

**ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI
PROCJENE UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

INVESTITOR: "OLIVE CONSTRUCTION" d.o.o. - TIVAT

**OBJEKAT: KONDO HOTEL STARA ŠKOLA
(rekonstrukcija)**

MJESTO: TIVAT

Podgorica, novembar 2015. god.

Prilog 1

1. Opšte informacije

Podaci o nosiocu projekta:

Nosilac projekta: **"OLIVE CONSTRUCTION" d.o.o. - TIVAT**

Odgovorno lice: **Milić Peković**

PIB: **02996332**

Adresa: **Palih Boraca BB**

Broj telefona: **067262279**

e-mail: **pekovic.milic@gmail.com**

Naziv Projekta: KONDO HOTEL STARA ŠKOLA (rekonstrukcija)

Lokacija: Tivat

2. Opis lokacije

Rekonstrukcija objekta - Stara škola, odnosno izgradnja Kondo hotela, planirana je na urbanističkoj parceli br. UP Z1-1, koju čine katastarska parcela br. 2356 i djelovi katastarskih parcela br. 2354, 2355 i 4882 KO Tivat, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornji Kalimanj", u Tivtu.

Lokacija objekta, odnosno urbanistička parcela broj br. UP Z1-1, nalaze se blizu magistralnog puta Budva-Tivat-Lepetani sa njegove desne strane. Parcela je nepravilnog oblika, sa definisanom građevinskom linijom, ukupne površine od 1.544 m².

Geografski položaj lokacije prikazan je na slici 1.

Prema listu nepokretnosti 2967-prepis, na katastarskoj parceli br. 2356 KO Tivat, nalazi se objekat stare škole spratnosti Su+P+1, površine 400 m².

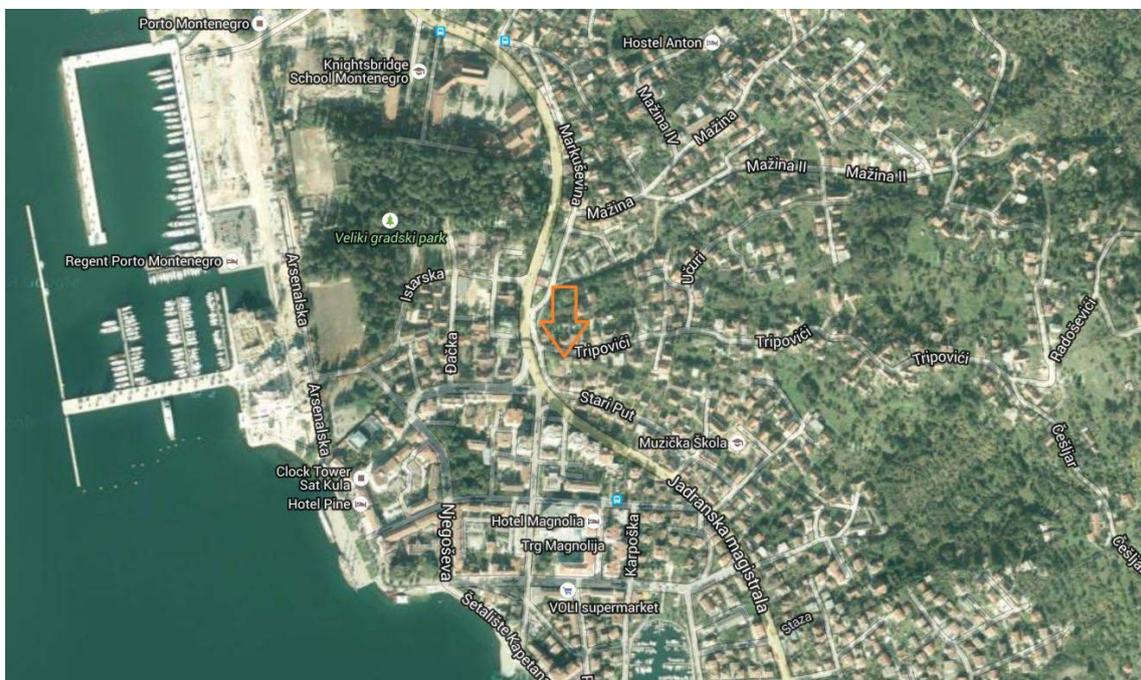
Zidana konstrukcija postojećih objekata je od kamena, i u veoma je lošem stanju te je neadekvatna za rekonstrukciju i nadogradnju objekta u dozvoljenim gabaritima, tako da je predviđeno njeno uklanjanje-rušenje i izgradnja novog objekta.

Pored navedenog objekta, prema listu nepokretnosti 1699-prepis na katastarskoj parceli br. 2356 KO Tivat, nalazi se i objekat spomenik kulture površine 46 m², koji ostaje u postojećem stanju i uklapa se u novoprojektovano parterno uređenje lokacije.

Ostatak urbanističke parcele je površina na kojoj se nalazi neuređeni parking i zeleni pojas sa visokim rastinjem male gustine.

Izgled objekta stare škole prikazan je na slikama 2 i 3.

Prilaz lokaciji je obezbijeđen sa lokalnog puta koji se odvaja od magistralnog puta Budva - Tivat.



Slika 1. Geografski položaj lokacije



Slika 2. Izgled objekta stare škole - pogled sa sjeverne strane



Slika 3. Izgled objekta stare škole - pogled sa zapadne strane

U morfološkom pogledu širi pojas oko lokacije svrstava se u prostor, koji ima izrazite karakteristike kvaliteta mediteranskog podneblja sa svim naglašenim fenomenima prirodnog i stvarnog ambijenta, kao što su osunčanost, široke vizure, kontakt sa morem sa jedne strane i zaleđe brda sa druge strane, kao i dobra saobraćajna povezanost.

U širem okruženju lokacije od zemljišta najviše su prisutni aluvijalni-fluvisol, a ređe eutrična smeđa zemljišta-distrični kambisol.

Predmetna lokacija sa svojom širom okolinom, u geološkom smislu izgrađena je od flišnih sedimenata eocena. To je kompleks sedimenata sastavljen od konglomerata, pješčara, laporaca i glinaca. Kvartarne sedimente čini uglavnom deluvijalni sedimenti sastavljeni od laporovite gline sa drobinom laporaca i glinaca.

Sa hidrogeološkog aspekta, teren spada u slabije propustan, intergranularne i kapilarne poroznosti. Na širem prostoru lokacije nalazi se nekoliko malih površinskih tokova, koji u sušnom periodu presušuju, dok je more od lokacije udaljeno oko 350 m.

Klima područja ima sve odlike mediteranske klime sa blagim i kišnim zimama i toplim i relativno sušnim ljetima. Srednja mjesečna temperatura vazduha za vremenski period od 28 godina kretala se od 7,8 °C u januaru do 24,7 °C u julu, dok je srednja godišnja temperatura vazduha za isti period iznosila 15,6 °C

Lokacija ne pripada zaštićenom području, a u užem okruženju lokacije nema zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara, osim spomenika Palim borcima NOR-a.

Šire okruženje lokacije na kojoj se planira izgradnja objekta pripada naseljenom i izgrađenom području, u kome se pored individualnih stambenih objekata nalazi određeni broj javnih i turističkih objekata, odnosno smještajnih kapaciteta, dok privrednih objekata nema. Radi o užoj gradskoj zoni u kojoj se u toku turističke sezone, koja je zadnjih godina sve duža broj stanovnika višestruko povećava.

U užem okruženju lokacije sa sjeverne strane nalazi se lokalna saobraćajnica Tripovići, koja vodi do magistralnog put Budva-Tivat-Lepetani, a u produžetku niz individualnih stambenih objekata. Sa zapadne strane nalazi se lokalna saobraćajnica Stari put, koja takođe vodi do magistralnog put Budva-Tivat-Lepetani, dok se sa istočne i južne strane nalazi više individualnih stambenih objekata maksimalne spratnosti P+2.

Od infrastrukturnih objekata postoji prilazna saobraćajnica, elektroenergetska mreža i TT mreža, vodovodna i kanalizaciona mreža, tako da će predmetni objekat biti obezbijeđeni navedenim infrastrukturnim sadržajima potrebnim za njegovo normalno funkcionisanje.

3. Karakteristike projekta

Od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, Investitoru su izdati Urbanističko tehnički uslovi br. 0503-1314/16 od 29. 07. 2015. godine za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta - hotela.

UTU su dati u prilogu I.

Objekat mješovite namjene-Kondo hotel je spratnosti Po+Su+Pr+3 (podrum, suteran, prizemlje i tri sprata). Objekat je pravilnog oblika i prati gabarite postojećeg starog objekta koji se nalazi na parceli.

U podrumu objekta predviđena je podzemna garaža neto korisne površine od 589,45 m² za parkiranje 22 putnička automobila, ostave za stanare i tehničke prostorije. Ulaz putničkih automobila u garažu predviđen je preko ulazno-izlazne rampe širine 5,50 m.

U suteranu je predviđena teretana i jedan studio apartman, dva jednosobna stana i jedan dvosobni stan, dok je u prizemlju predviđen poslovni prostor sa posebnim ulazom na

sjevernoj strani-uz ulicu, mjesto za recepciju i prijem, kao i dva jednosobna i jedan dvosoban stan.

Na pravom i drugom spratu predviđene su po tri stambene jedinice i to dva dvosobna i jedan trosoban stan, dok je na trećem spratu predviđen veliki trosobni stan. Sa treće etaže pristupa se krovnoj terasi.

Vertikalna komunikacija između etaža se ostvaruje centralnim stepeničtem i sa liftom. Garažnom prostoru se pristupa direktno iz objekta.

Uređenom parteru se pristupa direktno iz suterena u čijem se nivou i nalazi. U okviru partera se nalazi veliki plato za sunčanje sa bazenom i tuševima. Plato je uokviren velikim zelenim površinama. U određenim djelovima partera formiraju se otvorene terase koje su pripojene stanovima u suterenu.

Maksimalna visina objekta u odnosu na okolno uređenje partera iznosi 18,60 m, što je u skladu sa UT uslovima.

Maketa objekata prikazana je na slici 6.



Slika 6. Maketa objekata

Materijalizacija objekta prilagođena je njegovoj formi. Osnovni motiv prilikom izbora materijala se sastojao u tome da objekat podsjeća na postojeći stari objekat koji se nalazio na parceli. Donje etaže objekta svojim oblikom, formom rasporedom prozora imitiraju formu starog objekta i čine čvrsti postament cijele strukture. Gornje dvije etaže

predstavljaju posebnu strukturu koja kao da je umetnuta u kamenu strukturu i obložena je aluminijskim zastorima-žaluzinama.

Pojedinačni elementi građevinske konstrukcije projektovani su na sljedeći način:

- **Konstrukcija**, Konstrukciju objekta čine AB zidovi i platna debljine 20 cm, međuspratne AB ploče debljine 16 i 20 cm i AB grede koje su promjenljivih dimenzija. Stepeništa su armirano-betonska, a stepenišna ploča ima debljinu 16 cm. Temeljenje objekta se vrši uz pomoć temeljnih traka i temeljnih stopa debljine 65 cm. Potporni zidovi su armirano-betonski debljine 25 cm.

- **Zidovi**, Fasadni zidovi su armirano-betonski-konstruktivni debljine 20 cm ili zidovi od giter bloka debljine 20 cm. Termo izolaciju čine ploče tvrdopresovanog stirodura debljine 7 i 5 cm koje se tipluju direktno na zid. Na djelovima gdje se fasada oblaže kamenom vrši se postavljanje tanke armaturne mreže pričvršćene ankerima zid koja se oblaže malterom i čini podlogu za lijepljenje kamena. Djelovi fasadnih zidova koji se nalaze u terenu su tretirani posebnim hidroizolacijskim membranama i zaštićeni čepastom membranom. Kod zidova u terenu termo izolacija se postavlja sa spoljne strane preko hidro izolacije i zaštićena je čepastom membranom. Unutrašnji pregradni zidovi su zidovi od giter bloka debljine 10 i 20 cm kao i gipsani zidovi debljine 10 cm, gletuju se i premazuju bijelom disperzivnom bojom.

- **Krovnna konstrukcija**, objekta je ravna ab ploča debljine 16 cm. U većem dijelu objekta čini ga zeleni krov sa termoizolacionim hidroizolacionim slojevima.

- **Podovi**, objekta su predviđeni u zavisnosti od namjene prostorija, granitnom keramikom, parketom, ferobetonom sa epoksidnim premazima, drvo Aspen (finska jasika) i cummaru tikovine (brazilski Teak).

- **Plafoni**, su kombinacija klasičnog plafona gletovanog i krečenog disperzivnom bijelom bojom i spuštenog plafona koji čine gips-kartonske ploče na metalnoj podkonstrukciji gletovanog i krečenog disperzivnom bijelom bojom. Spušteni plafoni u prostorijama podložnim vlaženju i u spoljnim prostorima rade se od vodonepropusnih gips tabli.

- **Bravarija i stolarija**, Fasadni otvori su urađeni od aluminijskih profila ALUMIL sa termo prekidom, ravnih ivica. Ograde na dijelu terasa kao i unutar objekta su od sigurnosnog kaljenog stakla debljine 2x10 mm koje se postavljaju na neprekidne noseće U aluminijske profile koji se kače direktno tiplovanjem u AB ploču. Unutrašnja stolarija je u zavisnosti od pozicije aluminijska ili drvena.

- **Izolacija**, Predvidjena je hidroizolacija podova, zidova i krova i termička zaštita spoljnjih elemenata objekata u skladu sa važećim standardima i propisima.

Hidroizolacijom se tretiraju sve spoljne površine objekta ispod kote terena, prepusti, terase, ravni krovovi kao i dio potpornih zidova koji su vezani sa objektom. Podzemni djelovi objekta zidovi i podna ploča se kompletno oblažu hidroizolacijskom membranom ili premazom i štite od spoljnjih uticaja čepastom membranom.

Termoizolaciju krova čine table tvrdopresovanog stirodura debljine 10 cm. Fasadni zidovi su obloženi takođe tvrdopresovanim stirodurom debljine 7 i 5 cm.

Dio prepuštenih djelova objekta iznad kojih se nalazi grijani prostor takođe se oblaže tabalama tvrdopresovanog stirodura debljine 5 cm i to po donjoj površini međuspratne AB ploče. Podovi na tlu u objektu termički su zaštićeni tablama tvrdopresovanog stirodura debljine 5 cm.

Površine objekata po etažama prikazane su u tabeli 1.

Tabela 1. Raspoed površina po etažama

Red.br.	Etaža	Površina [m²]
1.	Podrum	721,43
2.	Suteren	399,05
3.	Prizemlje	352,48
4.	I sprat	358,07
5.	II sprat	310,86
6.	III sprat	310,86
7.	Servisna etaža	38,37
Ukupna neto površina		2.491,12

Ukupna neto površina objekta, iznosi **2.491,12 m²**, a bruto **2.869,77 m²**.

Slobodne površine lokacije biće kultivisane prema projektu uređenja prostora.u smislu zadržavanja postojećeg zelenila, karakterističnim za ovo podneblje. Posebna pažnja biće posvećena formiranju žardinjera duž potpornih obodnih zidova sa niskim-žbunastim zelenilom.

Situacija objekta je prikazana u prilogu II.

Prateće instalacije

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

Napajanje objekta električnom energijom sa elektrodistributivne mreže predviđeno je shodno uslovima nadležne Elektrodistribucije Tivat, a napajanje se vrši preko glavnog razvodnog ormara objekta..

U objektu su predviđene instalacije jake struje koje obuhvataju instalaciju opšte potrošnje i osvjetljenja, uzemljenja i gromobrana, kao i instalacije slabe struje koje obuhvataju instalaciju SKS-a, RTV, i IP video nadzora, ozvučenja, sistema za detekciju CO gasa i sistema za automatsku dojavu požara.

Kao rezervni izvor napajanja u slučaju nestanka električne energije predviđa se automatski dizel električni agregat (DEA) snage 88 kW u kontejnerskoj izradi. U slučaju da važni potrošači u objektu ostanu bez napona spoljašnje mreže, automatski se vrši prebacivanje tereta mreža-agregat.

U objektu su predviđene instalacije grejanja, klimatizacije i ventilacije.

Kao osnovni izvor toplotne odnosno rashladne energije usvojen je sistem toplotne pumpe sa direktnom ekspanzijom freona, VRV sistem sa električno pogonjenim kompresorima sa promjenljivim brojem obrtaja(inverter).

Sistem za klimatizaciju i grijanje objekta se sastoji od tri spoljne jedinice sa kompresorom sa promjenljivim brojem obrtaja(Inverter), ukupnog kapaciteta u režimu hlađenja $Q_h = 130 \text{ kW}$, i kapaciteta na režimu grijanja $Q_g = 145 \text{ kW}$ kao i odgovarajućeg broja unutrašnjih podplafonskih i parapetnih inverterskih jedinica.

Spoljne jedinice su smještene pored objekata na betonskom podestu usklađeno sa AG projektom. Unutrašnje jedinice su parapetnog, kasetnog i podplafonskog tipa a raspored omogućava optimalno pokrivanje prostora i ravnomjeran raspored temperatura u grijanom odnosno hlađenom prostoru, koja u zimskom periodu treba da iznosi $+20 \text{ }^\circ\text{C}$, a u ljetnjem $+25 \text{ }^\circ\text{C}$.

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

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

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

Priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu predviđeno je cijevima odgovarajućeg prečnika, a prema uslovima JP "Vodovod i kanalizacija" Tivat.

Vodovodnu mrežu u objektu sačinjavaju: horizontalni razvodi riješeni ispod ploče prizemlja, vodovodne vertikale i ogranci koji povezuju pojedine sanitarne uređaje. Dimenzije cijevi i fazonskih komada planirane su prema hidrauličkom proračunu.

Predviđena je od plastičnih PP vodovodnih cijevi, a spoljašnja, kao i kompletna hidrantska mreža od čelično pocinkovanih vodovodnih cijevi Dimenzije cijevi i fazonskih komada planirane su prema hidrauličkom proračunu. Na mreži je predviđena sva potrebna armatura za njeno ispravno funkcionisanje i održavanje.

Prije puštanja u upotrebu cjelokupna vodovodna mreža se mora ispirati i dezinfekovati u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Vode iz huhinje prije upuštanja u kanizacionu mrežu prolaziće kroz huhinjski separator radi njihovog odmašćivanja.

Za potrebe gašenja požara predviđena je posebna vodovodna mreža, prema Elaboratu za gašenje požara.

Sanitarna vodovodna mreža objekta biće priključena na gradsku kanizacionu mrežu. Instalacija fekalne kanalizacije biće urađena u skladu sa projektnim rješenjem. Dimenzije cijevi i fazonskih komada su planirane prema hidrauličkom proračunu.

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

Vode sa manipulativnih površina oko objekta i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u

kanalizacioni sistem propuštaju se kroz separator gdje se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Atmosferske vode sa krova objekta, pomoću olučnih cijevi od pocinčanog lima se skupljaju i pomoću cjevovoda odvođe u atmosfersku kanalizaciju, kao i vode iz bazena koji se nalazi u suterenu objekta.

Sav otpad, komunalnog karaktera, koji će se javiti u fazi rušenja postojećeg objekta i u fazi izgradnje novog objekata biće kontrolisano sakupljan, a nadležno preduzeće će ga redovno transportovati na za to predviđenu lokaciju.

U toku eksploatacije objekta, privremeno deponovanje smeća, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno na sabirnim punktovima koji će biti potpuno obezbijeđeni sa higijenskom zaštitom u tipiziranim posudama - kontejnerima.

4. Karakteristike mogućeg uticaja projekta na životnu sredinu

Rekonstrukcija objekta stare škole, odnosno izgradnja Kondo hotela u Tivtu, neće predstavljati bitan izvor zagađivanja životne sredine. Svi efekti se mogu ispoljiti u okviru dva tipa uticaja, koji prema trajanju mogu biti privremenog i trajnog karaktera.

Prvu grupu predstavljaju uticaji koji se javljaju kao posljedica pripremljenih radova i u toku izgradnje objekta i po prirodi su većinom privremenog karaktera.

Prilikom pripremljenih radova i u toku izgradnje objekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći uslijed uticaja izduvnih gasova iz kamiona i mehanizacije koja će biti angažovana na rušenju postojećeg objekata, kopanju temelja i transporta porušenog materijala i iskopa, kao i uslijed uticaja lebdećih čestica (prašina) koje će se dizati prilikom rušenja objekata i uslijed iskopa materijala.

Međutim, imajući u vidu da se ne radi o objektu velikih gabarita, izdvojene količine zagađujućih materija po ovom osnovu ne mogu izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na ovom području.

U toku izvođenja radova, kvalitet zemljišta mogao bi biti ugrožen nekontrolisanim curenjem ulja, maziva i goriva iz korišćene mehanizacije. Međutim, da bi se spriječila pojava navedenog akcidenta neophodna je redovna kontrola mehanizacije.

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku izgradnje predmetnog objekta, privremenog je karakteraja sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji.

Prema Pravilniku o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("Sl. list CG", br.60/11), dopušteni nivo buke je 60 dB(A) za dnevne, 60 za večernje i 50 dB(A) za noćne, za zone pod jakim uticajem buke koja potiče od drumskog saobraćaja, a kojima najviše odgovara lokacija objekta, a što je u skladu sa Rješenjem o utvrđivanju akustičkih zona u Opštini Tivat.

Tokom izvođenja projekta nema uticaja na zemljište sa aspekta njegovog zauzimanja, jer su gabariti novog objekta isti kao i postojećeg koji se ruši

Kondo hotel spada u takvu vrstu objekata koji u toku eksploatacije ne mogu značajnije ugroziti stanje životne sredine, izuzimajući akcidentne situacije.

Nema emisije gasova iz objekta, koji bi mogli negativno uticati na kvalitet vazduha.

Imajući u vidu snagu dizel agregata (koji će raditi samo u slučaju nestanka električne energije), njegov uticaj na životnu sredinu, preko emisije produkta sagorijevanja u atmosferu i povećanja nivoa buke neće biti izražen.

Objekat će biti priključen na gradsku kanalizacionu mrežu, tako da sa tog aspekta nema uticaja na zagađenje zemlišta i podzemnih voda.

Vode sa manipulativnih površina oko objekta, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, takođe prije upuštanja u upojni bunar propuštaće se kroz separator gdje će se vršiti njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja), tako da iste neće imati uticaj na zagađenje zemlišta i podzemnih voda.

U toku eksploatacije objekta, privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije na gradsku deponiju, biće obezbijedeno u kontejnerima, pa samim tim neće biti posebnog uticaja na životnu sredinu po tom osnovu.

Od otpadnih materija koje će nastati u toku funkcionisanja objekta sa stanovišta njihovog tretiranja, odnosno odlaganja značajne su lake tečnosti iz separatora sa taložnikom i oni predstavljaju opasan otpad. Ova vrsta otpada će se skladištiti shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br.64/11) tako da neće biti uticaja na životnu sredinu po ovom osnovu.

Uticaji na ostale segmente životne sredine kao što su lokalno stanovništvo, flora i fauna, klima, komunalna infrastruktura i zaštićena prirodna i kulturna dobra neće biti značajan. Što se tiče akcidentnih situacija, vjerovatnoća njihove pojave u normalnim uslovima rada objekta svedena je na minimum.

Prilog 2

Upitnik za odlučivanje o potrebi procjene uticaja

KRATAK OPIS PROJEKTA			
<i>Red. br.</i>	<i>Pitanje</i>	<i>Da/Ne Kratko pojašnjenje po navedenim tačkama</i>	<i>Da li će to imati značajne posljedice? Da/Ne i zašto?</i>
1.	Da li izvođenje projekta podrazumijeva aktivnosti koje će prouzrokovati fizičke promjene na lokaciji, i to: a) topografije, b) korišćenja zemljišta, c) izmjenu vodnih tijela?	a) S obzirom na dimenzije objekta, izvođenje Projekta neće imati bitan uticaj na izmjenu topografije, b) Osim zemljišta koje zauzima postojeći objekat koji se uklanja, nema dodatnog korišćenja zemljišta. c) Nema izmjene vodnih tijela, s obzirom da stalnih površinskih ili podzemnih vodotokova na ovoj lokaciji nema.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće imati.
2.	Da li funkcionisanje projekta podrazumijeva aktivnosti koje će prouzrokovati fizičke promjene na lokaciji, i to: a) topografije, b) korišćenja zemljišta, c) izmjenu vodnih tijela?	Za određeni vremenski period funkcionisanje objekta će imati određeni uticaj na topografiju, dok na korišćenje zemljišta i izmjenu vodnih tijela neće imati	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće imati.
3.	Da li prestanak funkcionisanja projekta podrazumijeva aktivnosti koje će prouzrokovati fizičke promjene na lokaciji, i to: a) topografije, b) korišćenja zemljišta, c) izmjenu vodnih tijela?	Prestanak funkcionisanja Projekta neće imati uticaj, na: a) izmjenu topografije, b) korišćenje zemljišta nakon prestanka rada objekta, c) izmjenu vodnih tijela kojih i nema na predmetnoj lokaciji.	Posljedica neće biti.
4.	Da li izvođenje projekta podrazumijeva korišćenje prirodnih resursa, posebno resursa koji nijesu obnovljivi ili koji se teško obnavljaju, kao što su: a) zemljište, b) vode, c) šume, d) mineralne sirovine?	Izvođenje projekta ne podrazumijeva korišćenje prirodnih resursa: a) zemljište se koristiti samo za zauzimanje površine neophodne za izgradnju projekta, b) ne podrazumijeva korišćenje vode kao prirodnog resursa, izuzimajući određenu količinu za izgradnju objekta. c) ne podrazumijeva korišćenje šume kao prirodnog resursa,	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.

		d) ne podrazumijeva korišćenje mineralnih sirovina kao prirodnog resursa.	
5.	Da li funkcionisanje projekta podrazumijeva korišćenje prirodnih resursa, posebno resursa koji nijesu obnovljivi ili koji se teško obnavljaju, kao što su: a) zemljište, b) vode, c) šume, d) mineralne sirovine?	Funkcionisanje projekta podrazumijeva korišćenje vode za potrebe rada objekta, dok se ostali prirodni resursi ne koriste	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.
6.	Da li projekat podrazumijeva korišćenje ili proizvodnju materija ili materijala koji mogu biti štetni po ljudsko zdravlje ili životnu sredinu u postupku : a) proizvodnje/aktivnosti, b) skladištenja, c) transporta, rukovanja?	Projekat ne podrazumijeva korišćenje ili proizvodnju materija ili materijala koji mogu biti štetni po ljudsko zdravlje ili životnu sredinu	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
7.	Da li će na projektu nastajati čvrsti otpad tokom: a) izvođenja, b) funkcionisanja ili c) prestanku funkcionisanja?	a) Tokom izvođenja projekta javiće se otpad od rušenja postojećeg objekta, od iskopa i građevinski otpad, koji će biti uredno odvoženi i deponovani na zato predviđenu lokaciju. b) Tokom funkcionisanja objekta javljaće se određene količine komunalnog otpada. c) Prestanak funkcionisanja projekta neće prouzrokovati nastajanje otpada.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.
8.	Da li će pri izvodjenju projekta dolaziti do ispuštanja u vazduh: a) zagađujućih materija, b) opasnih i otrovnih materija, c) neprijatnih mirisa?	a) Tokom rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog objekta, usljed rada građevinske operative doći će do emitovanja zagađujućih gasova, ali to će biti lokalnog karaktera. b) Neće biti ispuštanja opasnih i otrovnih materija, c) Neće dolaziti do ispuštanja u vazduh neprijatnih mirisa.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.
9.	Da li će pri funkcionisanju projekta dolaziti do ispuštanja	Tokom funkcionisanja projekta u vazduh će se ispuštati produkti od	Značajnih posljedica po životnu sredinu

	u vazduh: a) zagađujućih materija, b) opasnih i otrovnih materija, c) neprijatnih mirisa?	sagorijevanja goriva u motorima prevoznih sredstava koja dolaze/odlaze do/od objekta, dok drugih opasnih i otrovnih materija neće biti.	neće biti.
10.	Da li će izvodjenje projekta prouzrokovati: a) buku, b) vibracije, c) emitovanje svjetlosti, d) emitovanje toplotne energije ili e) emitovanje elektromagnetnog zračenja?	Prilikom rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog objekta, usljed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke i vibracija, ali će ista biti lokalnog karaktera samo na lokaliu gradilišta. Emitovanja svjetlosti, toplotne energije i elektromagnetnog zračenja neće biti.	Neće imati većih posljedica na životnu sredinu, imajući u vidu da je povećanje nivoa buke ograničeno malim brojem radnih dana za rad građevinskih mašina.
11.	Da li će funkcionisanje projekta prouzrokovati: a) buku, b) vibracije, c) emitovanje svjetlosti, d) emitovanje toplotne energije ili e) emitovanje elektromagnetnog zračenja?	Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati buku osim rada motora prevoznih sredstava, dok vibracija, emisije svjetlosne i toplotne energije kao ni elektromagnetno zračenja neće biti.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.
12.	Da li će izvodjenje projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama: a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda?	Izvođenjem projekta neće doći do kontaminacije zemljišta, niti površinskih ili podzemnih voda.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
13.	Da li će funkcionisanje projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama: a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda?	Funkcionisanje projekta neće dovesti do kontaminacije zemljišta, niti površinskih ili podzemnih voda. Prilikom funkcionisanja objekta predviđeno je da se sav otpad propisno odlaže u kontejnere, a sanitarne vode odvede u gradsku kanalizacionu mrežu.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.
14.	Da li će prestanak funkcionisanja projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama a) zemljišta,	Prestanak funkcionisanja projekta ne može dovesti do kontaminacije zemljišta, niti površinskih ili podzemnih voda, pošto nema zagađujućih materija.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.

	b) površinskih voda, c) podzemnih voda?		
15.	Da li će postojati bilo kakav rizik od udesa (akcidenta), koji može ugroziti ljudsko zdravlje ili životnu sredinu, tokom: a) izvođenja projekta, b) funkcionisanja projekta, c) prestanka funkcionisanja projekta?	Rizik od akcidenta postoji u fazi izvođenja projekta (curenja dizel goriva iz rezervoara građevinskih mašina). U toku funkcionisanja projekta može doći do ugrožavanja ljudskog zdravlja i životne sredine samo ako bi došlo do bilo kakvog akcidenta.	Nema posljedica po životnu sredinu u toku normalnog izvođenja i funkcionisanja projekta.
16.	Da li će projekat dovesti do socijalnih promjena, u: a) demografskom smislu, b) tradicionalnom načinu života, c) zapošljavanju, d) drugo?	Projekat ne može dovesti do socijalnih promjena u demografskom smislu i tradicionalnom načinu života, sem što će u toku funkcionisanja u njemu stanovati i biti zapošljen određeni broj ljudi..	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
17.	Da li postoje bilo koji drugi faktori koje treba analizirati, kao što je razvoj koji će uslijediti, koji bi mogli dovesti do posljedica po životnu sredinu ili do kumulativnih uticaja sa drugim, postojećim ili planiranim aktivnostima: a) na lokaciji, b) u blizini lokacije?	Shodno namjeni objekta, ne postoje faktori koji bi kumulativno sa iznesenim uticajima imali negativne posljedice po životnu sredinu na ovoj lokaciji ili u njenoj blizini.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
18.	Da li ima područja na lokaciji, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, a koja su zaštićena po međunarodnim ili domaćim propisima, zbog svojih: a) ekoloških, b) prirodnih, c) pejzažnih, d) istorijskih, e) kulturnih ili f) drugih vrijednosti?	Lokacija na kojoj se nalazi objekat nije zaštićena po bilo kom navedeno segmentu, pa njena eksploatacija ne može prouzrokovati štetne posljedice.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
19.	Da li ima područja u blizini lokacije, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, a koja su zaštićena po međunarodnim ili domaćim	U široj okolini lokacije nalazi se morska obala - more, koje neće biti zahvaćena uticajem projekta.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.

	propisima, zbog svojih: a) ekoloških, b) prirodnih, c) pejzažnih, d) istorijskih, e) kulturnih ili f) drugih vrijednosti?		
20.	Da li ima osjetljivih područja na lokaciji, koja mogu biti zagađena izvođenjem projekta, a koja su važna ili osjetljiva zbog ekoloških razloga, kao što su: a) močvare, b) vodotoci ili druga vodna tijela, c) planinska ili šumska područja, d) priobalje?	Na predmetnoj lokaciji ne postoje močvare, vodotoci i šume.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
21.	Da li ima osjetljivih područja u blizini lokacije, koja mogu biti zagađena izvođenjem projekta, a koja su važna ili osjetljiva zbog ekoloških razloga, kao što su: a) močvare, b) vodotoci ili druga vodna tijela, c) planinska ili šumska područja, d) priobalje?	U široj okolini lokacije od osjetljivih područja ima more, koje neće biti zagađeno izvođenjem projekta.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
22.	Da li ima zaštićene ili osjetljive vrste faune i flore, na primjer za naseljavanje, ležanje, odrastanje, odmaranje, prezimljavanje i migraciju, koja mogu biti zagađene ili ugrožene realizacijom projekta: a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?	Na predmetnoj lokaciji, a ni u njenom bližem okruženju, ne postoje zaštićene ili osjetljive vrste faune i flore, koja mogu biti zagađene ili ugrožene realizacijom projekta.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
23.	Da li postoje površinske ili podzemne vode koje mogu biti zahvaćene uticajem	Na lokaciji ne postoje površinske ili podzemne vode koje mogu biti zahvaćene uticajem projekta, dok se	Posljedica po životnu sredinu neće biti.

	Projekta: a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?	na udaljenosti od oko 350 m nalazi more i oni neće biti zahvaćena uticajem projekta.	
24.	Da li postoje područja ili prirodni oblici visoke ambijentalne vrijednosti koji mogu biti zahvaćeni uticajem Projekta a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?	U širem okruženju lokacije kao što je već rečeno nalazi se more koje neće biti zahvaćeno uticajem projekta.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
25.	Da li postoje površine ili objekti koji se koriste za rekreaciju, a koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta: a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?	Na lokaciji i u blizini lokacije ne postoje objekti koji se koriste za rekreaciju.	Posljedicama na životnu sredinu neće biti.
26.	Da li postoje transportni pravci koji mogu biti zagušeni ili koji prouzrokuju probleme po životnu sredinu, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta c) na lokaciji ili d) u blizini lokacije?	Planirani objekat se nalazi blizu magistralnog puta i uzimajući u vidu kako je riješen dolazak i odlazak od objekta, neće doći do zagušivanja sobračaja na ovoj dionici.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.
27.	Da li se projekat planira na lokaciji na kojoj će vjerovatno biti vidljiv velikom broju ljudi?	Da, pošto se objekat nalazi u gradskoj zoni blizu magistralnog puta i što će objekat imati određeni broj korisnika usluga.	Posljedicama po životnu sredinu neće biti.
28.	Da li na lokaciji ima područja, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, a koji su od a) istorijskog ili b) kulturnog značaja?	Na lokaciji nema područja koja su od istorijskog ili kulturnog značaja.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
29.	Da li u okolini lokacije ima područja ili, koji mogu biti zahvaćena uticajem projekta, a koji su od a) istorijskog ili b) kulturnog značaja?	U blizini lokacije nema područja koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, osim spomenika Palim borcima NOR-a koji se nalazi blizu lokacije, a koji neće biti zahvaćen uticajem projekta.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
30.	Da li se projekat planira na lokaciji koja će zbog toga pretrpjeti gubitak zelenih površina?	Projekat obuhvata izgradnju objekta na mjestu postojećeg objekta koji se uklanja, tako da lokacija zbog toga neće pretrpjeti gubitak novih zelenih površina.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće imati.

31.	<p>Da li se na lokaciji projekta zemljište koristi u namjene, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) stanovanje, b) vrtlarstvo, c) industrijske ili trgovačke aktivnosti, d) rekreacija, e) javni otvoreni prostor, f) javni objekti, g) poljoprivredna proizvodnja, h) šume, i) turizam, j) rudarske ili druge aktivnosti? 	Na predmetnoj lokaciji zemljište se ne koristi za navedene namjene.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
32.	<p>Da li se u blizini lokacije projekta zemljište koristi u namjene, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) stanovanje, b) vrtlarstvo, c) industrijske ili trgovačke aktivnosti, d) rekreacija, e) javni otvoreni prostor, f) javni objekti, g) poljoprivredna proizvodnja, h) šume, i) turizam, j) rudarske ili druge aktivnosti? 	U blizini lokacije zemljište se koristi za stanovanje, trgovačke aktivnosti, rekreaciju i turističke objekte, dok se za ostale namjene nabrojane u pitanju ne koristi.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
33.	Da li je lokacija na kojoj se planira projekat u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom?	Da, projekat je u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
34.	<p>Da li postoje područja sa velikom gustom naseljenosti ili izgrađenosti, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> c) na lokaciji ili d) u blizini lokacije? 	U okruženju lokacije postoje područja sa velikom gustom naseljenosti (posebno za vrijeme turističke sezone) i izgrađenosti, koja neće biti zahvaćena uticajem projekta.	Posljedica na životnu sredinu neće biti.

35.	<p>Da li se na lokaciji nalaze specifični (osjetljivi) objekti, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> d) bolnice, e) škole, f) vjerski objekti, g) javni objekti, h) dječji vrtići, i) slično? 	<p>Na lokaciji nema specifičnih objekata koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta.</p>	<p>Neće biti posljedica po životnu sredinu.</p>
36.	<p>Da li se u blizini lokacije nalaze specifični (osjetljivi) objekti, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, kao što su :</p> <ul style="list-style-type: none"> g) bolnice, h) škole, i) vjerski objekti, j) javni objekti, k) dječji vrtići, l) slično? 	<p>U blizini lokacije se ne nalaze specifični objekti, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta.</p>	<p>Neće biti posljedica po životnu sredinu.</p>
37.	<p>Da li na lokaciji ima područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili rijetkim resursima, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) podzemne vode, b) površinske vode, c) šume, d) poljoprivredna područja, e) ribolovna područja, f) lovna područja, g) zaštićena prirodna dobra, h) mineralne sirovine i dr? 	<p>Na lokaciji nema područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili rijetkim resursima.</p>	<p>Posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>
38.	<p>Da li u blizini lokacije ima područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili rijetkim resursima, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> c) podzemne vode, d) površinske vode, 	<p>U široj okolini lokacije postoji more koje kako je već rečeno neće biti zahvaćeni uticajem projekta.</p>	<p>Posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> e) šume, f) poljoprivredna područja, g) ribolovna područja, h) lovna područja, i) zaštićena prirodna dobra, j) mineralne sirovine i drugo? 		
39.	<p>Da li ima područja koja već trpe zagađenje ili štetu na životnu sredinu, a koja mogu biti dodatno ugrožena projektom,</p> <ul style="list-style-type: none"> a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije? 	Područja koja već trpe zagađenja na lokaciji niti u njenom bližem okruženju nema.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
40.	<p>Da li je lokacija na kojoj se planira realizacija projekta podložna</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zemljotresima, b) slijeganju zemljišta, c) klizištima, d) eroziji, e) poplavama, f) temperaturnim razlikama, g) magli, h) jakim vetrovima, i) drugo? 	Lokacija je podložna zemljotresima (kao i kompletno crnogorsko primorje). Ostali navedeni uticaji nijesu karakteristični za predmetnu lokaciju.	Jak zemljotres bi svakako mogao prouzrokovati posledice.

Rezime karakteristika projekta i njegove lokacije, sa indikacijom potrebe za izradom elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu:

Rekonstrukcija objekta Stare škole, odnosno izgradnja Kondo hotela, planirana je na urbanističkoj parceli br. UP Z1-1, koju čine katastarska parcela br. 2356 i djelovi katastarskih parcela br. 2354, 2355 i 4882 KO Tivat, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornji Kalimanj", u Tivtu.

Lokacija objekta, odnosno urbanistička parcela broj br. UP Z1-1, nalaze se blizu magistralnog puta Budva-Tivat-Lepetani sa njegove desne strane. Parcela je nepravilnog oblika, sa definisanom građevinskom linijom, ukupne površine od 1.544 m².

Prema listu nepokretnosti 2967-prepis, na katastarskoj parceli br. 2356 KO Tivat, nalazi se objekat stare škole spratnosti Su+P+1, površine 400 m², koji se ruši, a na njegovo mjesto je predviđena izgradnja novog objekta.

Pored navedenog objekta, na katastarskoj parceli br. 2356, nalazi se i objekat spomenik

kulture površine 46 m², koji ostaje u postojećem stanju i uklapa se u novoprojektovano uređenje lokacije.

Prilaz lokaciji je obezbijeden sa lokalnog puta koji se odvaja od magistralnog puta Budva - Tivat- Lepetani.

Od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, Investitoru su izdati Urbanističko tehnički uslovi br. 0503-1314/16 od 29. 07. 2015. godine za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta - hotela.

Objekat mješovite namjene-Kondo hotel je spratnosti Po+Su+Pr+3 (podrum, suteran, prizemlje i tri sprata). U podrumu objekta predviđena je podzemna garaža neto korisne površine od 589,45 m² za parkiranje 22 putnička automobila, ostave za stanare i tehničke prostorije.

U suteranu je predviđena teretana i jedan studio apartman, dva jednosobna stana i jedan dvosobni stan, dok je u prizemlju predviđen poslovni prostor sa posebnim ulazom na sjevernoj strani-uz ulicu, mjesto za recepciju i prijem, kao i dva jednosobna i jedan dvosoban stan.

Na pravom i drugom spratu predviđene su po tri stambene jedinice i to dva dvosobna i jedan trosoban stan, dok je na trećem spratu predviđen veliki trosobni stan. Sa treće etaže pristupa se krovnoj terasi. U okviru partera na nivou suterana se nalazi veliki plato za sunčanje sa bazenom i tuševima. Plato je uokviren velikim zelenim površinama.

Ukupna neto površina objekta, iznosi 2.491,12 m², a bruto 2.869,77 m².

Slobodne površine lokacije biće kultivisane prema projektu uređenja prostora.u smislu zadržavanja postojećeg zelenila, karakterističnim za ovo podneblje.

Materijalizacija objekta prilagođena je njegovoj formi. Osnovni motiv prilikom izbora materijala se sastojao u tome da objekat podsjeća na postojeći stari objekat koji se nalazio na parceli.

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

Napajanje objekta električnom energijom sa elektrodistributivne mreže predviđeno je shodno uslovima nadležne Elektrodistribucije Tivat, a napajanje se vrši preko glavnog razvodnog ormara objekta. U objektu su predviđene sve neophodne instalacije jake i slabe struje

Kao rezervni izvor napajanja u slučaju nestanka električne energije predviđa se automatski dizel električni agregat (DEA) snage 88 kW u kontejnerskoj izradi.

U objektu su predviđene instalacije grejanja, klimatizacije i ventilacije.

Kao osnovni izvor toplotne odnosno rashladne energije usvojen je sistem toplotne pumpe sa direktnom ekspanzijom freona, VRV sistem sa električno pogonjenim kompresorima sa promjenljivim brojem obrtaja(inverter).

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

Priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu predviđeno je cijevima odgovarajućeg prečnika, a prema uslovima JP "Vodovod i kanalizacija" Tivat.

Za potrebe gašenja požara predviđena je posebna vodovodna mreža, prema Elaboratu za

gašenje požara.

Sanitarna vodovodna mreža objekta biće priključena na gradsku kanalizacionu mrežu.

Vode sa manipulativnih površina oko objekta i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u kanalizacioni sistem propuštaju se kroz separator gdje se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Atmosferske vode sa krova objekta, pomoću olučnih cijevi od pocinčanog lima se skupljaju i pomoću cjevovoda odvođe u atmosfersku kanalizaciju, kao i vode iz bazena koji se nalazi u suterenu objekta.

Sav otpad, komunalnog karaktera, koji će se javiti u fazi rušenja postojećeg objekta i u fazi izgradnje novog objekata biće kontrolisano sakupljan, a nadležno preduzeće će ga redovno transportovati na za to predviđenu lokaciju.

U toku eksploatacije objekta, privremeno deponovanje smeća, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno na sabirnim punktovima koji će biti potpuno obezbijeđeni sa higijenskom zaštitom u tipiziranim posudama - kontejnerima.

Rekonstrukcija objekta Stare škole, odnosno izgradnja Kondo hotela u Tivtu, neće predstavljati bitan izvor zagađivanja životne sredine. Svi efekti se mogu ispoljiti u okviru dva tipa uticaja, koji prema trajanju mogu biti privremenog i trajnog karaktera.

Prvu grupu predstavljaju uticaji koji se javljaju kao posljedica pripremljenih radova i u toku izgradnje objekta i po prirodi su većinom privremenog karaktera.

Predložena rješenja pri rušenju postojećeg objekta i izgradnji novog objekata obezbijeđuju da negativni efekti neće biti izraženi, izuzimajući povremenu buku koju izaziva rad građevinskih mašina.

Tokom izvođenja projekta nema uticaja na zemljište sa aspekta njegovog zauzimanja, jer su gabariti novog objekta isti kao i postojećeg koji se ruši

U toku eksploatacije objekta negativan uticaj na životnu sredinu takođe neće biti izražen, jer će se sanitarne vode iz objekta odvođe u gradsku kanalizacionu mrežu.

Vode sa manipulativnih površina oko objekta, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, takođe prije upuštanja u atmosfersku kanalizaciju propuštaće se kroz separator gdje će se vršiti njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja), tako da iste neće imati uticaj na zagađenje zemljišta i podzemnih voda.

Uticaji na ostale segmente životne sredine kao što su lokalno stanovništvo, flora i fauna, klima, komunalna infrastruktura i zaštićena prirodna i kulturna dobra neće biti značajan.

Što se tiče akcidentnih situacija, vjerovatnoća njihove pojave u normalnim uslovima rada objekta svedena je na minimum.

Na osnovu svega izloženog, može se zaključiti, da predmetni objekat u toku izvođenja, normalnog funkcionisanja i prestanka funkcionisanja, neće ugroziti stanje životne sredine na lokaciji, kao ni u njenoj bližoj i široj okolini.



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO
Broj: 0503-1314/16
Podgorica, 29.07.2015.godine

MILIĆ PEKOVIĆ

TIVAT
ul. Zagrebačka br.5

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 0503-1314/16 od 29.07.2015.godine, za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta - hotela na urbanističkoj parceli UP Z1-1, koju čine kat.parcela br. 2356 i dijelovi kat.parcela br. 2354, 2355 i 4882 KO Tivat, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornji Kalimanj“ , u Tivtu.

Rukovodilac Direkcije za izgradnju objekata
Milica Abramović, dipl.inž.građ.

Obradili:

Milica Ćurić, dipl.inž.arh. *leha post*
Tijana Savić, dipl.inž.geod.

GENERALNI DIREKTOR



Broj: 0503-1314/16
Podgorica, 29.07.2015. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore», broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), a na zahtjev Milića Pekovića iz Tivta, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za rekonstrukciju objekta - hotela na urbanističkoj parceli UP Z1-1, koju čine kat.parcela br. 2356 i dijelovi kat.parcela br. 2354, 2355 i 4882 KO Tivat, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornji Kalimanj“, u Tivtu.

Postojeće stanje:

1. LOKACIJA

Urbanistička parcela UP Z1-1 ima površinu od 1544 m² i se sastoji od katastarske parcele br. 2356 i dijelovi kat.parcela br. 2354, 2355 i 4882 KO Tivat, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornji Kalimanj“, u Tivtu.

2. POSTOJEĆE STANJE

Prema listu nepokretnosti 2967-prepis, na katastarskoj parceli br. 2355 KO Tivat, evidentirana je **Ruševina raznog objekta, površine 400m²**, a u poglavlju: Podaci o teretima i ograničenjima, kao Opis prava je navedeno: **Pravo službenosti PRIMARNA KANALIZACIJA.**

Prema listu nepokretnosti 1699-prepis, na katastarskoj parceli br. 2356 KO Tivat, površine 46m², evidentiran je **Spomenik kulture**, a u poglavlju: Podaci o teretima i ograničenjima, kao Opis prava je navedeno: **Istorijski spomenik.**

Obavezna primjena propisa i standarda u turističkim objektima:

Kako je predmetna lokacija, prema dopisu br. 0902-351-468/1 od 30.06.2015.godine, Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat, usvojenim konkursnim rješenjem planirana za hotel, to je obavezna primjena propisa za izgradnju turističkih kapaciteta:

Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 33/2007).

PLAN:

Tabela urbanističkih pokazatelja

Br. urb.parc.	Povr. Parcele (m ²)	Najena parcele	Plan.spr. objekta	BGP Ukupno (m ²)	BGP Stanov. (m ²)	Max. BGP djelatn. (m ²)	Moguće interv.	Komentar Odnos param.
UP Z1-1	1544	MN	Su+P+3	2000	1400	600	Rekonstr. Post.obj.	Posebni uslovi

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Za realizaciju ovu izgradnju na lokaciji stare škole važe ovi posebni uslovi.

Obzirom na njen značaj, za parcelu UP Z1-1 je Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine raspisao opšti, javni, nacionalni, projektni, jednostepeni i anonimni konkurs. Rješenjem Broj:0909-791 sa ciljem dobijanja arhitektonsko-urbanističkog rješenja na osnovu kojeg će se realizovati izgradnja na lokaciji stare škole.

Prvonagrađeno rješenje je osnov za izradu dalje tehničke dokumentacije i realizacije na predmetnoj parceli.

Urbanistički parametri (+/- 5% prilikom izrade glavnog projekta)

<i>veličina urbanističke parcele</i>	<i>maksimalan indeks zauzetosti</i>	<i>maksimalna površina pod objektom</i>	<i>maksimalan indeks izgrađenosti</i>	<i>maksimalna spratnost objekta</i>	<i>maksimalna BGP</i>	<i>% delatnosti u odnosu na ukupnu BGP</i>
1544 m ²	33% (0.33)	510 m ²	1,3	Po+Su+P+3	2000 m ²	cca 10%

Urbanistička parcela UP Z1-1 predstavlja lokaciju nekadašnje stare škole na kojoj se i danas nalazi napušten školski objekat. Planom je za ovu lokaciju definisana mješovita namjena – kombinacija stanovanja, ugostiteljskih sadržaja i smještajnih jedinica, sa pratećim sadržajima drugih namjena.

Lokacija ima izuzetan položaj, na uzvišenju iznad jadranske magistrale i glavne saobraćajne raskrsnice grada Tivta. Kao takva ona pretstavlja vizuelni reper koji se sagledava iz svih pravaca.

Pravila za izgradnju objekata

- Predmetni objekat rekonstruisati u okviru postojećih građevinskih linija (GL1), odnosno u okviru postojećeg gabarita objekta (cca 400m²), vodeći računa da objekat bude udaljen od zadnje građevinske linije min 1,5m.
- Građevinska linija **suterena** (GL suterena) je na udaljenosti od 5m od linije postojećeg gabarita objekta
- Podzemna građevinska linija ne mora se poklapati sa nadzemnom, ali se mora odmaknuti min.1m od regulacione linije i granice parcele prema susjedu.
- Glavni pristup objektu i spomeniku je sa kolsko pješačke saobraćajnice za Tripoviće, odnosno sa sjeverne strane.
- Zbog nagiba terena kolski pristup se može planirati sa kolsko pješačke saobraćajnice koja ide paralelno sa magistralom, odnosno sa zapadne strane. Na najnižem dijelu parcele dozvoljeno je samo za kolski pristup napraviti otvor u postojećem kamenom podzidu. Kameni podzid se zadržava u izvornom obliku.
- Vertikalni gabarit, određen je kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Postojeća spratnost je Su+P+1, a visina objekta je 14,50m. Maksimalna planirana spratnost je **Su+P+3**, sa mogućnošću planiranja podruma (Po), a visina objekta je max **20,00m**.
- Postojeća visina etaža se zadržava, a nove etaže mogu imati visine, mjerene između gornjih kota međуетažnih konstrukcija i to:
 - za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
 - za etaže sa smještajnim jedicama do 3,5 m;
 - za poslovne etaže do 4,5 m;
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1m ,a za komercijalne sadržaje maksimalno 0,2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim principima uz upotrebu lokalnih materijala.
- Poželjna je upotreba kamena kao fasadnog materijala ili fasada može biti i malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.

- Posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju i materijalizaciji objekta.
- Obavezno je zadržati karakter postojećeg objekta i prednje fasade u postojećem arhitektonskom i stilskom izrazu.
- Krov može biti ravni ili kosi sa nagibom od 20° do 26°. Kosi krov može biti dvovodni, četvorovodni ili složeni.
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. „kapa“ sa prepustima. Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crijep.
- Proporciju i veličinu otvora dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvidjeti škure, nisu dozvoljene roletne.
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.
- Posebnu pažnju posvetiti elementima zelenila i zaštite od sunca koji u primorskom ambijentu imaju značajnu ulogu, kako u ambijentalnom tako i u smislu energetske efikasnosti.

Pomoćni objekti

- nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata

Parkiranje

- Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbedi u okviru parcele, u garažama u sklopu objekta a samo manji broj u vidu parkinga na otvorenom.
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

stanovanje	1PM na 1 stan
trgovine	1 PM na 60 m2 BGP
usluge	1 PM na 60 m2 BGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice
hoteli	1 PM na 3 sobe

Ogradjivanje i ozelenjavanje urbanističke parcele

- Parcele se ograđuju zidanom, po pravilu kamenom ogradom do visine od 1m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom (dekorativno željezo) ili živom ogradom do visine od 1.80m sa coklom od kamena ili betona visine 0.6m. Ukoliko se planira kamena ograda potrebno ju je stilski uskladiti (u boji, materijalu i slogu) sa kamenim podzidom sa jugozapadne strane parcele.
- Preporuka je da se parcela, naročito van regulacije, ograđuje živom ogradom.
- Ograda parcele treba da bude reprezentativna, urađena od kvalitetnih materijala i da stilski i prostorno bude usklađena sa uređenjem partera i komercijalnim sadržajima koji su zastupljeni.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- Postojeći kameni potporni zid na zapadnoj strani parcele potrebno je zadržati u njegovom izvornom izgledu. Ukoliko se pristup parceli ostvaruje sa saobraćajnice koja je paralelna magistrali, dozvoljeno je uklanjanje dijela zida radi ostvarivanja priključka urbanističke parcele na saobraćajnicu.

USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Površine mješovite namjene

Ova namjena predviđena je u zoni uz jadransku magistralu kao područje u kome treba da se pojavi veća koncentracija nestambenih sadržaja. Na površinama ove namjene predviđena je izgradnja objekata mješovite namjene, kombinacija stanovanja i drugih namjena. Na površinama mješovite namjene pored stambenih mogu se naći i komercijalne sadržaji tipa: zanatstvo, trgovina, poslovanje, hotelijerstvo, ugostiteljstvo, usluge ali i centralni sadržaji koji podrazumijevaju institucije privrede, uprave, kulture, zdravstvene i socijalne zaštite, sporta...

ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta.

Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da

zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Pri formiranju urbanističkih parcela naročito su uzeti u obzir, postojeća katastarska parcelacija, posebno kada se radilo o već izgrađenim parcelama ali i kako bi sprovođenje plana bilo olakšano. Katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti u najvećem broju slučajeva zadržane su kao urbanističke parcele, osim u slučaju potrebe trasiranja novih saobraćajnica. U slučajevima malih i nepravilnih katastarskih parcela, parcele ili njihov dio, morao se pripojiti drugoj parceli kako bi ona mogla biti jedinstvena urbanistička, koja zadovoljava osnovne standarde.

U slučajevima kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. U tom slučaju potrebno je da organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora analitičke podatke iz tabele prilagodi i proračuna u skladu sa površinom nastalom nakon usklađivanja granica UP-a i katastarskih parcela. Granica katastarske parcele definisana je koordinatama tačaka koje daje Uprava za nekretnine CG-PJ Tivat.

Zbog lakšeg snalaženja teritorija plana podeljena je na **4 zone** u skladu sa kojima su i numerisane urbanističke parcele. Oznaka urbanističke parcele **UP ZN-N** sastoji se od prefiksa UP koji označava urbanističku parcelu, oznake ZN koja označava zonu kojoj pripada (N od 1 do 4) i broja parcele N koji označava broj parcele u toj zoni.

Takođe, zbog lakeg snalaženja parcele saobraćajnih površina su posebno označene i numerisane brojevima S-1 do S-N. Takođe posebno su numerisane i parcele namenjene trafo stanicama i obeležene UP-T- 1 do UP-T-6 kao i parcele vodenih površina obeležene UP-V-1 do UP-V-N

Veličina novoformiranih urbanističkih parcela prilagođena je planiranim namjenama.

Građevinsku dozvolu, nadležni organ će izdati nakon što su rešeni imovinsko-pravni odnosi i izvršena parcelacija, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu parcelacije datom u ovom DUP-u.

Takođe je važno napomenuti da je u toku izrade plana uočeno da pojedini postojeći stambeni ili pomoćni objekti svojim gabaritom izlaze iz obuhvata katastarske parcele. Za ove objekte urbanističke parcele formirane su prema važećem katastarskom stanju, a građevinska dozvola za ove objekte može se izdati na osnovu prethodno riješenih imovinsko pravnih odnosa i izrađenog jedinstvenog idejnog rješenja za tu urbanističku parcelu i urbanističku parcelu susjeda u čiji su posjed zašli. Idejnim rješenjem potrebno je definisati faznost realizacije i na isto pribaviti saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čini urbanističke parcele.

Namjena parcele definiše namjenu i sadržaj koji se na urbanističkoj parceli mogu odvijati, a što je detaljnije opisano u tekstualnom dijelu plana, *poglavlje 4.8 „Uslovi u pogledu planiranih namjena“*.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu 05 „Plan regulacije i nivelacije“.

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi.

Planom je data i **privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr žute boje)** koja je definisana zaštitnim koridorom postojećih dalekovoda u širini od 10 m (10kV dalekovod) odnosno 12 m (35kV dalekovod) i zaštitnim koridorom vodovodne cevi prečnika 200mm u širini od 4m. Ukoliko se pokaže da stvarna trasa predmetne vodovodne cevi ne odgovara trasi koja je data u ovom planu, moguće je pri izdavanju UTU uslova izvršiti korekciju zaštitnog koridora vodovoda koji i dalje iznosi 4m tj po 2m od osovine cevi, i pomeriti pozicije građevinskih linija u skladu sa naknadno preciznije ustanovljenom trasom ove cevi prečnika 200mm.

Šrafirana zona unutar **privremenih građevinskih linija na zemlji (GL1pr žute boje)** pretstavlja koridor u kome se ne smeju graditi objekti do trenutka izmeštanja dalekovoda odnosno vodovoda. Nakon izmeštanja objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1. Zbog lakše identifikacije sve parcele preko kojih prelaze ovi infrastrukturni koridori i za koje su definisane privremene građevinske linije, obeležene su na grafičkim priložima 04 - *Plan namjene površina* i 05 - *Plan regulacije i nivelacije*, kao i u poglavlju 6. *Analitički podaci plana – Tabele kapaciteta parcela ostale namjene*, oznakom **OI** – ograničenja izgradnje.

Građevinska linija ispod zemlje, za podrum koji je u funkciji garažiranja, može biti na 1,0m od susjedne parcele i na regulacionoj liniji (prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena uz uslov ozelenjavanja površine iznad garaže.

Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra.

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum, i nadzemne tj. suteran, prizemlje sprat(ovi) i potkrovlje. Oznake etaža su: **Po** (podrum), **Su** (suteran), **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).

Spratnost objekata je definisana kao broj nadzemnih etaža i to kao $P+N+Pk$. **Potkrovlje se može izvesti kao puna etaža pod uslovom da se visina objekta sa ovakvom etažom uklapa u planom definisanu maksimalnu visinu objekta za određenu namenu.**

Suteran

Na strmim terenima, u sklopu namjena SMG, MN i SSG, dozvoljena je (podrazumeva se mogućnost) izgradnja suteranske etaže. Pod suteranom se podrazumeva nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GL1. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, stim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.

Podrum

Na ravnim terenima dozvoljena je izgradnja podruma. Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ispod zemlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m i ne može biti veći od urbanističke parcele. Relevantnom kotom se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

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

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.

Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine **sve etaže uračunavaju se sa 100%** (uključujući i suteranske, podrumске i potkrovljne etaže).

U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se delovi **podruma i suterana** koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja i i **tehničke prostorije neophodne za održavanje kapaciteta objekta**

Bazen u dvorištu stambenog objekta ne računa se u BGP, u skladu sa Odlukom o pomoćnim objektima.

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE

Obzirom da je predviđena rekonstrukcija postojećeg objekta stare škole svi uslovi za tretman ovog objekta su dati u poglavlju URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI.

ANALIZA PRIRODNIH KARAKTERISTIKA

TOPOGRAFIJA GEOMORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Teritoriju plana čini jugozapadna padina Vrmca. Po konfiguraciji, teren je značajno pokrenut sa velikim razlikama u nadmorskoj visini pojedinih dijelova, od 100-105 mnv na krajnjem sjeveru plana do 2-14 mnv u južnom dijelu uz magistralu.

KLIMATSKI USLOVI

Područje naselja Gornji Kalimanj kao i cjela teritorija opštine Tivat ima izrazito sredozemnu klimu.

Temperatura vazduha

Maksimalna temperatura vazduha: jul i avgust oko 30°C, januar i februar 12 - 13°C

Minimalna temperatura vazduha: u zimskim mjesecima oko 2°C, u ljetnjim mjesecima oko 17°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C.

Padavine

Crnogorsko primorje odlikuje se maksimumom padavina tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. U ukupnoj godišnjoj količini padavina najveći doprinos imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji juni, juli i avgust sa svega oko 10%.

Srednja godišnja količina padavina za Tivat iznosi 1429,2 l/m².

Relativna vlažnost vazduha

Vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara.

Vrijednosti srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha za Tivat iznose 70,5 % (min 62 % u julu, max 75,6 % u oktobru).

Oblačnost i osunčanost

Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Na Primorju je tokom godine 42 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost u ljetnjem periodu je manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %. Srednja godišnja oblačnost iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Prosječno godišnje Primorje ima oko 2455 časova osunčavanja, od kojih 931 čas u ljetnjim mjesecima (jun, jul i avgust), tj. oko 40% godišnjeg osunčavanja pripada jednoj četvrtini godine. Zimi osunčavanje je znatno smanjeno. Tokom januara Primorje ima svega oko 125 časova, što predstavlja 5% godišnje vrijednosti. Dnevno, tokom čitave godine Primorje ima u prosjeku oko 7 časova sijanja sunca, sa dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

Vjetar

Dominantni vjetrovi za Primorje u cjelini su iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Za Tivat su to: jugoistok (8,74 %), zapad-jugozapad (7,9 %), istok-jugoistok i jug (po 6,4 %). Topografski položaj Tivta prirodno je zaštićen od vjetrova, što rezultira velikim učešćem tišine - čak 49.5%.

Ekstremni godišnji udari vjetra na Primorju imaju prosječnu brzinu od 33 m/s (120 km/h).

INŽENJERSKO - GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Prema Geotehničko seizmičkoj karti podobnosti terena za urbanizaciju iz PUP-a Tivat veći dio teritorije plana pripada II i III kategoriji terena. Mali dio teritorije na severu plana pripada I kategoriji

dok su manji dijelovi na sjeveroistoku plana svrstani u **IV** kategoriju terena sa znatnim ograničenjem za urbanizaciju.

HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE

Šire okruženje plana bogato je izvorištima, različitog kapaciteta i kvaliteta vode koji u vidu potoka i kanala prolaze teritorijom plana. Najveću vodenu površinu čini potok **Rosino** na sjevernoj granici plana.

PEJZAŽNO UREĐENJE

Zelenilo stambenih objekata (ZSO) i zelenilo stambenih objekata sa poslovanjem (mješovita namjena - ZPO)

U kolektivnim stambenim objektima prostorni raspored zelenila zavisi od visine gradnje, ekspozicije, veličine blokovskog prostora. Pri izboru vrsta koristiti one koje ne zahtijevaju posebne uslove.

Smjernice za ozelenjavanje:

- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima, vizurama, spratnosti objekata
- sadnju vršiti u vidu solitera ili u grupama kombinacijom drveća i žbunja;
- koristiti brzorastuće dekorativne vrste;
- visoka stabla u kombinaciji sa visokim žbunjem koristiti za oivičavanje blokova i postizanje sjenke za odmorišta;
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje;
- pješačke staze, širine 1,5 – 3m, projektovati po najkraćim pravcima do objekata;
- u okviru parcele-bloka predvidjeti prostor za odmor ili za dječiju igru.

Prijedlog sadnog materijala:

Četinarsko drveće: *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Pinus maritima*, *Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*, *Cupressocyparis leylandii*, *Juniperus phoenicea*, *Juniperus horizontalis* »*Glauca*«, *Juniperus communis* »*Repanda*«

Listopadno drveće: *Quercus pubescens*, *Celtis australis*, *Fraxinus ornus*, *Ziziphus jujuba*, *Acacia* sp., *Albizia julibrissin*, *Melia azedarach*, *Lagerstroemia indica*, *Paulownia tomentosa*

Zimzeleno drveće: *Quercus ilex*, *Olea europaea*, *Phillyrea media*, *Ceratonia siliqua*, *Pistacia lentiscus*, *Pistacia terebinthus*, *Citrus aurantium*, *Eriobotrya japonica*, *Ligustrum japonicum*, *Magnolia grandiflora*.

Žbunaste vrste: *Agave americana*, *Arbutus unedo*, *Erica arborea*, *Erica mediteranea*, *Cistus salviifolius*, *Callistemon citrinus*, *Feijoa sellowiana*, *Laurus nobilis*, *Myrtus communis*, *Punica granatum*, *Spartium junceum*, *Nerium oleander*, *Pittosporum tobira*, *Buxus sempervirens*, *Poinciana gilliesii*, *Cotoneaster* sp., *Pyracantha coccinea*, *Tamarix* sp., *Viburnum tinus*, *Yucca* sp., *Hydrangea macrophylla*

Puzavice: *Bougainvillea spectabilis*, *Clematis* sp., *Hedera* sp., *Rhynchospermum jasminoides*, *Lonicera caprifolium*, *L. implexa*, *Parthenocissus tricuspidata*, *Tecoma radicans*, *Wisteria chinensis* »*Alba*«, *Wisteria chinensis* »*Rosea*«

Palme: *Chamaerops humilis*, *Chamaerops excelsa*, *Cycas revoluta*, *Phoenix canariensis*, *Washingtonia filifera*.

Perene: *Canna indica*, *Cineraria maritima*, *Lavandula spicata*, *Rosmarinus officinalis*, *Arundo donax*, *Santolina viridis*, *Santolina chamaecyparis*, *Helichrysum bracteatum*, *Verbena hybrida*, *Iberis sempervirens*, *Armeria maritima*, *Phlox paniculata*, *Vinca minor*, *Alyssum saxatile*, *Lobelia erinus*.

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Parkiranje

Parkiranje u granicama plana rešavano je u funkciji planiranih namena.

Parkiranje je planirano na otvorenim parkiralištima uz saobraćajnice, na pojedinačnim parkinzima i garažama na pripadajućim parcelama i u odgovarajućoj etaži (u zavisnosti od konfiguracije terena) u okviru objekata ako nema dovoljno parkinga na otvorenim parkiralištima.

Uslov za izgradnju objekata je obezbeđivanje potrebnog broja parking mesta na pripadajućoj parceli, prvenstveno u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, prema datom normativu.

Potreban broj parking mesta se određuje prema sledećem normativu:

- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| ▪ stanovanje | 1 PM na 1 stan |
| ▪ trgovine | 1 PM na 60 m ² BGP |
| ▪ usluge | 1 PM na 60 m ² BGP |
| ▪ ugostiteljski objekti | 1 PM na sto sa 4 stolice |
| ▪ hoteli | 1 PM na 3 sobe |
| ▪ škole | 1 PM na 3 zaposlena |
| ▪ sportski objekti | 1 PM na 5 posetilaca |

Pravila za rešavanje parkiranja i projektovanje garaža u okviru parcele

- Potreban broj parking mesta rešiti u okviru građevinske parcele;
- Obavezno iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže u podzemnim etažama novih objekata mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke;
- Podzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne;
- Obavezno ozeleniti prostor iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru;
- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
- Pri projektovanju garaža poštovati sledeće elemente:
 - širina prave rampe po voznoj traci min. 2,25 m;
 - slobodna visina garaže min. 2,3 m;
 - dimenzije parking mesta min. 2,5 x 5,0 m sa minimalnom širinom prolaza od 5,4 m;
 - podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;
- Parking mesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,4 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 5,5 m x 2,0 m, sa širinom prolaza 3,5 m;
- Otvorena parkirališta uz saobraćajnice obavezno ozeleniti primenom betonsko travnatih elemenata i sađenjem odgovarajućim stabala na svaka dva parking mesta.

Za potrebe rešavanja parkiranja na pojedinim urbanističkim parcelama planom su formirane dve parcele čija je namene parking prostor i to S-111 koja je formirana kao parking prostor u službi objekta na UP Z1-57 i S-118 koja je formirana kao parking prostor u službi objekta na UP Z1-192. Na ovim parcelama moguće je formirati otvorene ili natkrivene parking prostore ili prizemne garaže kao slobodnostojeće ili u nizu. Garaže mogu biti maksimalno spratnosti P, maksimalne površine do 21 m², maksimalne svjetle visine 2,20 m i nagibom krovnih ravni do 22-24°.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa uslovima datim u Planu. Bliže uslove za priključke instalacija na infrastrukturne objekte pribaviti od nadležnih javnih preduzeća.

VODOVOD

- Za urbanističko tehničke uslove za projektovanje opštih spoljašnjih vodovodnih instalacija daju se sledeće preporuke:
- U vodovodnu mrežu ugrađivati PEHD (polietilen visoke čvrstoće) za manje prečnike i DCI (daktilni liv) za veće prečnike cijevi, ovdje se radi o manjim prečnicima pa je potrebno ugraditi PEHD cjevovod.
- Pritisak u distribucionoj vodovodnoj mreži ne smije prelaziti 6 bara .
- Na dovodne cjevovode do rezervoara zabranjeno je priključenje potrošača.
- Potrebno je da minimalni prečnik bude 90mm kad se vodovodna mreža koristi ujedno kao i vanjska hidrantska mreža
- Razmak hidranata treba da bude minimalno 50m i da se ugrađuju nadzemni hidranti.
- Priklučke treba ugrađivati preko standardizovanih šahtova sa vodomjerima i svaka stambena ili poslovna jedinica treba imati vlastiti vodomjer. U slučaju više jedinica u jednom objektu, potrebno je ugraditi vodomjer posebno za svaku jedinicu
- Uskladiti položaj vodovodnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama
- Visinsko rastojanje između vodovodnih cijevi i ostalih instalacija na mjestima njihovog ukrštanja ne smije biti manje od 50cm. Ukoliko je manje rastojanje vodovodnu cijev je potrebno zaštititi na odgovarajući način.
- Horizontalno rastojanje od vodovodne cijevi ne smije biti manje od 80 cm. Ukoliko je rastojanje manje vodovodnu cijev je potrebno zaštititi na odgovarajući način.

- Na najnižim tačkama cjevovoda predvidjeti mjesta za ispiranje (muljni ispušt ili hidrant).
- Za PE i PVC, plastične cijevi, potrebno je ugraditi traku za identifikaciju trase cjevovoda.
- Debljina nadsloja iznad cjevovoda ne smije biti manja od 1,0 m. Ako je manji nadsloj od navedenog, potrebno je cjevovod termički zaštititi.
- Trasu cjevovoda predvidjeti u pojasu ulica ili trotoara ili kad god je to moguće u zelenom pojasu ulica.
- Jedna urbanistička parcela, po pravilu može imati jedan priključak na vodovodnu mrežu.

KANALIZACIJA

Za urbanističko tehničke uslovi za projektovanje fekalne kanalizacije daju se kroz sljedeće preporuke:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, striktno je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosfereke otpadne vode;
- U kanalizacionu mrežu se ugrađuju PE (polietilen) cijevi;
- Minimalni, odnosno maksimalni pad u kanalizacionoj mreži iznosi 2‰ i 6‰ respektivno vodeći računa o prečnicima cijevi;
- Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, mjestima promjene prečnika i priključenja kanalizacionih cijevi, potrebno je predvidjeti revizione šahtove i ugradnja šahtova od PE;
- Na kanalizacionim cijevima u pravcu, razmak šahtova predvidjeti na maksimalnom rastojanju od 160 D (prečnika cijevi), ali ne većem od 50m;
- Prečnik za kolektore usvojiti minimalnog prečnika od 300mm, a za ostale kanalizacione vodove minimalan prečnik od 250 mm, sa okrugim profilima maksimalnog stepena popunjenosti do 70%, u iznimnim slučajevima do 80%; a za kućne priključke min. 200mm.
- Na mjestima ukrštanja kanalizacione i vodovodne mreže, kanalizacionu cijev postaviti ispod vodovodne sa minimalnim visinskim razmakom od 0.5m, a u slučaju manjeg visinskog razmaka postaviti adekvatnu zaštitu vodovodne cijevi;
- Minimalne dubine iskopa odrediti tako da se zadovolji stabilnost i zaštita kanalizacionog kolektora, u slučaju priključenja podrumskih i suterenskih prostora odrediti minimalnu dubinu iskopa od 1.5m, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3.5m;
- U slučaju potrebe izgradnje pumpnih stanica za otpadnu vodu uraditi ih tako da se minimalizuje širenje neprijatnih mirisa, poželjno sa zelenim rastinjem oko njih. Agregati mogu biti u suvom ili mokrom izvođenju u zavisnosti da li je pumpna stanica nadzemna ili podzemna. Potrebno je predvidjeti havarijske ispuste kao i agregate u slučaju prekida napajanja električnom energijom;
- Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju;
- U slučaju izgradnje objekata prije kanalizacionog sistema izgraditi propisne septičke jame sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda;
- Zabraniti izgradnju propusnih "septičkih jama" odnosno upojnih bunara;
- Uskladiti položaj fekalnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama.

Urbanističko tehnički uslovi za projektovanje kišne kanalizacija u okviru odvodnje oko objekata ili u slučaju formiranja manjih jedinica za sakupljanje kišnice sa više objekata u cilju korišćenja prečišćene oborinske vode u tehničke svrhe:

- Striktno zabraniti upuštanje fekalne kanalizacije u bilo koji objekat za odvođenje kišne kanalizacije;
- U oborinsku mrežu se ugrađuju PEHD i PE (polietilen) cijevi;
- Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju.

ELEKTROENERGETIKA

Standardi za pojedine elemente mreže usaglašeni su sa preporukama i smjericama EPCG-FC

Elektrodistribucija:

- Tip i presjek provodnika kabla za polaganje u zemlju: jednožilni XHE 49A, 240mm² i 150mm²; za nadzemno polaganje samonosivi kb. snop (SKS) 3x50mm² Al. Svi novi kablovi u mreži 10kV treba da budu proizvedeni za napon 20kV.
- NN mreža izvodi se isključivo kao kablovska, podzemno i nadzemno; presjek provodnika za podzemno polaganje je 150mm²Al i 240mm²Al, a nadzemno (SKS) 70mm²Al u razvodu mreže. Za priključne podzemne kb. vodove presjek je 25mm²Al i 16mm²Al za nadzemni priključak.
- Sistem zaštite: zaštitno uzemljenje sa zajedničkim uzemljivačem i dodatna mjera zaštite strujna sklopla.
- Rasvjeta saobraćajnica treba da zadovolji propisane fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama CIE.

- Predlaže se sledeći energetska koncept:
 1. tehnologija za što manje korišćenje ugljenika;
 2. obnovljivi izvori energije: snaga sunca (fotonaponski moduli i solarni kolektori), bio masa;
 3. energetska efikasna urbani dizajn koji podrazumijeva pažljiv izbor građevinskih materijala (koncept "niskoenergetskih zgrada");
 4. inteligentno upravljanje u stanovanju.
- U postupku izdavanja građevinske dozvolje potrebno je pridržavati se procedure-protokola FC Distribucije Podgorica broj 40-00-17865 od 24.11.2011 god. kojim se reguliše postupanje Operatera distributivnog sistema.

Racionalno i efikasno korišćenje energije se postiže i kroz niz mjera kao što su:

- Smanjenje gubitaka u razvodu elektro mreže na 10%
- Uvođenje tarifnih sistema koji će podsticati štednju energije
- Pažljiv izbor građevinskog materijala, opreme i izolacionih materijala kod gradnje objekata
- Izbor energetska efikasnih potrošača visokoh stepena korisnog dejstva
- Izbor energetska efikasne štedne rasvjete
- Izbor sistema za inteligentno upravljanje u stanovanju

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- EK kanalizacija i EK okna u okviru ovog DUP-a moraju se izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti. U slučaju da se trasa EK kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne, kanalizacione i elektro infrastrukture, treba poštovati propisana rastojanja i pozicije postavljanja a dinamiku izgradnje vremenski sinhronizovati.
- Izradnjom nove EK kanalizacije je treba da bude omogućeno maksimalno iskorišćenje planiranih TK i KDS kablova. Projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata treba definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta. Pojedinačnim projektima treba planirati privodnu TK kanalizaciju od tk okana do samih objekata i to sa Alkaten cijevima 2X PE Ø 40mm.
- Kućnu EK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarićima, lociranim na ulazu objekta na propisanoj visini. Na isti način planirati distributivni ormarić za koncentraciju kućne instalacije za potrebe distribucije kablovskog TV signala i sa opremom za pojačanje imodulaciju TV signala.
- Kućnu EK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat6 4P 24AWG odnosno FTP Cat7 ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI, ili optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama radi pružanja dalje modernizacije elektronskih komunikacija (FTTH tehnologije), a bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova.
- Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 EK priključka dok za stambene objekte treba predvidjeti instalaciju za 2 EK priključka ili odgovarajućim optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama. Takođe treba predvidjeti i mogućnost za montažu javnih telefonskih govornica.

SMJERNICE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU

Ovim planskim dokumentom nije predviđena dalja detaljna planska razrada. Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja, predmetnog prostora.

Obzirom na značaj i istaknuti položaj lokacije „stare škole“ za parcelu UP Z1-1 na kojoj je planirana mješovita namjena, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine raspisao je opšti, javni, nacionalni, projektni, jednostepeni i anonimni konkurs Rješenjem Broj:0909-791 sa ciljem dobijanja arhitektonsko-urbanističkog rješenja na osnovu kojeg će se realizovati izgradnje na lokaciji stare škole. Prvonagrađeno rješenje je osnov za izradu dalje tehničke dokumentacije i realizacije na predmetnoj parceli.

Da bi se dobila cjelovita slika o stanju i mogućim intervencijama svake parcele iz plana, obavezno treba proučavati grafičke priloge koji daju osnovne informacije.

Takođe, u tekstualnom dijelu Plana, u poglavljima 5.9 *Urbanističko – tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata* i 6. *Analitički podaci plana*, se nalaze bliže odrednice i kapaciteti za svaku predmetnu parcelu.

Urbanističko-tehnički uslovi se rade (planiraju, projektuju) na osnovu Plana. Sistemom kontinuiranog stručnog nadzora i poštovanjem postavki ovog Plana ostvariće se uslovi za njihovo kvalitetno sprovođenje, a ujedno će se izbjeći stvaranje novih konfliktnih situacija.

Jedan od takvih primjera je u slučajevima kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, tada organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. U tom slučaju analitičke podatke iz tabele potrebno je prilagoditi i proračunati u skladu sa površinom nastalom nakon usklađivanja granica UP-a i katastarskih parcela.

SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA

Predloženim rješenjem za teritoriju plana postavljena je primarna ulična mreža koja danas delom postoji, formirana blokovska struktura i definisan osnovni pravac daljeg urbanog razvoja ovog naselja. U ovakvoj situaciji da bi proces realizacije Plana po pojedinačnim parcelama započeo svakako da je prva faza na gradskim vlastima - da pribave i opreme zemljište potrebno za javne namjene, prije svega, u smislu rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih saobraćajnica i tehničke infrastrukture čime bi se aktivirale sve i danas nedostupne lokacije. Osim postojanjem pristupnih ulica izgradnja nije planski uslovljena određenim fazama, već će se odvijati sukcesivno a u skladu sa razvojem i potrebama naselja.

Postojeća magistralna saobraćajnica obrađena je „PUP-om Tivat do 2020-te godine“ i njim je planirano proširenje magistrale, odnosno izgradnja bulevara (avenije) sa četiri trake. Predmetna magistrala koja prolazi kroz najgušće naseljeni gradski prostor bila je obuhvaćena jednim planskim dokumentom DUP Lastva-Seljanovo-Tivat-Gradišnica i za rekonstrukciju iste od Opatova do Aerodroma Tivat, Opština Tivat izdala je Urbanističko tehničke uslove br.0902-233/2 od 01.06.2011.godine.

Kako je PUP taj prostor podijelio u šest zasebnih DUP-ova, isključivo radi smanjenja površine planskog dokumenta, u skladu sa postojećim geo-morfološkim i teritorijalno planskim podjelama prostora: DUP Donja Lastva, DUP Seljanovo, DUP Mažina, DUP Gornji Kalimanj, DUP Župa-Češljar i DUP Mrčevac, a magistralu i dalje treba posmatrati kao jednu građevinsku cjelinu to se izdati UTU imaju smatrati važećim aktom, odnosno za rekonstrukciju magistrale od Opatova do Aerodroma treba izraditi jedan projekat i izdati jednu građevinsku dozvolu čija realizacija je moguća u fazama. Eksproprijacija će se vršiti na osnovu plana parcelacije iz važećih DUP-ova.

Za urbanističke parcele preko kojih prolaze **postojeći dalekovodi 35kV i 10 kV** a koji su planom predviđeni za ukidanje kao i postojeća vodovodna cev prečnika 200mm koja je predviđena za izmeštanje definisane su **privremene građevinske linije (GL1pr) i koridor u kome je zabranjena bilo kakva izgradnja do ukidanja ovih infrastrukturnih vodova**. Nakon njihovog ukidanja moguća je izgradnja objekata do definisanih građevinskih linija (GL1). Takođe, zbog lakše identifikacije sve parcele preko kojih prelaze ovi infrastrukturni koridori obeležene su na grafičkim priložima *04 - Plan namjene površina* i *05 - Plan regulacije i nivelacije*, kao i u poglavlju 6. *Analitički podaci plana - Tabele kapaciteta parcela ostale namjene*, oznakom **OI** – ograničenja izgradnje.

Realizacija sekundarnih saobraćajnica se sprovodi u skladu sa finansijskim mogućnostima Opštine i stvarnim potrebama korisnika prostora za realizaciju istih, a prema postojećem stanju na terenu.

SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE

U savremenoj teoriji i praksi zaštite kulturnih dobara, posebno nepokretne arhitektonske baštine, primjenjuje se princip da se zaštitom obuhvata sveukupnost prostora, tj. integralna zaštita prirodnog i kulturnog nasljeđa.

U procesu planiranja i projektovanja obavezna je primjena metodologije zaštite kulturnih dobara, a koja je postavljena u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“ broj 49/10).

Na prostoru obuhvata Plana **nije identifikovano nijedno zaštićeno nepokretno kulturno dobro**.

Ipak, u obuhvatu plana postoje građevine za koje se smatra da posjeduju kulturne vrijednosti i to su:

- **Kompleks crkve Sv. Antona**

Kompleks vjerske arhitekture crkve Sv. Antona iz XVIII vijeka nalazi se na istakutoj padini iznad Tivta i u prostornom smislu predstavlja vizelni reper grada. Izgrađen na lokalitetu Tripovići naselja Gornji

Kalimanj kompleks sačinjavaju crkva i dva manja stambena objekta (sa bočnih strana) sa pripadajućim prednjim platoom / terasom.

Predmetni kompleks planom je tretiran kao kulturno dobro od lokalnog značaja.

U cilju očuvanja urbanističko-arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti kompleksa kroz plansko rješenje posvećena je pažnja na način da je neposredno okruženje namjenjeno stanovanju malih gustina, maksimalne sprtanosti tri etaže (P+1+Pk), dok su u širem okruženju površine namjenjene pejzažnom uređenju javnog korišćenja, tj. slobodne neizgrađene površine.

- **Vahauz na putu za Sv. Anton**

Objekat vojne arhitekture „wachhaus” – stražarnica/ osmatračnica je iz austrougarskog perioda (1814-1918). Wachhaus je vrsta fortifikacionog objekta izgrađena za smještaj ljudstva koje je namjenjeno za obezbjeđenje određenog prostora, objekata ili grupe objekata. U ovim objektima smještno je ljudstvo žandarmerije. Osim ličnog naoružanja posade, koja je brojala oko 20 vojnika, objekti su na ravnom prohodnom krovu imali nekoliko postavljenih mitraljeza, 2 - 3. Ove kasarne rađene su pretežno na dva sprata i imale su kaponire za neposrednu odbranu objekta, žičanu ogradu, vodu u objektu i cistjenu/bistjenu pored objekta. Imali su sve elemente kasarne.

Ovo je jedna od pet građevina ovog tipa koje su činile odbrambeni lanac nekadašnjeg Arsenala. Objekat je očuvan u izvornoj formi i materijalizaciji i ovim planom je tretiran kao potencijalno kulturno dobro.

- **Kompleks Buća u Tripovićima**

Predmetni kompleks stambene arhitekture nalazi se van obuhvata Plana, sjeveroistočno. Prostor koji pripada kompleksu i njegovoj neposrednoj okolini čuva se i štiti.

Kompleks Buća u Tripovićima sačinjava prizemna stambena zgrada pokrivena dvovodnim krovom na sjevernoj i dvospratna kula pokrivena četvorovodnim krovom na južnoj strani. Ispred kule je položena terasa sa odrinom.

Ambijenti sa tradicionalnim graditeljstvom u kamenu ne isključuju moderan arhitektonski jezik i savremene materijale uz ispunjavanje pojedinih uslova kao što su kvalitet i prilagodjavanje vjekovnim iskustvima. Saniranje starih kamenih struktura mora biti prilagodjeno arhitektonsko-ambijentalnom integritetu objekta. Ugradnja novih aseizmičkih sklopova ne smije se izvesti po cijenu slabljenja ili trajnog gubitka elemenata istorijske arhitekture. Znatian stepen ojačanja može se postići zamjenom dotrajalih djelova u tradicionalnim materijalima i vezama (kamen, drvo, drvene tavanice sa zategama, svodovi i sl.). Ugradnja novih armirano-betonskih elemenata ili čeličnih ojačanja može se prihvatiti samo kao neizbježan dodatak, a ne kao zamjena originalnog materijala i tehnike. Pri tom nove konstrukcije ne smiju biti vidljive na fasadama.

Prilikom izgradnje novih objekata u ovim zonama i ukoliko se tokom izvođenja zemljanih radova naiđe na materijalne ostatke, radove treba obustaviti i o tome obavestiti Službu zaštite - Uprava za zaštitu kulturnih dobara.

SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog detaljnog plana, u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Principijelni stav je da se životna sredina štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Drugim riječima da se stimuliše razvoj onih djelatnosti za koje prostor po prirodnim datostima, nasljeđu i ljudskim potencijalnim pruže optimalne uslove.

Prostorno rešenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

- racionalno korišćenje građevinskog područja;
- da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja;
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;
- da se voda racionalno koristi i da se tradicionalan način sakupljanja vode u "bistjerni" (ukopanim ili zidanim) zaštiti i uspostavi gdje god je to moguće;
- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu;
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha;
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja;
- da se koordiniranim akcijama radi na sprovođenju mjera zaštite od avionske buke;

- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo.

Shodno smjernicama za izradu ovog DUP-a i namijenama površina koje se preuzimaju iz PUP-a Tivta, u obuhvatu DUP-a, nema objekata koji podliježu obavezi procjeni uticaja na životnu sredinu niti objekata koji bi mogli proizvesti negativne uticaje u odnosu na kriterije iz člana 9. Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu te je Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Tivat, doneo je **Odluku o nepreduzimanju izrade strateške procjene uticaja za Detaljni urbanistički plan Gornji Klaimanj.**

SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83).

Da bi se povredivost prostora svela na najmanju moguću mjeru, pri organizaciji prostora naročita pažnja je posvećena:

- smanjenju obima i stepena razaranja uslijed elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti;
- smanjenju obima ruševina i stepenu zakrčenosti od rušenja;
- povećanju prohodnosti poslije razaranja za evakuaciju stanovništva i sl.;
- sprječavanju zagadivanja tla, površinskih i podzemnih voda;
- izdvajanju i stavljanju izvorišta vode pod poseban režim;
- osiguranju alternativnih izvora energije;
- stavljanju pod zaštitu ugroženog poljoprivrednog zemljišta, posebno zaštita najkvalitetnijeg poljoprivrednog zemljišta i šuma;
- izbjegavanju prevelikih koncentracija stambene izgradnje;
- ravnomjernom raspoređivanju stanovništva na način da se osigura korišćenje ukupnog prostora;
- razmještanju svih funkcija u prostoru na način da se putovanje stan-objekt društvenog standarda svedu na najmanju mjeru;
- osiguranje odgovarajuće organizacije saobraćaja;
- polaganju trasa i objekata vodoprivrednih sistema (vodosnabdijevanje i odvodnja);
- povećanju izgradnje društvenih socijalnih i zdravstvenih ustanova i snabdjevačkih centara, koji mogu preuzeti funkciju razorenih objekata;
- planiranju mreže skloništa i drugih zaštitnih objekata;
- osiguranje prilaza vatrogasnim vozilima i vozilima hitne pomoći do svakog objekta;
- osiguranje dovoljnih količina vode za zaštitu od požara.

SMJERNICE ZA SPRIJEČAVANJE I ZAŠTITU OD PRIRODNIH I TEHNIČKO TEHNOLOŠKIH NESREĆA

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda.

Elementarne nepogode mogu biti:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, snježne lavine i nanosi i dr.);
- Nepogode izazvane djelovanjem čoveka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.);
- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.)

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list R CG br. 8/1993).

Za prostor ovog Plana najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

- Na području PUP-a Tivat, mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.
- Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl..
- Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.
- Izbor i kvalitet materijala i način izvodjenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.
- Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjeđiti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:

- Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla.
- Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture.
- Izbjegavati nasipe, močvarne i nestabilne terene za trase glavnih vodova svih instalacija.
- Podzemne električne instalacije treba obezbjeđiti uredjajima za isključenje pojedinih rejonu.
- Pri projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima.
- U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbjeđiti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbjeđi nesmetano odvijanje saobraćaja.

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br. 52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, (korišćenjem koeficijenata seizmičnosti K_s definisanih u elaboratu "Seizmološke podloge i seizmička mikrorejonizacija urbanog područja Tivat", Zavod za geološka istraživanja SR Crne Gore i Geozavod Beograd – 1981. godine) a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Zaštita od požara

Širenje požarnih oluja na izgradjenim dijelovima sprječava se zaštitnim koridorima zelenila.

U tu svrhu prostornim konceptom PUP-a Tivat formirani su koridori zelenila i do 150 m širine koji dijele pojedine mikrorejone na manje urbane cjeline, a ove posebnim planom na zone, blokove i gradjevinske ansamble.

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbjeđiti prilaz vatrogasnih vozila objektu.

Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ broj 30/91).

SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

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 (sunce, vjetar, biomasa 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 zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječni stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta 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 objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

OSTALI USLOVI

1. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog/ih objekta(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

2. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

3. Prije izrade tehničke dokumentacije obavezno izvršiti statičku provjeru postojeće konstrukcije.

4. Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (" Sl. List CG", br. 47/13).

5. Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13).

6. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, br.48/08) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.51/08) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. U slučajevima kada je potrebno izvršiti procjenu uticaja na životnu sredinu, uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole na glavni projekat investitor treba da dostavi Odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, shodno članu 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

7. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list CG«, br.8/93).

8. Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, 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 RCG“, br.79/04).

9. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor se uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.

10. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

Napomena: Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije opisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozi, izvodi iz plana, Konkursno rješenje dostavljeno od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat i uslovi dobijeni od nadležnih institucija:

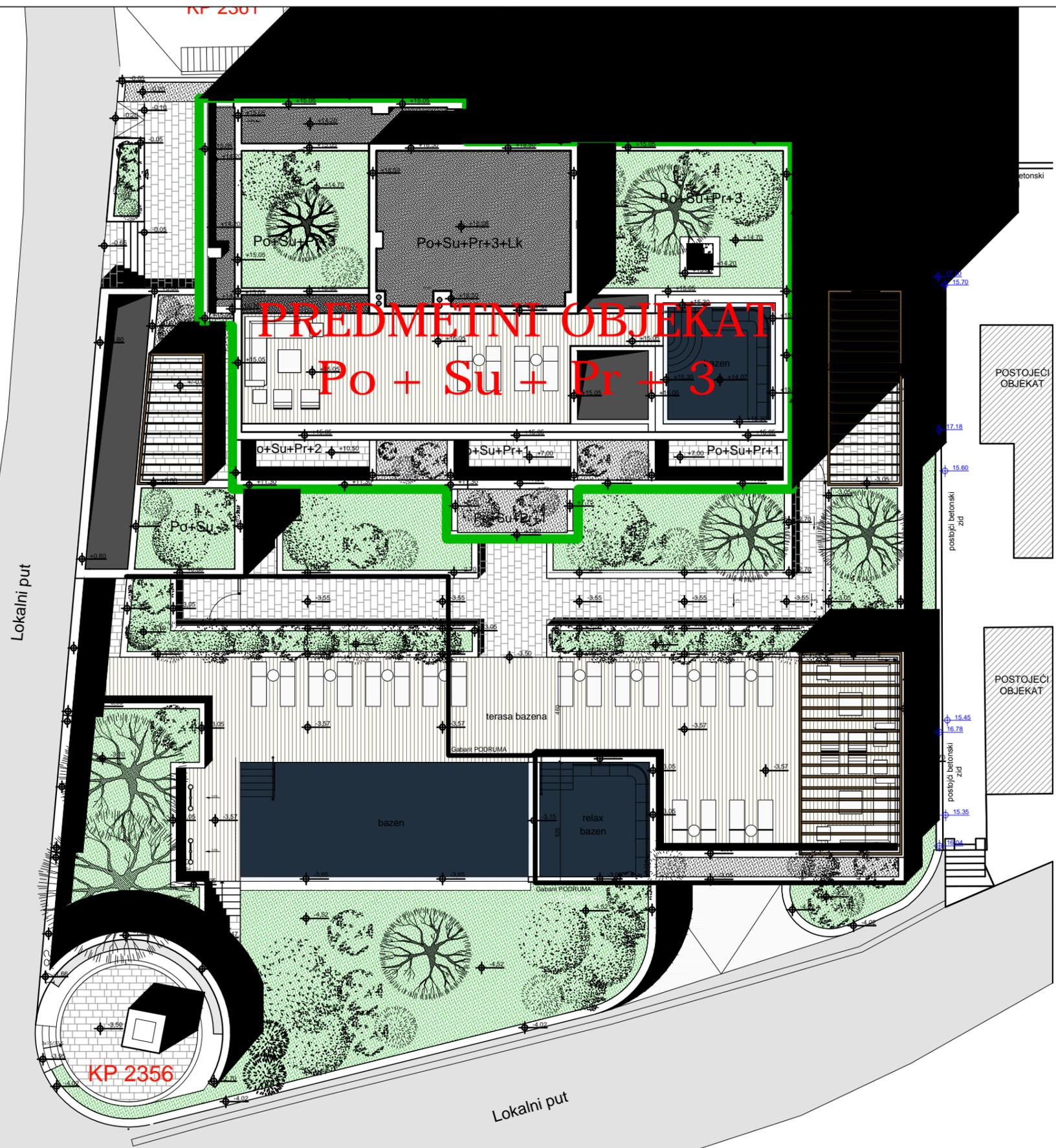
- Mišljenje Agencije za zaštitu životne sredine broj: 02 – D - 1799/2 od 21.07.2015.godine o potrebi sprovođenja postuška procjene uticaja na životnu sredinu;
- Tehnički uslovi br. 2080 od 21.07.2015.godine, izdati od JP Vodovod i kanalizacija Tivat;
- Saobraćajno-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli UP Z1-1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Gornji Kalimanj“, u Tivtu broj: 03-7061/2 od 20.07.2015.godine, izdati od Direkcije za saobraćaj;
- Saglasnost na saobraćajno-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta - hotela na urbanističkoj parceli UP Z1-1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Gornji Kalimanj“, u Tivtu, broj: 1006-340-108/2 od 23.07.2015.godine, izdati od Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i saobraćaj Opštine Tivat;
- Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli UP Z1-1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Gornji Kalimanj“, u Tivtu broj: 02/1-1114/2-15 od 24.07.2015.godine, izdati od Agencije za civilno vazduhoplovstvo.

Rukovodilac Direkcije za izgradnju objekata
Milica Abramović, dipl.inž.građ.

Obradili:
Milica Ćurić, dipl.inž.arh.
Tijana Savić, dipl.inž.geod.

GENERALNI DIREKTOR
Danile Gvozdenović





PREDMETNI OBJEKT
Po + Su + Pr + 3

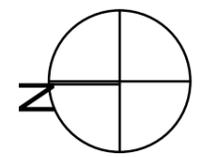
Lokalni put

KP 2356

Lokalni put

POSTOJEĆI OBJEKT

POSTOJEĆI OBJEKT



SITUACIJA
 Razmjera:
 1:250