

PLAN

NAMJENA POVRŠINA I KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA

Planirana namjena je *površine za turizam*.

Oblik intervencija koji je primjenjen kao osnov za uređenje predmetnog prostora je urbana revitalizacija.

Cilj izrade ovog planskog dokumenta je oživljavanje i obogaćivanje postojeće turističke ponude.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

Elementi regulacije i nivelacije

Građevinska linija poklepa se sa regulacionom linijom i definiše površinu u kojoj je dozvoljena izgradnja, i određena je koordinatama prelomnih tačaka

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji ulične mreže i terena prezentiranih na geodetskoj podlozi.

Pravila za uređenje prostora i građenje objekata turističke namjene

Opšti uslovi

Postojeći turistički smještaj koji se nalazi na veoma atraktivnoj lokaciji, je sa postojećom kategorijom tri zvjezdice. Planirana kategorija Hotela je 4*, shodno Pravilniku o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list CG, br. 61/10) Ministarstva održivog razvoja i turizma.

Relacija tradicionalnog i historijskog, sa jedne i savremenog, modernog, sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. U tom smislu neophodno je poštovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u:

- jednostavnosti proporcije i forme;
- prilagođenosti forme objekata topografiji terena;
- prilagođenosti klimatskim uslovima;
- upotrebi autohtonih materijala i vegetacije.

Potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata.

Pravila za uređenje urbanističke parcele

Glavni i ekonomski koliki pristup parceli projektovati sa pristupnih saobraćajnica koje tangiraju parcel u. Formirati pristup holu/recepciji sa natkrivenim dijelom.

Urbanistički parametri na nivou urbanističke parcele:

- Indeks zauzetosti 0,85;
- Indeks izgrađenosti 3,85.

Pravila za izgradnju objekata

Glavni ulazi u objekta i hotela mora biti zaštićen od loših vremenskih uslova.

Spratnost objekata je max. P+2+Pk - P+4+Pk.

U potkrovnim etažama zadržava se visina postojećeg nadzlitka.

Ukoliko je projektovan ravan krov daje se mogućnost formiranja krovne etaže na kojima je moguće projektovati bazen ili teniski teren.

Preporučeni su slijedeći sadržaji smješteni u objektu Hotela : Hotelski servisi, Spa&Wellness sa terasom, Ulazni hol i recepcija, Restoran za cjelodnevno objedovanje, Restoran a la carte/bistro sa terasom, Internacionalni restoran sa terasom, Konferens sale, Komercijalni sadržaji, Tereni za tenis (na krovnoj etaži), President apartman, Apartmani tipa "studio"-de lux apartmani, Suite apartmani, Standardne sobe, De lux sobe.

PLAN

Izmjena DUP-a "Tivat - Centar" za lokaciju hotela "Palma"

BROJ UP	POVRŠINA UP	POVRŠINA PRIZEMLJA	INDEKS ZAUZETOSTI	BGP	INDEKS IZGRAĐENOSTI	SPRATNOST	BROJ SMJEŠTAJNIH JEDINICA	BROJ LEŽAJEVA
1	1,750	1,494	0,85	6,655	3,80	P-P+4+Pk	100	182+52

Broj zaposlenih van sezone 27
Broj zaposlenih u sezoni 50
Planirana kategorizacija 4****

INVESTITOR:
OPŠTINA TIVAT

IZMJENA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "TIVAT - CENTAR" ZA LOKACIJU HOTELA PALMA

PREDLOG PLANA

RADNI TIM:

RUKOVODILAC TIMA: DUŠAN DŽUDOVIĆ, dipl.ing.arh.

URBANIZAM:

DUŠAN DŽUDOVIĆ, dipl.ing.arh.
SANDRA JOKSIMOVIĆ LONČAREVIĆ, dipl.arh.un.arh.

SAOBRAĆAJ:

ILINKA PETROVIĆ, dipl.ing.građ.
JOVANA VUKSANOVIĆ, dipl.ing.građ.

ELEKTRO

INSTALACIJE:

SONJA FILIPOVIĆ-ŠIŠEVIĆ, dipl.ing.el.

HIDROTEHNIČKA

INFRASTRUKTURA:

RADOVAN ŽUNJIĆ, dipl.ing.građ.
ZORICA ĐURANOVIĆ, dipl.ing.građ.

TELEKOMUNIKACIONA

INFRASTRUKTURA:

ŽELJKO MARAŠ, dipl.ing.el.

ARHITEKTURA:

ŽELJKA ČUROVIĆ, d.i.p.a.