protivpožarnog elaborata**, a u zavisnosti od veličine i namjene objekta, radi se **revizija** shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 40/13 i 33/14). Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

XIX – GRAFIČKI PRILOZI

- Urbanistički pokazatelji za urbanističke parcele;
- Topografsko katastarska podloga sa granicom plana R 1:2500;
- Plan namjene površina R 1:2500;
- Plan parcelacije R 1:2500;
- Plan nivelacije i regulacije R 1:2500;
- Plan saobraćaja R 1:2500;
- Plan ozelenjavanja R 1:2500;
- Plan hidrotehničkih instalacija R 1:2500;
- Plan elektroenergetskih instalacija R 1:2500;
- Plan telekomunikacionih instalacija R 1:2500;

NAPOMENA: Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i **ne daju nikakvo pravo** za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

Samostalni savjetnik III za uređenje prostora i izgradnju objekata

Adrijana Pejović, dipl.ing.građ

Adrijana Pejović



SEKRETAR

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

Dostaviti:

- Delač Božidar, Brda, Tivat ✓
- Urbanističkoj inspekciji
- arhiv

Državna studija lokacije "Kalendarovo-Ostrvo cvijeća-Brađišta"

Zona	Urban. parcela	Namjena	Površina urb. parcele (m ²)	Površina pod objektima (m ²)	BRGP (m ²)	BRGP turističke djelatnosti (m ²)	Spratnost	Zelene površine (m ²)	IZ	II	Br. ležaja	Br. smještajnih jed.	Br. stanovnika	Br. zaposlenih
	UP 2.11	Zelenilo	3722	0	0	0		1489	0.00	0.00				
	UP 2.12	Turizam - hotel	9049	1810	7239	7239	P do P+4	3620	0.20	0.80	72	36		36
	UP 2.13	Tur. Nasejje-depandansi	22136	1550	3099	3099	P do P+1+PK	8854	0.07	0.14	39	13		15
	UP 2.13 a	Tur. Nasejje-depandansi	1779	178	320	320	P do P+1	712	0.10	0.18	4	1		2
	UP 2.13 b	Tur. Nasejje-depandansi	2619	210	445	445	P do P+1+PK	1048	0.08	0.17	6	2		2
	UP 2.14	Tur. Nasejje-depandansi	11209	1121	2578	2578	P do P+1+PK	4484	0.10	0.23	32	11		13
	UP 2.15a	Zelenilo-rekonstrukcija post.objekta	1083	169	173	173	P+PK	433	0.16	0.16				3
	UP 2.15b	Zelenilo-rekonstrukcija post.objekta	527	145	148	148	P+PK	211	0.28	0.28				2
	UP 2.15c	Zelenilo-rekonstrukcija post.objekta	1846	166	166	166	P+PK	738	0.09	0.09				3
	UP 2.15d	Zelenilo-rekonstrukcija post.objekta	822	80	82	82	P+PK	329	0.10	0.10				1
2	UP 2.15e	Zelenilo-rekonstrukcija post.objekta	556	139	139	139	P+PK	222	0.25	0.25				2
	UP 2.15f	Zelenilo-rekonstrukcija post.objekta	612	115	116	116	P+PK	245	0.19	0.19				2
	UP 2.15g	Zelenilo-rekonstrukcija post.objekta	769	144	144	144	P+PK	308	0.19	0.19				2
	UP 2.15h	Zelenilo-rekonstrukcija post.objekta	1913	410	410	410	P+PK	765	0.21	0.21				7
	UP 2.15i	Zelenilo	9017	0	0	0	P+PK	3607	0.00	0.00				
	UP 2.15j	Zelenilo-rekonstrukcija post.objekta	466	47	70	70	P+PK	186	0.10	0.15				1
	UP 2.16	Zelenilo	5596	0	0	0		2238	0.00	0.00				
	UP 2.17	Obalni pojas	4679	0	0	0		0.00	0.00	0.00				



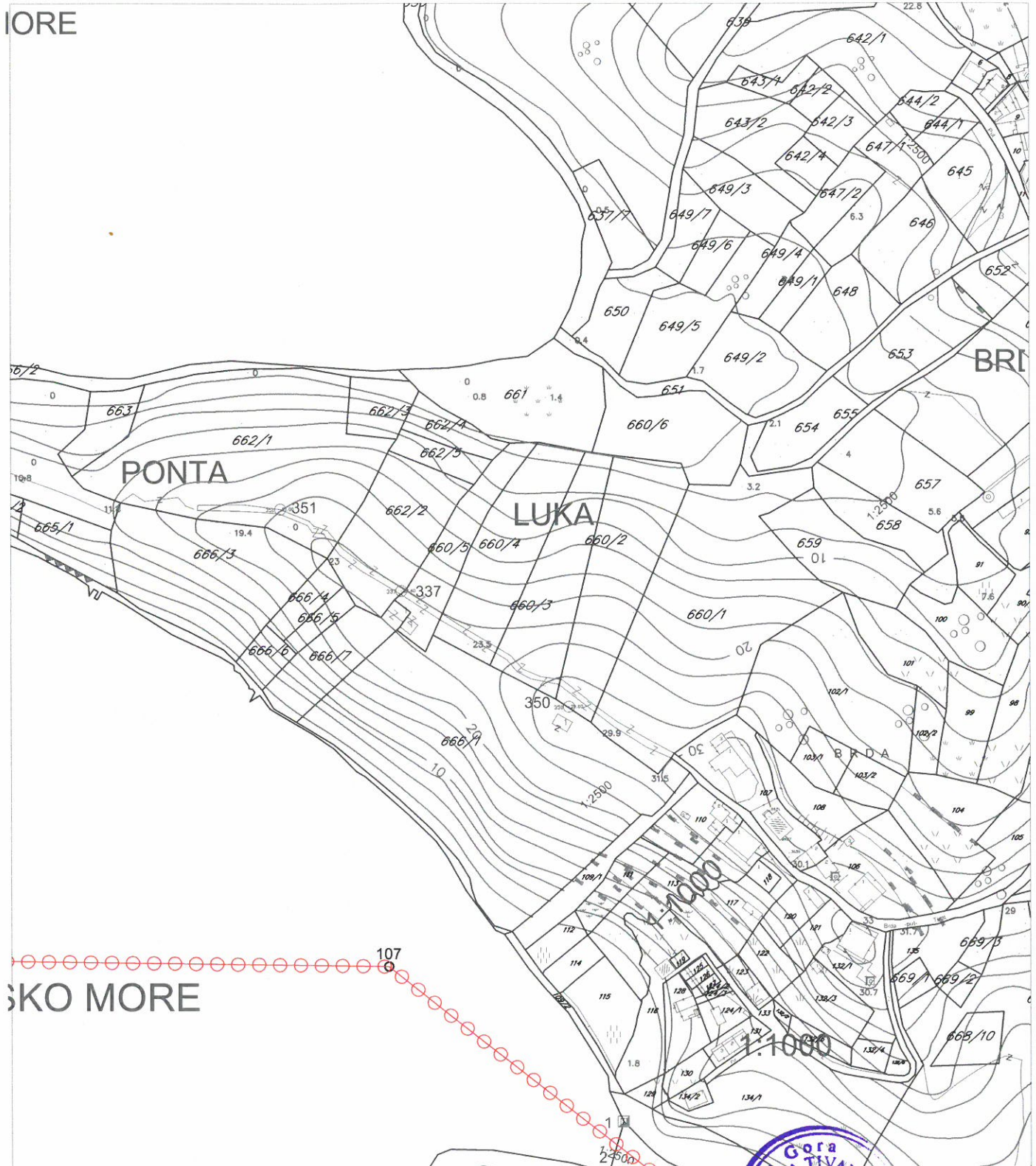
Državna studija lokacije:
KALADROVO, OSTRVO CVIJEĆA, BRDIŠTA



PLAN TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA,

R 1:2500

K.P. 662/2 KO ĐURAŠEVIĆI



LEGENDA



Granica DSL

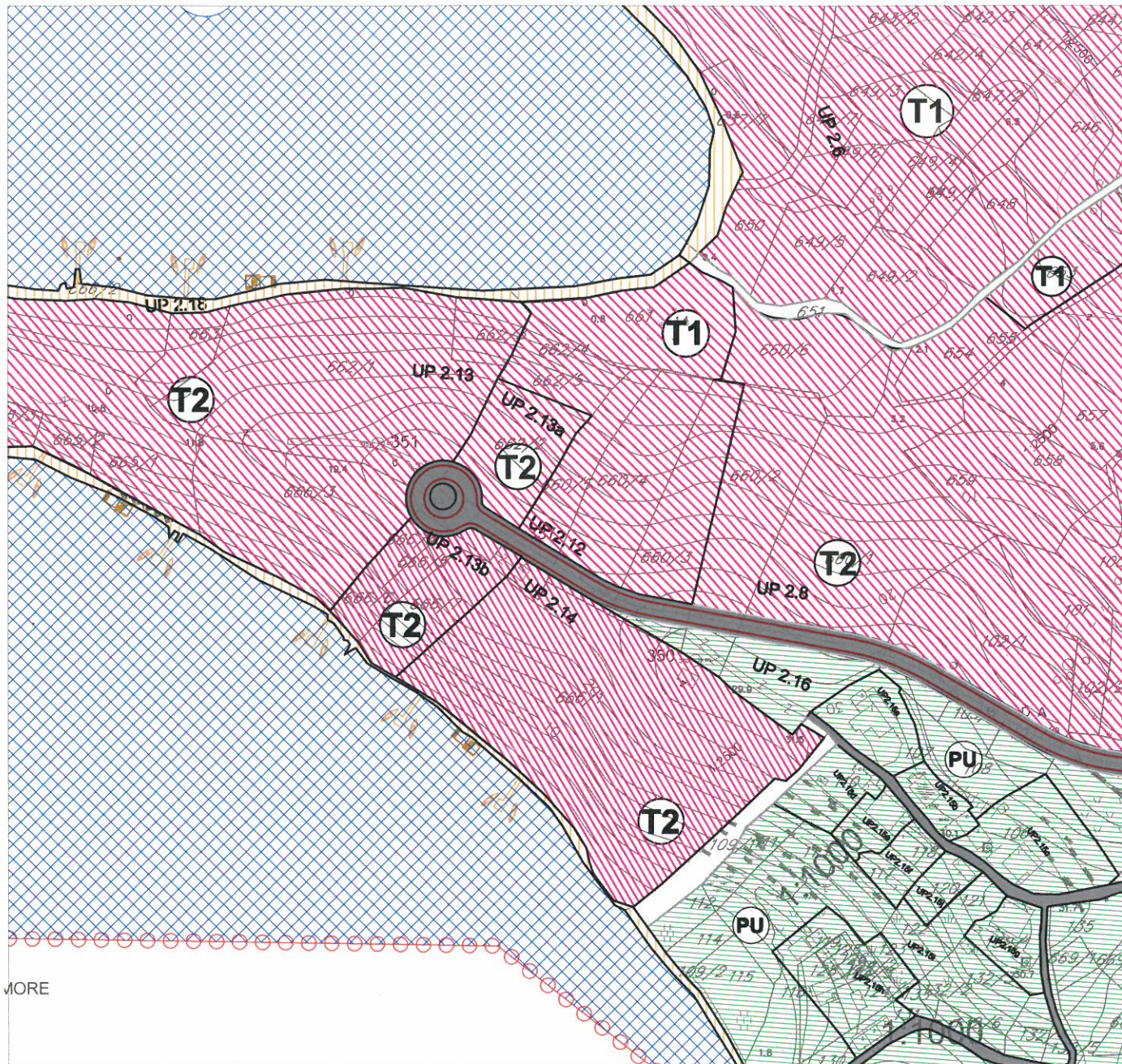


Državna studija lokacije:
KALADROVO, OSTRVO CVIJEĆA, BRDIŠTA



PLAN NAMJENE POVRŠINA, R 1:2500

UP 2.13a



Legenda:

- granica plana
- granica i oznaka urbanističke parcele
- površina za stanovanje (male gustine 60-120st/ha)
- površina za turizam - hotel
- površina za turizam - turistička naselja
- površine za vjerske objekte

- površine za groblja
- drumski saobraćaj
- kolsko-pješačke površine
- lungo mare
- poljoprivredne površine
- sport i rekreacija

- površine za kulturu
- površine za industriju i proizvodnju - skladišta i servisi
- ostale prirodne površine - stjenovite obale, pješčane i šljunkovite plaže
- površine za pejzažno uređenje
- površine unutrašnjih morskih voda
- površinske vode

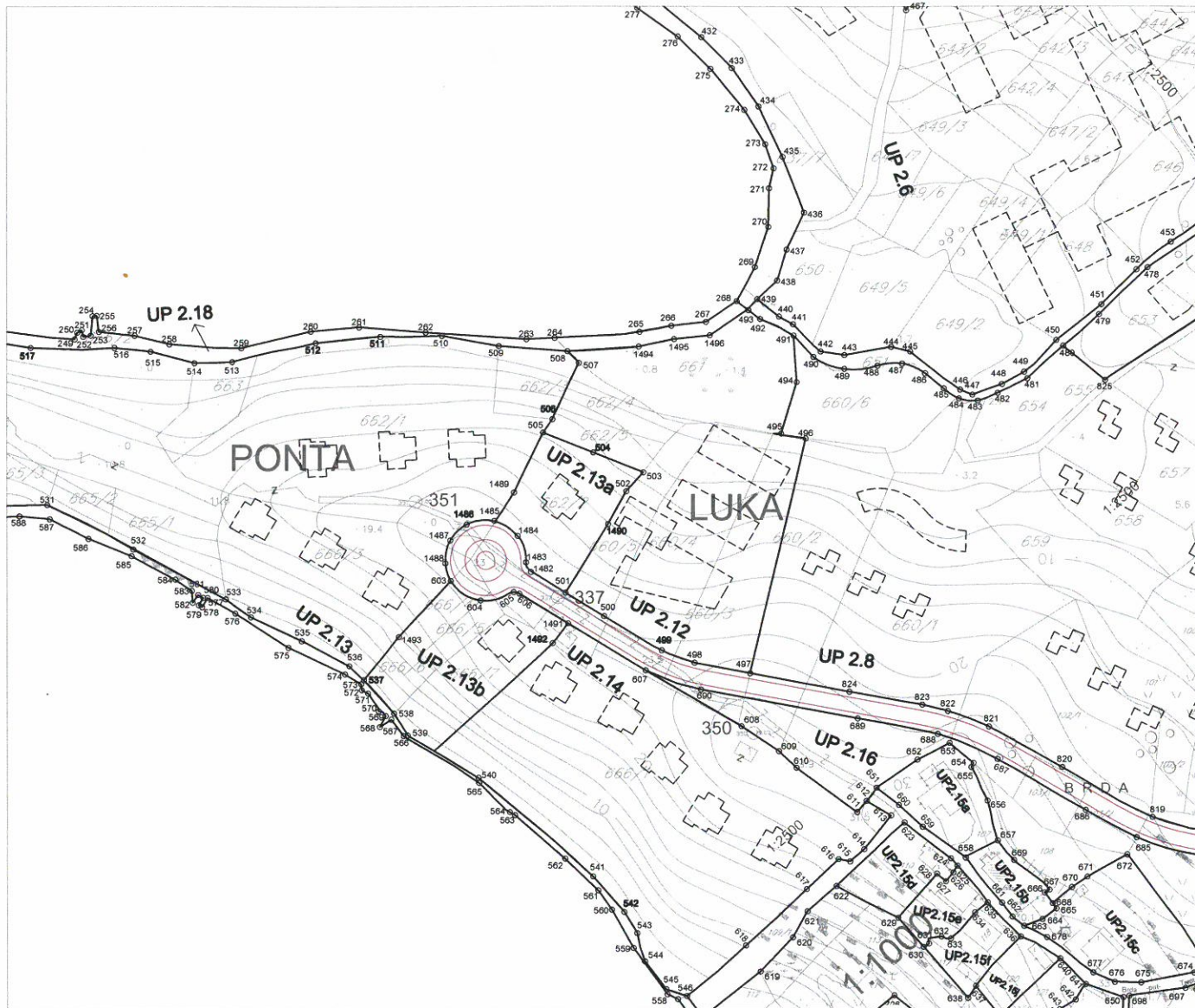


Državna studija lokacije:
KALADROVO, OSTRVO CVIJEĆA, BRDIŠTA


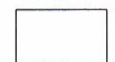

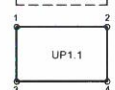


PLAN PARCELACIJE, R 1:2500

UP 2.13a



Legenda:

-  granica plana
-  postojeći objekti
-  planirani objekti
-  granica i oznaka urbanističke parcele

Koordinate tačaka UP 2.13a

Br.	Y	X
501	6558832.57	4695527.11
502	6558855.81	4695565.92
503	6558862.33	4695573.11
504	6558843.17	4695580.79
505	6558824.01	4695588.43
1482	6558819.42	4695535.08
1483	6558817.53	4695538.79
1484	6558814.35	4695548.86
1485	6558805.40	4695554.64
1489	6558812.97	4695565.53
1490	6558848.79	4695553.33



Državna studija lokacije:
KALADROVO, OSTRVO CVIJEĆA, BRDIŠTA



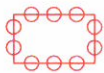
PLAN NIVELACIJE I REGULACIJE,

R 1:2500

UP 2.13a



Legenda:



granica plana



granica i oznaka urbanističke parcele



građevinska linija



oznaka spratnosti

Koordinate građevinske linije

Br.	Y	X
GL289	6558854.43	4695563.56
GL290	6558823.33	4695587.02



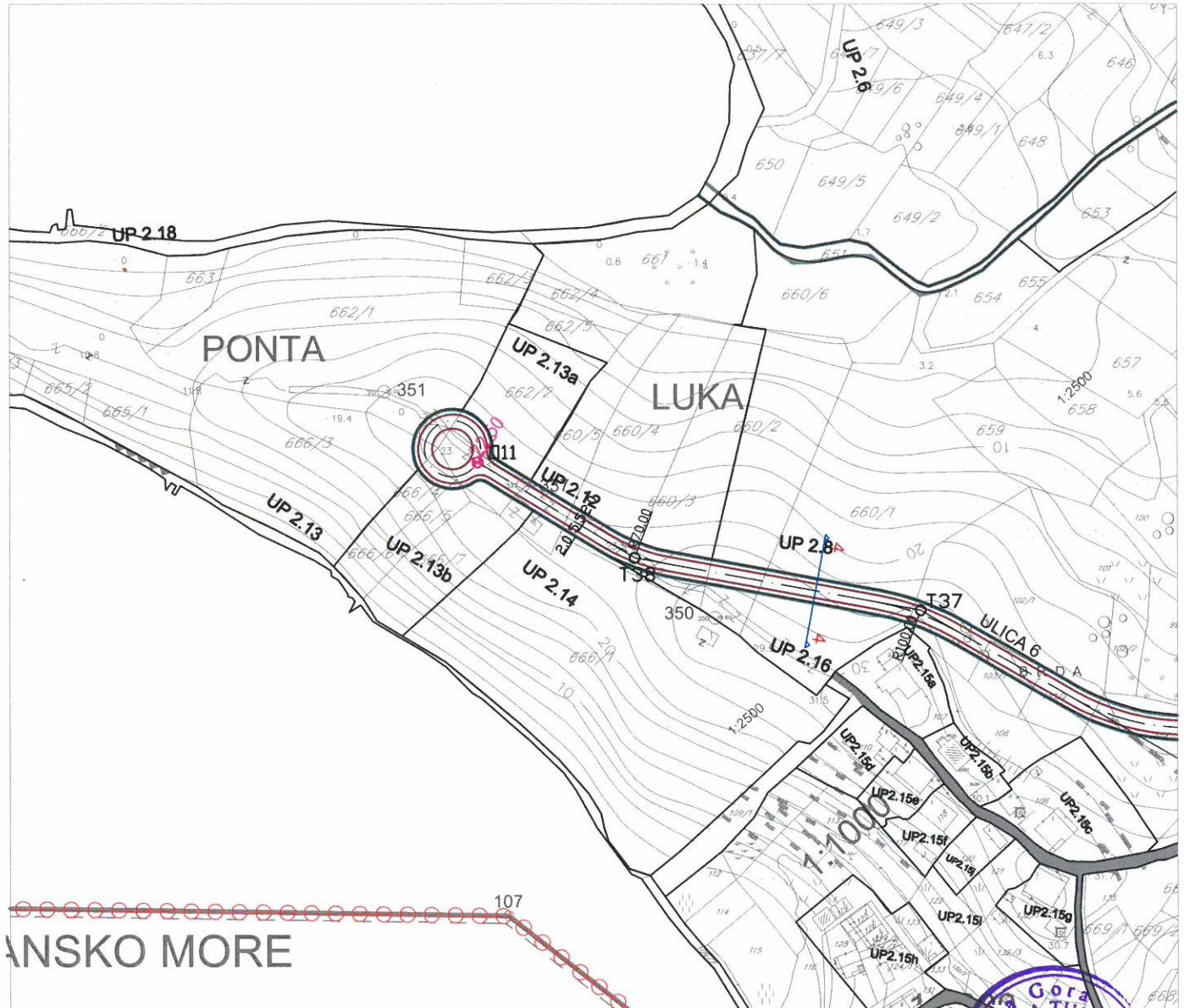
Državna studija lokacije:
KALADROVO, OSTRVO CVIJEĆA, BRDIŠTA



PLAN SAOBRAĆAJA,

R 1:2500

UP 2.13a



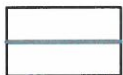
LEGENDA



GRANICA ZAHVATA



IVICE SAOBRAĆAJNICE



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE



LUNGO MARE



AUTOBUSKO STAJALIŠTE



Državna studija lokacije:
KALADROVO, OSTRVO CVIJEĆA, BRDIŠTA



PLAN OZELENJAVANJA,

R 1:2500

UP 2.13a



Legenda:

-  granica plana
-  zelene površine
-  PUO površine ograničene namjene
-  ZTH zelenilo uz turistički smjestaj - HOTELI
-  ZTN zelenilo turističkih naselja
-  ZO zelenilo individualnih stambenih objekata
-  ZVO zelenilo vjerskih objekata
-  UO uređenje obala
-  GR zelenilo - groblje
-  SRP sportsko rekreativno zelenilo
-  PŠ park šume
-  ZSS zelenilo skladišta, stovarišta, servisa
-  VPŠ površinske vode
-  MU površine unutrašnjih morskih voda



Primljeno: 13-11-2015				
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0902-351-1029/3				



d.o.o. VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT

II Dalmatinske 3A, 85320 Tivat, tel.: +382 32 671 788
 Fax: +382 32 671 790, e-mail: vik-tivat@t-com.me www.viktivat.me
 PIB: 02295407 PDV 91/31-00282-0 ŽIRO RAČ.: Atlas Mont: 505-1433-40
 CKB: 510-4063-73 Hipotekarna Banka: 520-62730-65 Prva Banka 535-10055-81

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTI

"VODOVOD I KANALIZACIJA"

OPŠTINA TIVAT

Broj 3054

Sekretarijat za uređenje prostora

Tivat, 12.11.2015.

i zaštitu životne sredine

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-1029/2 od 03.11.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na UP 2.13a- kat.par.broj 662/2 KO Đuraševići, a na zahtjev DELAĆ BOŽIDARA izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

1. Priključak za vodu izvesti sa postojećeg cjevovoda (mapa u prilogu).
2. Potrebno je postaviti centralni vodomjer u propisno izgrađenoj šahti na ivici parcele, kao i za svaki stambeni/poslovni prostor postaviti poseban vodomjer ili u šahti van objekta ili u zajedničkim prostorijama (shodno Odluci o javnom vodosnabdjevanju, Službeni list CG, Opštinski propisi broj 8 od 2014 god.).

PRILOG:-mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu



Tivat, 12.11.2015 god.

DOSTAVLJENO:

-Naslovu

-Arhivi

DIREKTOR:
 Čedomir Lukić, dipl.ing

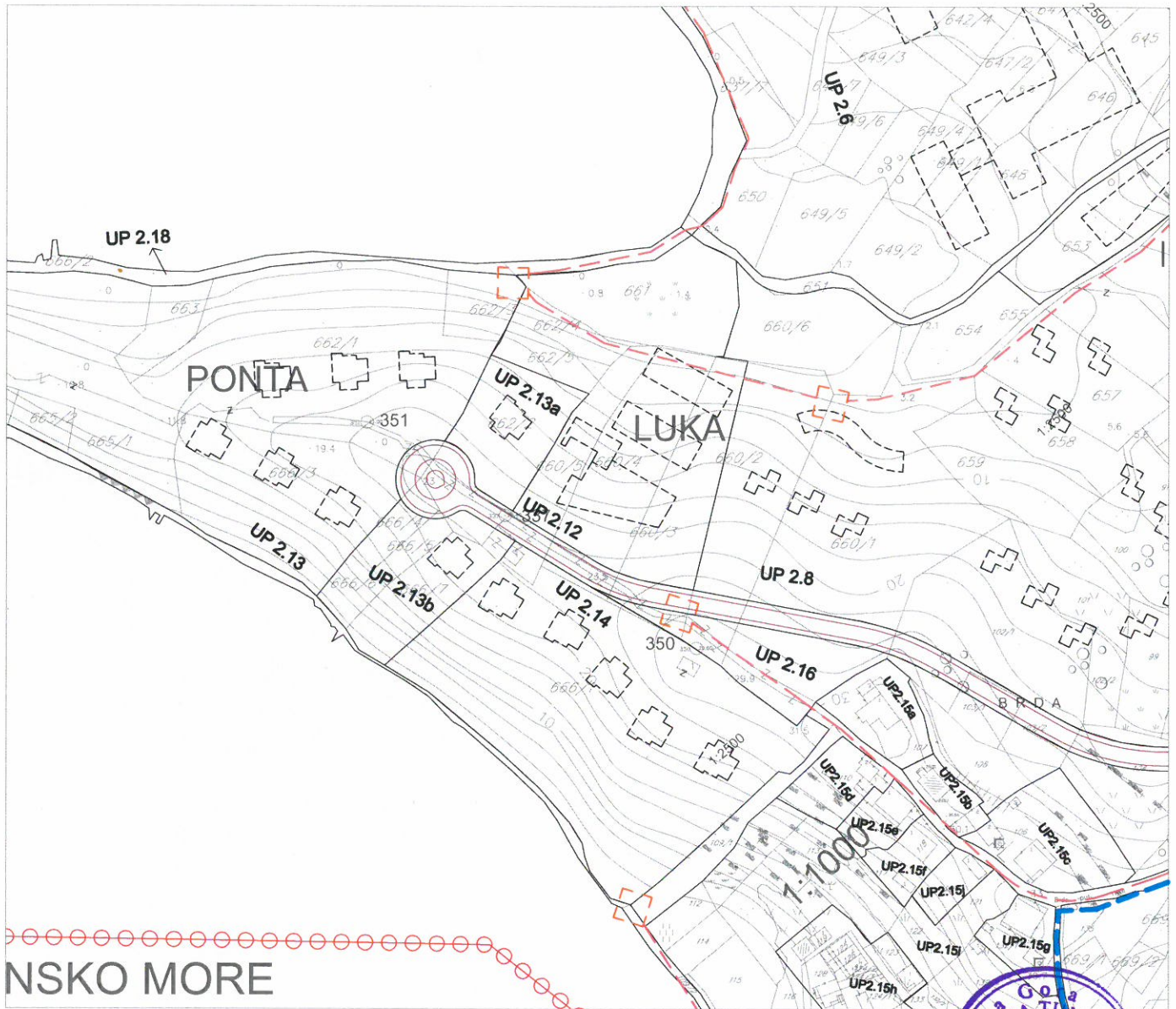


Državna studija lokacije:
KALADROVO, OSTRVO CVIJEĆA, BRDIŠTA



PLAN HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA, R 1:2500

UP 2.13a



Legenda:

--- GRANICA PLANA

PLANIRANI VODOVOD

- PEHD DN 150 CJEVOVOD
- DCI DN 80 RAZVODNI CJEVOVOD
- DCI DN 50 RAZVODNI CJEVOVOD
- PRIKLJUČAK NA DN 250mm

PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA

- GLAVNI KOLEKTOR TIVAT-TRASTE
- PEHD DN 160 POTISNI CJEVOVOD
- SEKUNDARNI KOLEKTORI DN200
- GLAVNA PUMPNA STANICA
- GLAVNA PRIHVATNA KOMORA
- REVIZIONO OKNO
- POSTOJEĆA TRASA KANALIZACIJE

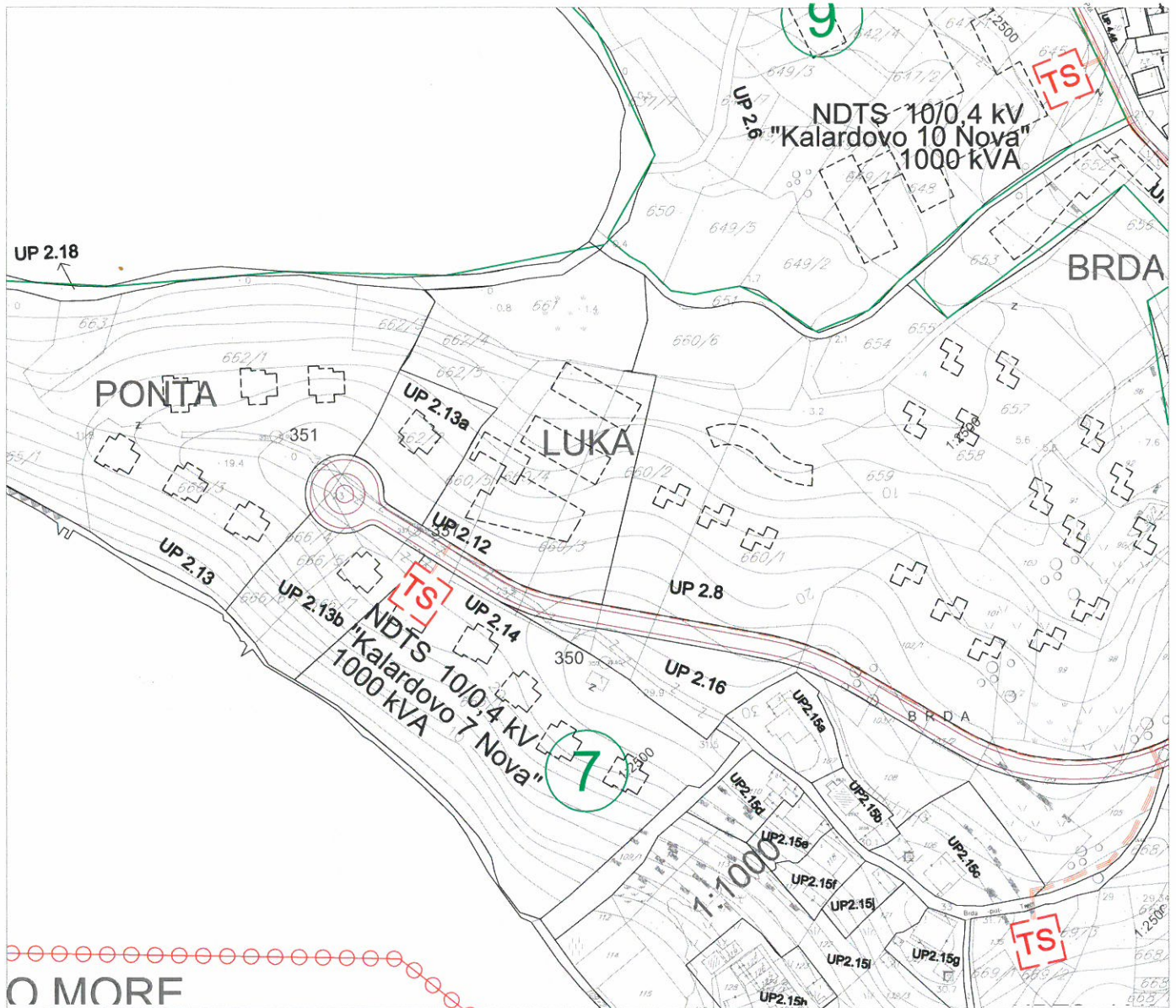


Državna studija lokacije:
KALADROVO, OSTRVO CVIJEĆA, BRDIŠTA



PLAN ELEKTROENERGETIKE, R 1:2500

UP 2.13a



	GRANICA PLANA		Kabal 10 kV
	Postojeće trafostanice		Kabal 10 kV NOVI
	Planirane trafostanice		10 kV DALEKOVOD
	Kabal 35 kV		10 kV DALEKOVOD UKLANJA SE
	Kabal 35 kV NOVI		Granice traforeona
	Dalekovod 35 kV		Koridor u smislu člana 103. Pravilnika za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova naz. napona od 1 kV do 400 kV"



Državna studija lokacije:
KALADROVO, OSTRVO CVIJEĆA, BRDIŠTA









PLAN TK INSTALACIJA, R 1:2500

UP 2.13a



Legenda:

-  granica plana
-  postojeći TK podzemni vod
-  planirani TK podzemni vod
-  planirano tk okno
-  telekomunikacioni čvor
-  UP1.1 granica i oznaka urbanističke parcele

