

CRNA GORA

Opština Tivat

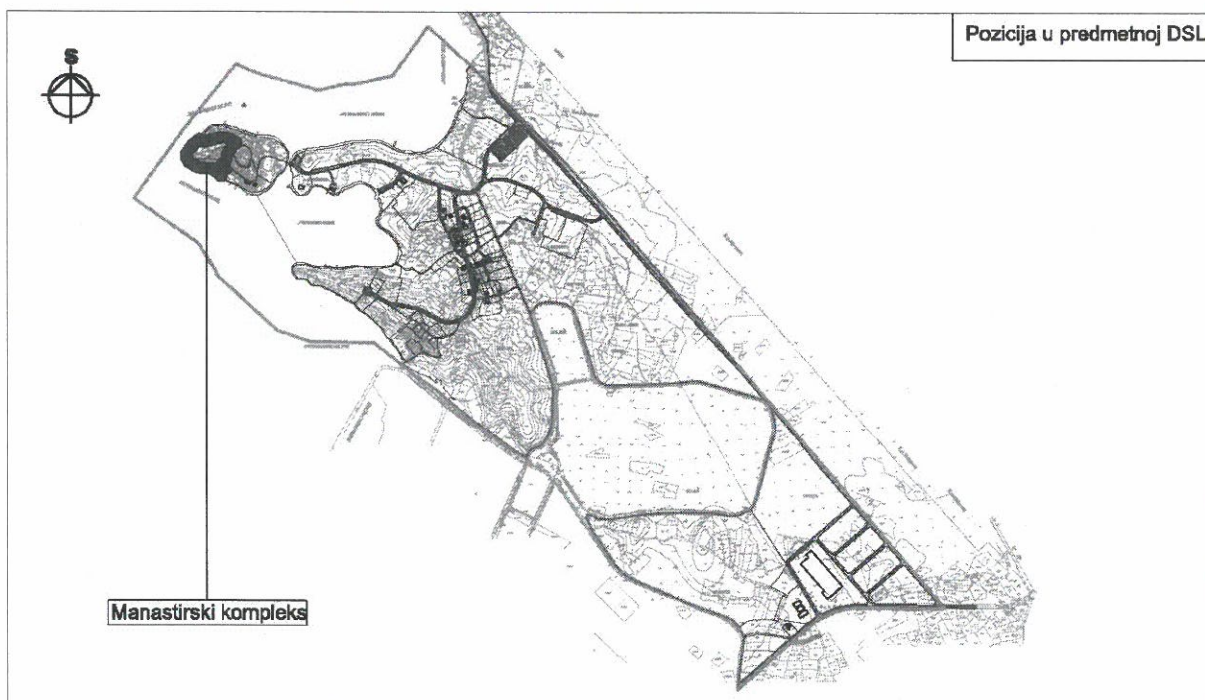
Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 0902-351-860/7
Tivat, 20.10.2015.god.

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 **Mitropolije crnogorsko- primorske, manastir sv. Arhangela Mihaila**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za objekte manastirskog kompleksa na Ostrvu cvijeća
na **urbanističkoj parceli UP 1.6, u zahvatu**

Državne studije lokacije "Kalardovo-Ostrvo cvijeća-Brdišta" u Tivtu, Sektor 25 - PPPPN MD

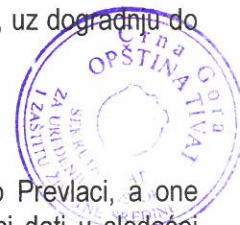


I - NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA

- Prema osnovnoj podjeli namjena površina, definisanoj u predmetnoj DSL, urbanističke parcele od UP 1.6, UP 1.7 i UP 1.8 su namjenjene vjerskim objektima, pri čemu je izvršena i detaljnija podjela namjena površina na pojedinačne urb.parcele i to na:
 - **UP 1.6** i UP1.7 planirana je **sanacija postojećih objekata-bungalova** (4 bungalova na UP 1.7 i **9 bungalova na UP 1.6 za manastirske potrebe**);
 - UP 1.8 je planirana rekonstrukcija postojećeg objekta – manastirskog kompleksa, uz dogradnju do planom definisanih parametara.

II - OBUHVAT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

- Urbanističke parcele **UP 1.6**, UP 1.7 i UP 1.8 se nalaze na Ostrvu cvijeća, odnosno Prevlaci, a one obuhvataju cjelokupne ili dijelove katastarskih parcela, KO Đuraševići u Tivtu (podaci dati u sledećoj tabeli).



Površina (m ²)	UP	Oznaka UP	Broj i obuhvat kat.parcele
5370		UP 1.6	dijelovi kat.parcela: 608/3 i 607
2094		UP 1.7	dio kat.parcele 608/3
5575		UP 1.8	608/2 i dijelovi kat.parcela: 607 i 608/3

III - USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU

- Nova parcelacija je vršena u skladu sa planiranim fizičkim strukturama, a predstavljena je u grafičkom prilogu "Plan parcelacije". Koordinate tačaka urbanističke parcele date su u okviru grafičkih priloga.
- Regulaciona linija u ovom planu je definisana osovinom 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. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektantskoj razradi planiranih objekata, budući da je potenciran pristup interpolacije objekata u postojeću konfiguraciju terena uz maksimalno očuvanje postojećeg zelenog fonda.
- 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.

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.

IV - PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA

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.
- Površina podruma ne uračunava se u maksimalnu postignutu BGP na parceli;
- Oblik, raspored i površina gabarita objekata u grafičkim prilogima 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 u manastirskom kompleksu 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 manastirskog kompleksa podrazumjevaju uređenje i održavanje u skladu sa najvišom kategorijom turističke usluge .
- Na Ostrvu Cvijeća su planirane kolsko-pješake površine, koje su predviđene za kretanje pješaka, biciklista i električnih buggy vozila. Površine za parkiranje tih vozila biće određene daljom projektnom razradom ove lokacije. Te površine su širine 3.5m, što je dovoljna širina za prolaz interventnih vozila u slučaju potrebe.
- Pristup do pojedinih objekata na samom ostrvu predviđen je vozilima na električni pogon, a parkiranje za posjetioce i goste je predviđeno na postojećem parkingu na kopnu, na UP 3.5.
- S obzirom na bogate ostatke kulturne baštine i zaštićeni status poluostrva Prevlaka, svaka buduća intervencija na ovom prostoru mora biti utemeljena na uvažavanju do sada otkrivenih spomeničkih vrijednosti i potencijalnih arheoloških nalaza i planirana na osnovu relevantnih uslova službe zaštite kulturnog naslijeđa. Sve planirane intervencije moraju obezbijediti adekvatno očuvanje, zaštitu i



prezentaciju kulturne baštine. Do sada obavljena iskopavanja manastirskog kompleksa upućuju na potrebu njegove prezentacije, koja može biti od velikog interesa za stručnu i laičku edukaciju, u prvom redu kroz razne vidove kulturnog turizma.

Posebna pravila za postojeće objekte - bungalove:

- Postojeći objekti- bungalovi na Ostrvu cvijeća (UP1.6 i UP1.7) planom su definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita, sa planiranim oblikom intencije - **sanacija**.
- U slučaju neisplativosti ulaganja u sanaciju nekog od objekata bungalova, moguća je izgradnja novog objekta istih kapaciteta na istoj lokaciji ili u okvirima zone gradnje definisane u grafičkom prologu *Plan nivelacije i regulacije*, a prema urbanističkim parametrima datim ovim uslovima.
- Bungalovi su prizmeni objekti.
- U slučaju izgradnje novog objekta, 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. Kotu prizemlja objekata prilagoditi namjeni, i u skladu s tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama.
- Manastirski kompleks koji je u neposrednom susjedstvu sa zonom turizma visoke kategorije mora imati minimalno 40% zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i sl.)
- Sanacija, dogradnja ili nadogradnja objekata vrši se uz poštovanje sledećih mjera:
 - Prilikom arhitektonske sanacije treba naročito obratiti pažnju na materijalizaciju, ne samo u smislu finalne ili fasadne obrade već u cjelini.
 - Preporučuje se upotreba kamenog materijala sa lokacije u sanaciji struktura koje se zadržavaju, kako bi se intervencije u ambijentu prepoznale obimom, nivoom i načinom obrade, kao i za parterno uređenje.
 - Za završnu obradu fasada, posebno na strani prema moru, predvidjeti kamen dok ostale fasade mogu biti obrađene malterom i bojene u pastelnim svijetlim tonovima.
 - Takođe, posebnu pažnju posvetiti primjeni tradicionalnih elemenata okvira otvora prozora i vrata i mjeri upotrebe autentičnog dekorativnog kamenog ornamenta – tzv »krovni vijenac«, »kordon vijenac«, »krovni vijenci«, »balkoni«, »zupci«, »uši« i dr.
 - U tretmanu fasada bitan element predstavlja stolarija pa je treba predvidjeti po uzoru na tradicionalna rješenja tj. dvokrilna, sa podjelom na polja i zaštitu »škurima«.
 - Krovove predvidjeti na dvije ili četiri vode, nagiba 22–30°, sa krovnim pokrivačem od kanalice. U slučaju korištenja potkrovnog prostora, obratiti pažnju na formiranje krovnog prozora – tipa »viđenica" i »lukjerna" kao jednog od elemenata tradicionalne primorske kuće.
 - Upotreba kamena za završnu obradu fasade;
 - Primjena tradicionalnih elemenata okvira otvora prozora i vrata i mjeri upotrebe autentičnog dekorativnog kamenog ornamenta – tzv. »krovni vijenac«, »kordon vijenac«, »krovni vijenci«, »balkoni«, »zupci«, »uši« i dr.
 - Upotrebu stolarije koja predstavlja bitan element u arhitekturi ovih objekata, te je treba koristiti u tretmanu fasada po uzoru na tradicionalna rješenja tj. dvokrilna, sa podjelom na polja i zaštitu »škurima«;
 - Otvori su relativno malih dimenzija, usled tehnoloških ograničenja rada u kamenu, ali su usklađeni sa klimatskim činjenicama regije - ljetnjim pregrijavanjem;
 - Da se u suterenskom djelu objekta, gdje je to moguće, ispod terase, locira rezervoar za vodu-bistjerna, koja bi se napajala pročišćenom kišnicom sa krova i terasa. Filteri i hidrofor su smješteni u komori ispod terase;
 - Krovove predvidjeti na dvije ili četiri vode, nagiba 22–30°, sa krovnim pokrivačem od kanalice. U slučaju korištenja potkrovnog prostora, obratiti pažnju na formiranje krovnog prozora – tipa »viđenica" i »lukjerna" kao jednog od elemenata tradicionalne primorske kuće.



• **Planirani kapaciteti:**

Urb. parcela	Namjena	Površina urb. parcele (m ²)	Površina pod objektima	BRGP (m ²)	Spratnost	Zelene površine (m ²)	IZ	II
UP 1.6	Vjerski objekti - bungalovi -sanacija	5370	700	752	P	2148	0.13	0.14
UP 1.7	Vjerski objekti - bungalovi -sanacija	2094	350	356	P	838	0.17	0.17
UP 1.8	Vjerski objekti- planirani i postojeći	5575	1394	2676	P do P+2	2230	0.25	0.48
Ukupno:		13039	2444	3784		5216		

U skladu sa članom 62a, stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, ovaj Sekretarijat je uputio dopis, broj 0902-351-860/5 od 30.09.2015.godine, Ministarstvu kulture- Uprava za zaštitu kulturnih dobara. S hodno tome, sastavni dio urbanističko- tehničkih uslova je odgovor pomenutog Ministarstva broj UP/I-05-25/2014 od 16.10.2015.godine.

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.2547 izdati od DOO «Vodovod i Kanalizacije» Tivat 21.09.2015.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,
- **Akt** Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija Tivat, br. 40-05-1870/1 od 27.08.2015.god.
- **Akt** Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija br. 40-13-01-902/1 od 24.04.2014.god.
- **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 ,
- **Uslovi za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata** br. 0404-5446/2 od 30.11.2011.god. izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.



VI - 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 atmosfere 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)	-0.35	+0.15



podizanje)		
Najviši nivo vode (pozitivno podizanje)	+0.65	+1.15

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

VII - 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 geomehantičko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehantičkim 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.

VIII - 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 kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i
 - Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.
- Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.
- Od 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, raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.
- Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija je kvalitet realizacije i izvođenja uopšte. Postoje mnogi slučajevi rušenja konstrukcija kao rezultat nekvalitetnog izvođenja građevinskih radova.
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.
- Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizira se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.
- 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 ispune na osnovni konstruktivni sistem.
- Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:
 - Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;
 - Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;
 - Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije.
 - 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 geomehničko ispitivanje tla.



IX - 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 postojeane 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.

X - USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

- 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 kupača
 - 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.

XI - 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 vjetrova i obezbijediti 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.

XII - 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

XIII - 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 Soliočkog 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.

XIV - 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.

XV- 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 mikrojeonizacijom terena za GUP Tivta".
- Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istaživanja 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 mikrosezmičke 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 infrastukture 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, biciklista 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.

XVI - USLOVI ZA ZELENILLO

- 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 korjenja 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.

XVII – 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 da 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 objek(a)ta 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.

XVIII – GRAFIČKI PRILOZI

- dopis Ministarstva kulture- Uprava za zaštitu kulturnih dobara, broj UP/I-05-25/2014 od 16.10.2015.godine
- Urbanistički pokazatelji za urbanističke parcele;
- Topografsko katastarska podloga sa granicom plana R 1:2500;
- Analiza postojećeg stanja 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.

Savjetnik za poslove urbanizma
Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.

Adrijana Pejović



Sekretar
Tatjana Jelić, dipl.pravnik

Dostaviti:

- Mitropolija crnogorsko- primorska, manastir sv. Arhangela Mihaila
- Urbanističkoj inspekciji
- arhiv



CRNA GORA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

Crna Gora OPŠTINA TIVAT				
Priljeno:	19-10-2015			
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
	0902-351	760/0		

PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Broj: UP/I-05-25/2014

Kotor, 16.10.2015.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštite životne sredine, Opština Tivat

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor je postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine Opštine Tivat br.0902-351 - 860/5 za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za objekte manastirskog kompleksa na Ostrvu cvijeća koji se nalazi na urbanističkoj parceli 1.6 , u zahvatu Državne studije lokacije *Kalardovo-Ostrvo cvijeća-Brdišta* u Tivtu, Sektor 25–PPPPN MD, nakon uvida u raspoloživu dokumentaciju, utvrdila sljedeće :

- Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor je postupajući po Zahtjevu Mitropolije Crnogorsko - primorske , Manastir Svetog Arhangela Mihaila izdala Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-25/2014-5 od 05.08.2014.godine.Navedenim Zahtjevom traženi su konzervatorski uslovi za obnovu dvorišta, učvršćivanje potkopanih temelja zidova i obnovu starog hrama na kat.parc.607 K.O.Đuraševići. Rješenjem br.UP/I - 05 - 25/2014 od 05.08.2014.godine izdati su konzervatorski uslovi za preventivnu konzervaciju i sanaciju zidova na sjevernoj i zapadnoj strani ostataka crkvene građevine na kat.parc.607 K.O.Đuraševići. U citiranom Rješenju predloženo je formiranje ekspertske komisije koja bi kroz multidisciplinarni pristup predložila adekvatno rješenje u odnosu na dio zahtjeva koji se odnosi na obnovu hrama i konaka Manastira Sv.Arhanđel Mihaila, obzirom da se radi o vrlo složenom pitanju.
- Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor je postupajući po Zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma - Direktorata za građevinarstvo za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju, izgradnju objekata manastirskog kompleksa na Ostrvu cvijeća na parcelama UP 1.6. UP 1.7 i UP 1.8 u zahvatu Državne studije lokacije *Kalardovo-Ostrvo cvijeća-Brdišta* u Tivtu, Sektor 25–PPPPN MD izdala Dopis broj UP/05 - 46/2014 od 28.10.2015.godine kojim se u prilogu dostavlja Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-25/2014 od 05.08.2014.godine.



Na osnovu naprijed navedenih razloga, nisu se još uvijek stekli adekvatni uslovi za propisivanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za objekte manastirskog kompleksa na Ostrvu cvjeća koji se nalazi na urbanističkoj parceli 1.6, u zahvatu Državne studije lokacije *Kalardovo-Ostrvo cvjeća-Brdišta* u Tivtu, Sektor 25 -PPPPN MD.

U prilogu Vam dostavljamo Dopis broj UP/05 - 46/2014 od 28.10.2015.godine i Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP/I- 05 - 25/2014 - 5 od 05.08.2014.godine.



Dostaviti:

- podnosiocu zahtjeva;
- u spise predmeta;
- a/a;





CRNA GORA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Broj: UP/I-05-25/2014 -5

Kotor, 05.08.2014. godine

**PRAVOSLAVNA MITROPOLIJA
CRNOGORSKO-PRIMORSKA**

n/r Igumanu Manastira sv. Arhangela Mihaila
Arhimandritu Benediktu

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po zahtjevu Mitropolije crnogorsko-primorske, Manastir Svetog Arhangela Mihaila, od 20.02. i 31. 07. 2014.godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za obnovu dvorišta, učvršćivanje potkopanih temelja zidova i za obnovu starog hrama, na kat. parc. 607 KO Đuraševići, a na osnovu člana 102. i člana 148. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list CG" br.49/10) a u vezi sa članom 196, 200 i 209 Zakona o opštem upravnom postupku («Sl. list RCG» br. 60/03 i »Sl. list CG« br. 32/11), izdaje

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima

za preventivnu konzervaciju i sanaciju zidova na sjevernoj
i zapadnoj strani ostataka crkvene građevine,
na kat parc. 607 KO Đuraševići

I

1. Radi očuvanja stabilnosti zidova na sjevernoj i zapadnoj strani ostataka crkvene građevine na Poluostrvu Prevlaka, potrebno je vratiti zemlju uspostavljajući topografiju terena kakva je zatečena na početku istraživanja.
2. Na udaljenosti od minimum 1,5m moguće je izgraditi a.b. zid u visini zemljanog nasipa (skriven u visini zemljanog nasipa) čije dimenzije i način ankerovanja za stjenovito tlo treba da proračuna inženjer statičar, čija eventualna druga rješenja će biti razmotrena ukoliko su u skladu sa konzervatorskim principima, a posebno očuvanjem originalnih dokumentarnih vrijednosti arheoloških nalaza.
3. Zemlju između ostataka crkve i novog zida treba nabijati.
4. Uprava za zaštitu kulturnih dobara će, nakon što utvrdi sve relevantne činjenice, posebnim rješenjem odlučiti o ostalim zahtjevima Mitropolije crnogorsko-primorske.



II

Po izradi projekta u skladu sa navedenim uslovima i odgovarajućim aktom nadležnog sekretarijata Opštine Tivat, dužnost je vlasnika da urađeni projekat dostavi na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.

Konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

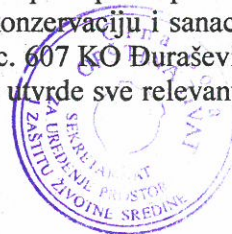
Obrazloženje

Ovoj Upravi obratila se Mitropolija crnogorsko-primorska, Manastir Svetog Arhangela Mihaila, zahtjevom od 31.07.2014. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za obnovu dvorišta, učvršćivanje potkopanih temelja zidova i za obnovu starog hrama, na kat parc. 607 KO Đuraševići.

U sprovedenom postupku, uvidom u stanje na terenu, kao i dostavljenu raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:

- Poluostrvo Prevlaka sa ostacima Manastira i crkve sv. Mihaila je Rješenjem br. 599 od 24.09.1949. godine je stavljeno pod zaštitu, odnosno dobilo status kulturnog dobra/spomenika kulture.
- Arheološkim istraživanjima vršenim na sjevernoj, sjeverozapadnoj i zapadnoj strani ostataka crkve Sv. Arhangela Mihaila i njene priprate uklonjena je zemlja sve do dna temelja i do bočnih ravni samih temeljnih zidova, tj. do stjenovitog terena, odnosno do sterilnog sloja zemlje.. Time su niski ostaci otkrivenih zidova crkvenog kompleksa ostali ogoljeni kao i sloj zemlje na kojoj su fundirani.
- Sa uklanjanjem zemlje uz same ostatke građevina i u gotovo cijeloj dužini sjevernog i zapadnog dijela, nastala je opasnost njihovog obrušavanja, a imajući u vidu njegovu izuzetnu arheološku vrijednost i značaj, ocijenjeno je da je neophodno sprovođenje mjera njihove preventivne zaštite.
- Imajući u vidu da se Pravoslavna Mitropolija crnogorsko-primorska i ranije obraćala zahtjevom za izdavanje konzervatorskih uslova za obnovu hrama i konaka Manastira sv. Arhangela Mihaila, da se radi o veoma složenom pitanja, za čije rješavanje je neophodan multidisciplinarni pristup, da je Uprava ocijenila neophodnim formiranje ekspertske komisije, koja bi poštujući osnovne konzervatorske principe, odnosno pravila struke i propise iz oblasti zaštite kulturnih dobara, predložila adekvatno rješenje, to je u tom smislu pokrenut postupak za formiranje navedene komisije.

Na osnovu navedenog, a u skladu sa članom 209 Zakona o opštem upravnom postupku Uprava je ovim rješenjem (djelomičnim) odlučila samo o zahtjevu za preventivnu konzervaciju i sanaciju zidova na sjevernoj i zapadnoj strani ostataka crkvene građevine, na kat parc. 607 KO Đuraševići, dok će rješenja po drugim zahtjevima Mitropolije biti donijeta nakon što se utvrde sve relevantne činjenice, a posebno kad ekspertska komisija predloži rješenja.



Polazeći od navedenog činjeničnog stanja, a imajući u vidu da se radi o kulturnom dobru utvrđeni su konzervatorski uslovi za preventivnu konzervaciju i sanaciju zidova na sjevernoj i zapadnoj strani ostataka crkvene građevine, na kat parc. 607 KO Đuraševići, bliže određeni u izreci, prema kojima treba izraditi projektnu dokumentaciju.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima kao i dobijenim Urbanističko-tehničkim uslovima, obavezno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, a shodno članu 103 stav 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno članu 103 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, konzervatorski projekat mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

Na osnovu navedenog, rješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture na Cetinju u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara- Područna jedinica Kotor.



Obrađivači,

Petra Zdravković., dipl. arheolog

Petra Z.

Mr Zorica Čubrović, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

- Naslovu
- u spise
- a/a

Državna studija lokacije "Kalaridovo-Ostrvo cvijeća-Brdišta"

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
1	UP 1.1	Turizam - hotel	6140	1228	3684	3684	P do P+2	2456	0.20	0.60	37	18		18
	UP 1.2	Tur. naselje-depandansi	7044	845	1691	1691	P do P+1	2818	0.12	0.24	21	7		8
	UP 1.3	Tur. naselje-depandansi	4522	543	1085	1085	P do P+1	1809	0.12	0.24	14	5		5
	UP 1.4	Tur. naselje-depandansi	3893	467	934	934	P do P+1	1557	0.12	0.24	12	4		5
	UP 1.5	Tur. naselje-depandansi	15438	1853	3705	3705	P do P+1	6175	0.12	0.24	46	15		19
	UP 1.6	Vjerski objekti - bungalovi - sanacija	5370	700	752	0	P	2148	0.13	0.14				
	UP 1.7	Vjerski objekti - bungalovi - sanacija	2094	350	356	0	P	838	0.17	0.17				
	UP 1.8	Vjerski objekti-planirani i postojeći obj.	5575	1394	2676	0	P do P+2	2230	0.25	0.48				
	UP 1.9	Obalni pojas	5774	0	0	0		0.00	0.00					
			UKUPNO Zona 1	55850	7379	14883	11099		20030	0.13	0.27	130	49	0
2	UP 2.1	Turizam- vila - rekonstrukcija	3875	233	426	426	P+1	1550	0.06	0.11	5	2		2
	UP 2.2	Turizam - vila	736	147	361	361	P do P+1+PK	294	0.20	0.49	5	2		2
	UP 2.3	Turizam-hotel (70%) -depandansi (30%)	16819	3364	9250	9250	P do P+2 P do P+1	6728 0	0.20	0.55	93	46		46
	UP 2.4	Turizam - vila - rekonstrukcija	2176	261	544	544	P+1	870	0.12	0.25	7	2		3
	UP 2.5	Tur. naselje-depandansi	19395	3879	5819	5819	P do P+1+PK	7758	0.20	0.30	73	24		29
	UP 2.6	Turizam - hotel, ugostiteljstvo, sport, rekreacija	32794	6559	26235	26235	P do P+4	13118	0.20	0.80	328	109		131
	UP 2.7	Turizam - hotel	2990	598	1794	1794	P do P+3	1196	0.20	0.60	18	9		9
	UP 2.8	Tur. naselje-depandansi	35724	4644	8931	8931	P do P+1+PK	14290	0.13	0.25	112	37		45
	UP 2.9	Zelenilo	789	0	0	0		316	0.00	0.00				
	UP 2.10	Zelenilo	3483	0	0	0		1393	0.00	0.00				





PLAN TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA,

R 1:2500

K.P. 607 i 608/3 KO ĐURAŠEVIĆI



LEGENDA



Granica DSL

Državna studija lokacije:
KALADROVO, OSTRVO CVIJEĆA, BRDIŠTA



ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA,

R 1:2500

K.P. 607 i 608/3 KO Đuraševići



Legenda:

- granica plana
- granica katastarske parcele
- more
- rijeka
- plaža
- kat.parcele morskog dobra
- postojeće saobraćajnice
- postojeće groblje

Tretman postojećih objekata:

- postojeći objekti koji se zadržavaju
- postojeći objekti koji se zadržavaju do privođenja novoj namjeni
- postojeći objekti predviđeni za sanaciju
- postojeći objekti koji se uklanjaju
- postojeći objekti koji se rekonstruišu



Državna studija lokacije:
KALADROVO, OSTRVO CVIJEĆA, BRDIŠTA



PLAN NAMJENE POVRŠINA,

R 1:2500

UP 1.6



Legenda:

--- granica plana

UP 1.1 granica i oznaka urbanističke parcele

SMG površina za stanovanje (male gustine 60-120st/ha)

T1 površina za turizam - hotel

T2 površina za turizam - turistička naselja

VO površine za vjerske objekte

GP površine za groblja

DS drumski saobraćaj

kolsko-pješačke površine

lungo mare

P poljoprivredne površine

SR sport i rekreacija

K površine za kulturu

IP površine za industriju i proizvodnju - skladišta i servisi

OP ostale prirodne površine - stjenovite obale, pješčane i šljunkovite plaže

PU površine za pejzažno uređenje

MU površine unutrašnjih morskih voda

VPŠ površinske vode



Državna studija lokacije:
KALADROVO, OSTRVO CVIJEĆA, BRDIŠTA

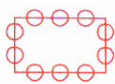


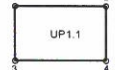


PLAN PARCELACIJE, R 1:2500

UP 1.6



Legenda:

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



Savjetnik za geodetske poslove
Jelena Tošković, spec.sci.geod.

Koordinate tačkaka UP 1.6

Br.	Y	X
73	6558286.12	4695943.09
74	6558273.40	4695955.01
75	6558254.05	4695966.95
76	6558233.82	4695969.52
77	6558228.37	4695969.77
78	6558204.60	4695973.28
79	6558198.10	4695977.72
80	6558190.17	4695982.33
81	6558172.34	4695990.48
82	6558170.57	4695995.22
83	6558165.71	4696001.34
84	6558163.48	4696010.83
85	6558162.18	4696014.13
86	6558164.49	4696021.79
87	6558187.15	4696054.47
88	6558210.14	4696072.90
131	6558220.95	4696067.16
132	6558212.53	4696057.18
133	6558201.79	4696047.98
134	6558189.12	4696035.16
135	6558185.61	4696013.56
136	6558202.72	4695999.93
137	6558217.37	4695999.03
138	6558232.02	4696002.55
139	6558236.93	4696002.87
140	6558255.82	4696001.54
141	6558274.70	4696000.22
142	6558286.27	4695998.22
143	6558297.20	4695993.94
144	6558287.87	4695984.22
145	6558295.40	4695979.42
146	6558302.19	4695967.73
147	6558288.77	4695958.06
148	6558287.92	4695955.20
149	6558289.47	4695949.89
150	6558285.58	4695945.67
151	6558287.50	4695944.02



Savjetnik za geodetske poslove
Jelena Tošković, spec.sci.geod.

Jelena Tošković

Državna studija lokacije:
KALADROVO, OSTRVO CVIJEĆA, BRDIŠTA



PLAN NIVELACIJE I REGULACIJE,

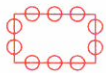
R 1:2500

UP 1.6



Legenda:

Koordinate građevinske linije



granica plana



granica i oznaka urbanističke parcele



građevinska linija



oznaka spratnosti

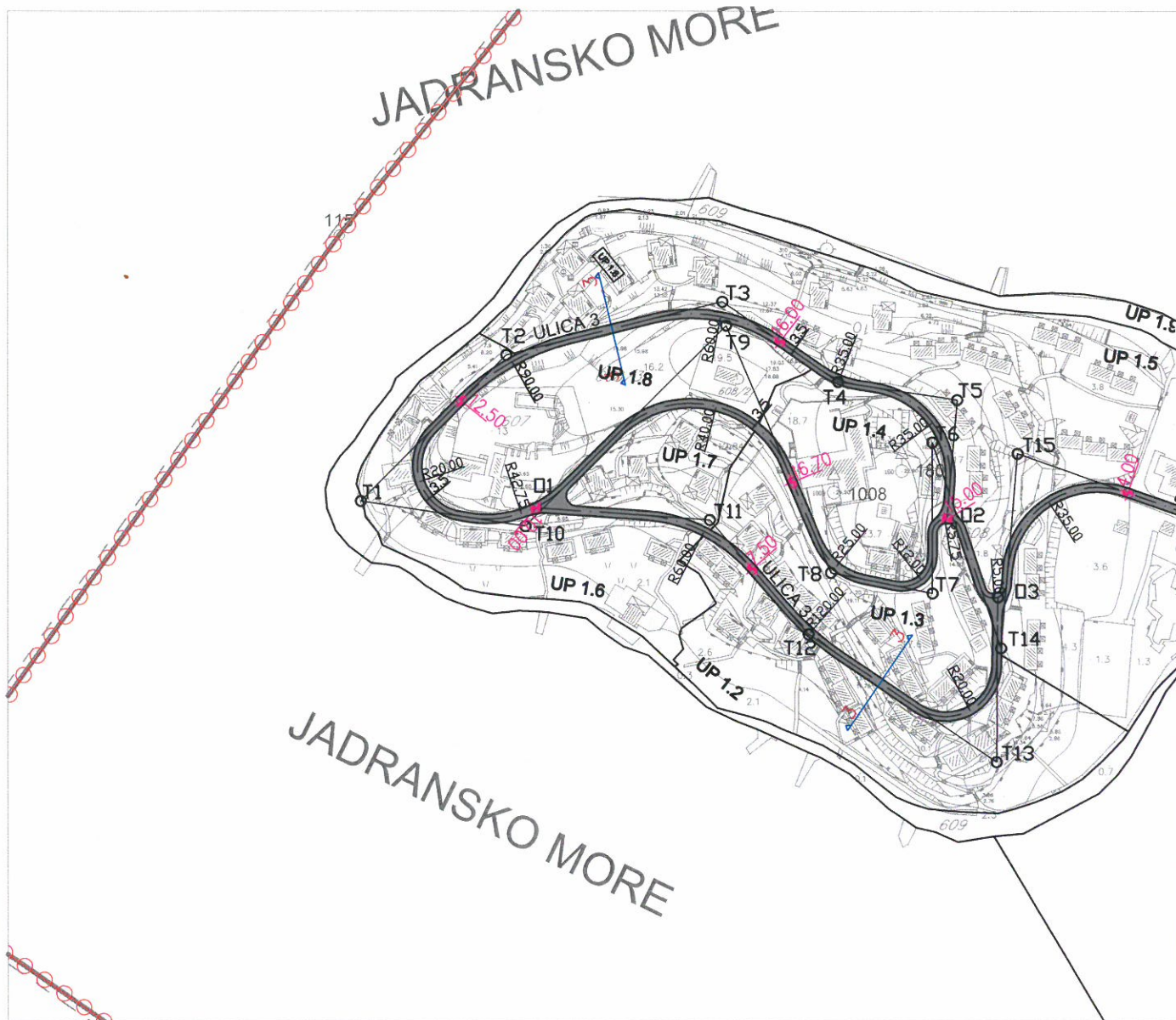
Br.	Y	X	Br.	Y	X
GL136	6558290.27	4695994.54	GL151	6558199.17	4696048.84
GL137	6558284.90	4695982.12	GL152	6558198.62	4696047.11
GL138	6558278.33	4695972.42	GL153	6558192.04	4696040.86
GL139	6558283.51	4695962.03	GL154	6558186.88	4696034.21
GL140	6558280.54	4695957.42	GL155	6558183.37	4696027.21
GL141	6558271.33	4695958.06	GL156	6558184.30	4696015.38
GL142	6558258.82	4695965.39	GL157	6558189.58	4696005.53
GL143	6558234.43	4695985.87	GL158	6558203.19	4695997.91
GL144	6558202.07	4695988.26	GL159	6558226.70	4695995.78
GL145	6558183.58	4695997.77	GL160	6558231.26	4695999.04
GL146	6558174.39	4696012.00	GL161	6558237.05	4696000.24
GL147	6558172.05	4696021.46			
GL148	6558174.37	4696033.83			
GL149	6558186.72	4696052.58			
GL150	6558191.71	4696056.60			

Državna studija lokacije:
KALADROVO, OSTRVO CVIJEĆA, BRDIŠTA



PLAN SAOBRAĆAJA, R 1:2500

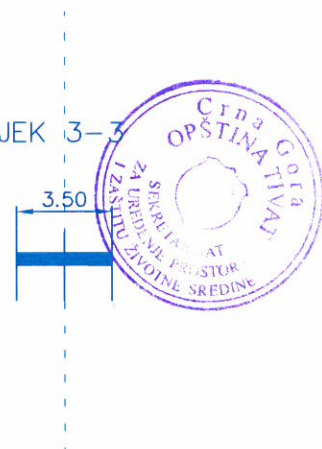
UP 1.6



LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA
-  IVICE SAOBRAĆAJNICE
-  PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
-  KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
-  LUNGO MARE
-  AUTOBUSKO STAJALIŠTE

PRESJEK 3-3



Državna studija lokacije:
KALADROVO, OSTRVO CVIJEĆA, BRDIŠTA



PLAN OZELENJAVANJA,

R 1:2500

UP 1.6

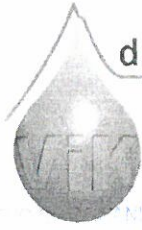


Legenda:

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



Crna Gora OPŠTINA TIVAT				
Primljeno: 22-09-2015				
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0902	351	860/3		



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

Broj: 2547 OPŠTINA TIVAT
 Tivat, 21.09.2015. Sekretarijat za uređenje prostora
 i zaštitu životne sredine

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-860/2 od 15.09.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na UP 1.6- katastarska parcela broj 607 i 608/3 KO Đuraševići, a na zahtjev MITROPOLIJE CRNOGORSKO-PRIMORSKE-Manastir sv.Arhangela Mihaila izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

1. Postojeća pozicija vodomjera za cijeli kompleks „Ostrva Cvijeća“ je data u prilogu (mapa u prilogu).
2. Potrebno je postaviti centralni vodomjer u propisno izgrađenoj šahti na ivici parcele, kao i za svaki objekat postaviti poseban vodomjer ili u šahti van objekta ili u zajedničkim prostorijama.

PRILOG:-mapa sa pozicijom postojećeg vodomjera.



Tivat, 21.09.2015 god.

DOSTAVLJENO:

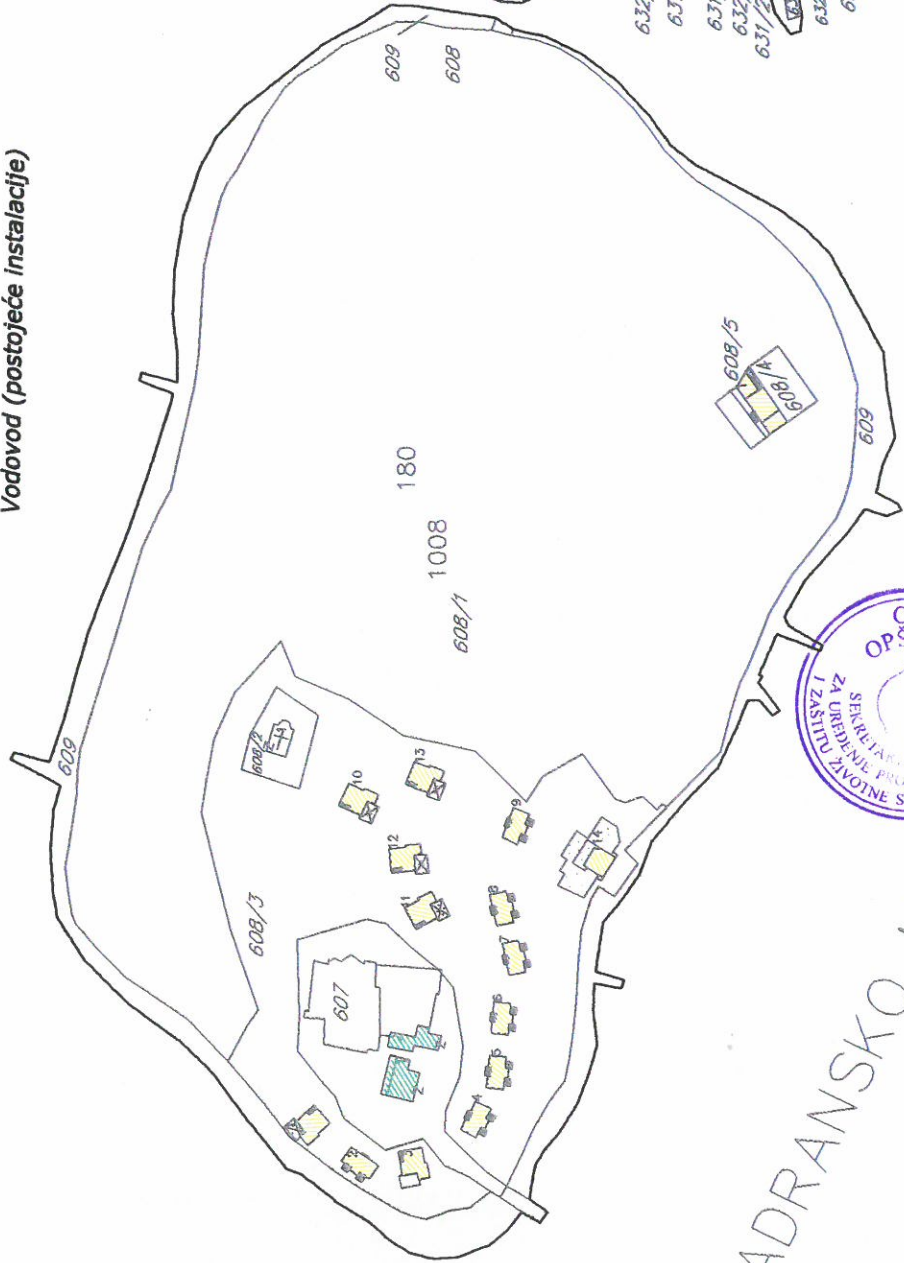
-Naslovu
 -Arhivi

DIREKTOR:
 Čedomir Lukić, dipl.ing

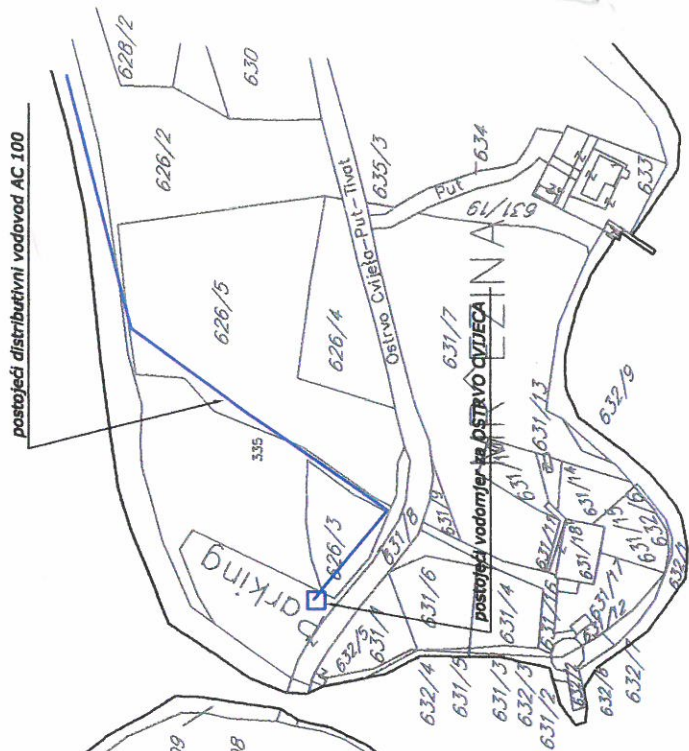


JADRANSKO MORE

Vodovod (postojeće instalacije)



postojeći distributivni vodovod AC 100



JADRANSKO MORE





PLAN HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA, R 1:2500

UP 1.6



Legenda:

---o---o---o---o--- GRANICA PLANA

PLANIRANI VODOVOD

---o---o---o---o--- PEHD DN 150 CJEVOVOD

---o---o---o---o--- DCI DN 80 RAZVODNI CJEVOVOD

---o---o---o---o--- DCI DN 50 RAZVODNI CJEVOVOD

□ V PRIKLJUČAK NA DN 250mm

PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA

---o---o---o---o--- GLAVNI KOLEKTOR TIVAT-TRASTE

---o---o---o---o--- PEHD DN 160 POTISNI CJEVOVOD

---o---o---o---o--- SEKUNDARNI KOLEKTORI DN200

□ PS GLAVNA PUMPNA STANICA

○ PK GLAVNA PRIHVATNA KOMORA

□ REVIZIONO OKNO

---o---o---o---o--- POSTOJEĆA TRASA KANALIZACIJE



Državna studija lokacije:
KALADROVO, OSTRVO CVIJEĆA, BRDIŠTA



PLAN ELEKTROENERGETIKE, R 1:2500

UP 1.6



NDTS 10/
"Kaladrovo 11"
2 X 1000

Legenda:



GRANICA PLANA



Postojeće trafostanice



Planirane trafostanice



Kabal 35 kV



Kabal 35 kV NOVI



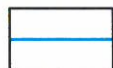
Dalekovod 35 kV



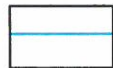
Kabal 10 kV



Kabal 10 kV NOVI



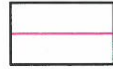
10 kV DALEKOVOD



10 kV DALEKOVOD UKLANJA SE



Granice traforeona



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 1.6



Legenda:

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

