

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za urbanizam i
stambeno-komunalne poslove

Broj: 0902-441/2

Tivat, 23.06.2009.god.

Na osnovu člana 171 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08) i člana 5 i 7 Odluke o donošenju DUP-a Tivat-Centar (»Sl.list RCG-opštinski propisi« br. 12/07), na zahtjev »SAMCOMMERC« D.O.O. Tivat, Sekretarijat za urbanizam i stambeno-komunalne poslove izdaje

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije

Vrsta radova: IZGRADNJA

Objekat: POSLOVNA ZGRADA - HOTEL

Investitor: »SAMCOMMERC« D.O.O. Tivat

LOKACIJA

Predmetna lokacija je formirana od kat.par.br. **3396/1 KO Tivat** a nalazi se u obuhvatu DUP-a Tivat-Centar i odgovara urbanističkoj parceli broj **6a** u bloku »B« koja je u planu namjenjena za »poslovanje«. Na parceli je planirana izgradnja poslovne zgrade u funkciji turizma prema kapacitetu parcele određenom indeksom zauzetosti (**0.60**) i indeksom izgrađenosti (**1.50**). Površina predmetne lokacije je **605m²** i na tu površinu se računaju parametri. Shodno tome zauzetost parcele može biti **max 360m²** BGP a ukupna izgrađenost na lokaciji je **max 910m²** BRGP. Pri tome podzemna etaža, u funkciji garaža i tehničkih prostorija se **ne uračunava** u izgrađenost.

Teren je u blagom nagibu. Parking prostor predvidjeti u podzemnim garažama i na parceli po normi **1 apartman 1 parking** mjesto. Urbanistička parcela se može ograditi ogradom koja se postavlja po obodu parcele s tim da debljina ograde bude na račun vlasničke parcele. Ograda između dvije urbanističke parcele se može postaviti i po osovini granice uz saglasnost susjeda. Visina ograde može biti **max 1.5m** s tim da puni zid (cokla) može biti visine **max 0.50m**. Ograde raditi u kombinaciji kovanog željeza i zelenila. Materijalizacija ograde mora biti u skladu sa arhitektonskim nasleđem ovog podneblja uz primjenu prirodnih autohtonih materijala. Uređenje terena uskladiti sa ambijentom i planiranom namjenom objekta. Ozelenjavanje slobodnih površina vršiti autohtonim vrstama. Položaj građevinskih linija dat je u grafičkom prilogu. Pomjeranje objekta može biti samo **unutar** zadatih građevinskih linija. Građevinska linija suterena, s obzirom da je namjenjen za garažiranje, može se poklapati sa granicama urbanističke odnosno vlasničke parcele.

ARHITEKTURA

Predmet ovih UTU-a je **izgradnja** objekta. Planirana namjena objekta je **garažiranje** u suterenu i **turizam** u ostalim etažama a u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (»Sl.list RCG broj 23/2005«). U zavisnosti od zahjeva investitora objekat može biti:

- gabarita **360m²** BGP, spratnosti **S+P+2** (u ovom slučaju II sprat može biti gabarita **max 190m²** BGP zbog limitirane ukupne izgrađenosti)

- gabarita **303m²** BGP, spratnosti **S+P+2** (u punom gabaritu svih etaža)

Kota prizemlja može biti izdignuta u odnosu na kotu trotoara **max 15cm** a svijetla visina prizemlja može biti **max 4.00m**. Krov treba da bude dvovodan ili viševodan a kalkanskim zidovima na bočnim stranama, nagib krovnih ravni može biti **24° - 30°** a pokrov »meridian« ili »kanalica« crijep.

Objekat izvani malterisati i obraditi fasadnim sredstvom u bijelom tonu. Otvore naglasiti okvirima zadebljanim malterom u širini od 15 cm, u duhu tradicionalnih kamenih »pragova«. Dijelovi fasade se mogu oblagati autentičnim kamenim pločama. Preporučuje se drvena vanjska stolarija, sa škurima, izrađena od kvalitetnog drveta.

Pri projektovanju voditi računa o **uklapanju** sa ambijentom i koristiti elemente tradicionalne **primorske arhitekture**.

KONSTRUKCIJA

Konstrukciju objekta projektovati kao sistem nosivih zidova od i punih arm. bet. ploča, ili monta-tavanica kao stropne konstrukcije sa ukrućenjem sistemom vertikalnih i horizontalnih arm. bet. serklaža. Krovna konstrukcija može biti **drvena** ili **kose ploče**.

Statički proračun raditi za seizmički intezitet **IX** (deveti) stepen po **MCS**.

Koeficijent seizmičnosti.....**Ks=0,090**

Koeficijent dinamičnosti.....**1,0 > Kd > 0,47**

Ubrzanje tla.....**Qmax=0,360**

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima (»Sl.list RCG« broj 28/93) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

INSTALACIJE

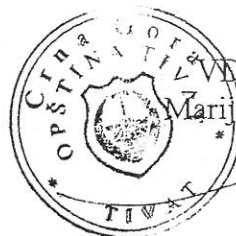
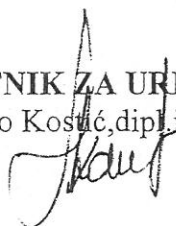
U objektu, shodno planiranoj namjeni, predvidjeti ugradnju elektro, kanalizacionih, vodovodnih i telekomunikacionih instalacija. Investitor je obavezan da od nadležnog JP »Vodovod i kanalizacija Tivat« pribavi **tehničke uslove** za priključak na vodovod i kanalizaciju, od Sekretarijata za privredu i društvene djelatnosti opštine Tivat **vodne uslove**, od Crnogorskog Telekomu **saglasnost na lokaciju**, od Elektrodistribucije Tivat **tehničke uslove** za priključak na elektroenergetsku mrežu a sastavni dio ovih UTU-a su opšti tehnički uslovi izdati od Elektrodistribucije Tivat broj 40-13-01-846/1 od 29.03.2008.god.

ZAKLJUČAK

Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova i situacije terena investitor treba da izradi **tehničku dokumentaciju** za izgradnju poslovnog objekta (sa uređenjem terena na originalnoj situaciji u R 1:200 koja je data u prilogu). U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se propisa i normativa za područje **ekologije, zaštite od požara, zaštite od buke, termotehničke zaštite objekta i zaštite od zagađenja** zemljišta i vazduha i projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite. Nakon izrade tehničke dokumentacije investitor treba da izvrši **reviziju** (tehničku kontrolu) iste, u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08) i dostavi je ovom Sekretarijatu da daljni postupak.

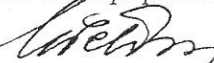
SAVJETNIK ZA URBANIZAM

Marko Kostić, dipl.ing.arh.



SEKRETAR-a

Marija Petović, dipl.pravnik



Dostaviti:

- »SAMCOMMERC« D.O.O. Tivat (x 2)
- Urbanističkoj inspekciji
- U dosije
- Arhivi

- Spratnost ovog dijela objekta je 3+Pk, a bruto površina cca 680 m². Ova površina nije data u tabeli, ali ista ne utiče na ukupnu površinu jer su kapaciteti infrastrukture računati sa rezervom.

Poslovni objekti

Postojeći poslovni objekti planirani za dogradnju i nadgradnju označeni su u grafičkom prilogu „Oblici intervencija”.

- Predmetne dogradnje i nadgradnje svojim gabaritom, volumenom i materijalizacijom moraju biti u skladu sa arhitekturom postojećeg objekta i ambijenta. Za ove objekte predviđeno je zadržavanje postojeće namjene. Krov objekata odrediće projektant u skladu sa namjenom i uslovima lokacije.

Ukoliko se Investitor odluči postojeći objekat se može srušiti i izgraditi novi po uslovima za planirane objekte.

Planirani objekti

- U grafičkom prilogu „Parcelacija i UTU” date su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajnje linije do koje se može graditi.
- Spratnost je data u grafičkom prilogu.
- Krovove objekata odrediće projektant u skladu sa namjenom i uslovima lokacije.
- Kote prizemlja objekata mogu biti izdignute u odnosu na kotu trotoara do max 15 cm. Svijetla visina prizemlja maksimalno 4,00 m.
- Namjena objekata je data je u grafičkom prilogu “Namjena površina i distribucija sadržaja”.
- Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom i potrebama korisnika prostora.
- Parking prostore obezbijediti u okviru objekta ili na parceli.

Namjena privredno poslovanje obuhvata sadržaje kao što su: kancelarijski prostor, trgovina, ugostiteljstvo, poslovni apartmani u funkciji turizma i sl.

Objekat u zoni B, na urbanističkoj parceli 6a predstavlja izuzetak. Za ovaj objekat planirani indeks zauzetosti je 0.6, indeks izgrađenosti 1.5 a spratnost do P+2.

Napomena: Za sve gore navedene objekte preporučuje se izrada idejnog rješenja kojim će se prikazati parterno uređenje urbanističke parcele obzirom da je planom dato šematski (kolski i pješački saobraćaj, zelenilo itd.).

Zdravstvo

Postojeći objekti zdravstva planirani za nadgradnju označeni su u grafičkom prilogu „Oblici intervencija”.

- Predmetna nadgradnja svojim gabaritom, volumenom i materijalizacijom mora biti u skladu sa arhitekturom postojećeg objekta i ambijenta. Za ovaj objekat predviđeno je zadržavanje postojeće namjene. Krov objekta odrediće projektant u skladu sa namjenom i uslovima lokacije.

Školstvo

Postojeći školski objekti planirani za dogradnju i nadgradnju označeni su u grafičkom prilogu „Oblici intervencija”.

- Predmetne dogradnje i nadgradnje svojim gabaritom, volumenom i materijalizacijom moraju biti u skladu sa arhitekturom postojećeg objekta i ambijenta. Za ove objekte predviđeno je

