

PREDLOG URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA

1	PREDLOG URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA za izradu tehničke dokumentacije
2	za izgradnju objekata u okviru turističkog rizorta kao dijela projekta Lustica Bay u Tivtu, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Tivat ("Sl.list Crne Gore – opštinski propisi, br. 24/2010) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Sl. List Crne Gore 56/18)
3	PODNOŠILAC ZAHTEVA: „Luštica Development“ a.d, Tivat
4	POSTOJEĆE STANJE Uvidom u priloženu dokumentaciju, kopiju plana, listove nepokretnosti broj 133, 732 i 830 KO Radovići i važeću plansku dokumentaciju, konstatovano je da se predmetna lokacija sastoji od cijelih kp. 1146/18, 1100/234, 1100/42 i dijela katastarskih parcela 1100/1, 1100/41, 1100/43, 1100/46, 1100/233, 1146/1, 1146/6, 1146/7. Predmetne katastarske parcele nalaze se u sljedećim listovima nepokretnosti: LN 133 – 1146/6 i 1146/7 – svojina Države Crne Gore, raspolaganje – Opština Tivat LN 732 – 1100/1 i 1100/46 – svojina Države Crne Gore, raspolaganje – Vlada CG LN 803 – 1146/1 - svojina Države Crne Gore, raspolaganje – Opština Tivat LN 830 -1146/18, 1100/41, 1100/42, 1100/43, 1100/233, 1100/234- svojina Države Crne Gore, raspolaganje – Opština Tivat. <i>Napomena: Navedene oznake katastarskih parcela ažurne su u vrijeme izdavanja ovih UTU, a do promjena u oznakama katastarskih parcela može doći usljed sprovođenja elaborata parcelacije u katastarskom operatu.</i> Ukupna površina lokacije koja je predmet ovih UTU iznosi 60 617.65 m2. Kompanija „Luštica development“ a.d, shodno Ugovoru o zakupu i izgradnji, ostvaruje pravo zakupa na predmetnom prostoru, koje podrazumijeva neograničeno, prenosivo i samostalno pravo korišćenja predmetnih parcela. Ugovor o zakupu i izgradnji zaključen je 23. oktobra 2009. godine između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i kompanije Luštica Development a.d. Podgorica, a na osnovu Odluke Skupštine Crne Gore o davanju u dugoročni zakup zemljišta na poluostrvu Luštica – Opština Tivat - projekat Luštica Bay („Sl. list CG“, br. 86/09). Ugovor je stupio na snagu 11. oktobra 2013. godine. Za pomenuti prostor u prethodnom periodu dva puta je donošen je planski dokument detaljne razrade, DUP „Golf Donji Radovići“ na osnovu kojeg je u prethodnom periodu započela realizacija internih saobraćajnica. Prostor karakteriše izuzetno zahtjevna konfiguracija, sa velikim nagibom prema moru, i visinskim razlikama koje prelaze 40 metara na parceli širine cca 80m, što predstavlja nagib od 50%. To je uslovilo da saobraćajnice, koje su već izvedene na terenu, budu isprojektovane sa više serpentina, čime je prostor izdijeljen na više cjelina i samim tim mu je u velikoj mjeri umanjena funkcionalnost. O tome svjedoči i orto-foto snimak lokacije:



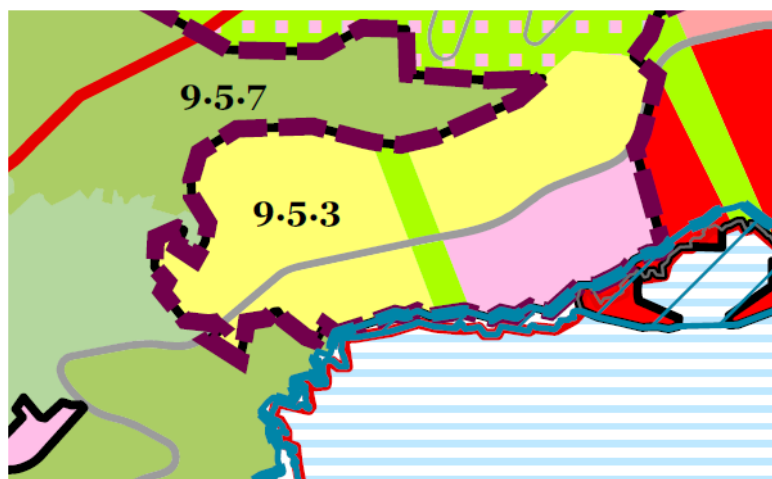
Slika: izvod iz 3d ortofoto snimka

5	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Predmetna lokacija nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Tivat ("Sl.list Crne Gore – opštinski propisi, br. 24/2010), u daljem tekstu – PUP Tivat i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Sl. List Crne Gore br. 56/18), u daljem tekstu - PPPNOP. Prilikom izrade ovih UTU uzete su u obzir smjernice oba planska dokumenta. PPPNOP definiše sljedeće režime korišćenja prostora: A. Kulturna baština. B. Otvoreni ruralni prostori. C. Morsko dobro. D. Obalni odmak - Linija udaljenosti 100 m (Udaljenost linije gradnje od mora) E. Obalni pojas 1000 m. Pojas 1000m od obalne linije (između 100 i 1000m) je planiran za razvoj turizma. Propisano je da će se u detaljnoj planskoj dokumentaciji (detaljna rješenja), površine za turizam određivati na osnovu prirodnih pogodnosti, aspekta zaštite i ograničenja datih u planu kroz definisane režime korišćenja prostora. U ovom pojasu je moguće realizovati već započete investicione projekte, definisati nove turističke zone prema definisanim kriterijumima. Za definisanje turističkih površina treba poštovati indikatore prema tipu turističke zone kao i vršne kapacitete smještajnih kapaciteta i građevinskih područja date za svaku opštinu pojedinačno, koji su definisani planom. Prethodno se ne odnosi na već potpisane državne ugovore odnosno sporazume o zakupu i izgradnji potpisane od strane Vlade Crne Gore odnosno ratifikovane od strane Skupštine Crne Gore, koji se ne preispituju na osnovu prethodnih kriterijuma. PUP Tivat je turistički kompleks Luštica Development predvidio kao potpuno novo urbano područje uz zaliv Trašte (ukupno 16.000 ležaja). Koncipirano je u više urbanističko-arhitektonskih cjelina turističkog programa (hoteli, vile, apartmanska naselja, sportsko-rekreacijski kompleksi) koje će se izgrađivati oko lokalnih centara – područja centralnih djelatnosti: novi tradicionalni mediteranski gradić (Donji Radovići), lokalni centar na

Luštici i lokalni centar na Grabovac-Bigovu (II Faza).

I faza Luštica Development obuhvata 1610 hotelskih soba, 1.300 apartmana i 550 vila (ukupno 7.612 ležaja).

U okviru teritorijalne planske podjele prostora obuhvaćenog PUP-om Tivat, predmetna lokacija nalazi se u Planskoj cjelini 9.0 Radovići, planska zona 9.5 Luštica Development, planska jedinica 9.5.3



Slika: Prikaz planske jedinice

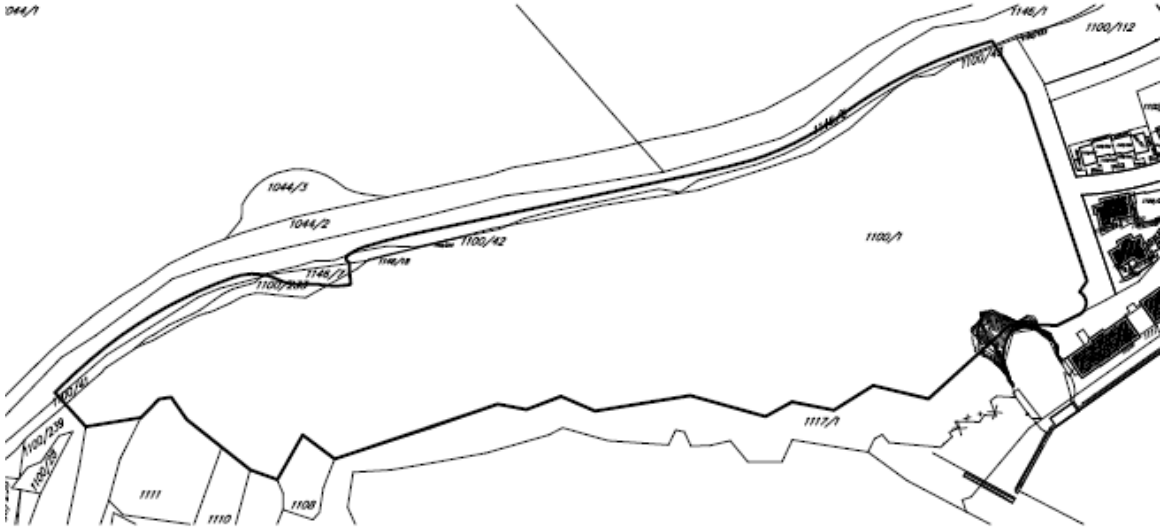
9.5.3 DUP Golf i Donji Radovići zapad (dio)	golf sa vilama (100)	0,04	0,06	63,40	NP RE
	turizam (1 hotel/ 300soba)	0,05	0,20		

Shodno zahtjevu kompanije „Luštica development“ ad, a u skladu sa smjernicama plana višeg reda, na predmetnom prostoru ovim UTU omogućava se izrada tehničke dokumentacije za objekte turističkog rizorta, kapaciteta najmanje 150 ležajeva visoke kategorije (5 zvjezdica), što je uslov definisan članom 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Gornji limit broja ležajeva u okviru rizorta nije definisan UTU uslovima, već će zavisiti od mogućnosti zadovoljavanja uslova kategorizacije smještaja.

Pod pojmom „turistički rizort“ podrazumijeva se vrsta ugostiteljskog objekta koji predstavlja funkcionalnu i poslovnu cjelinu i u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost na površini od min 5 ha, sa minimum jednim hotelom kapaciteta minimum 120 smještajnih jedinica kategorije najmanje pet zvjezdica i turističkim vilama, sa raznovrsnom strukturom sadržaja ponude koju čine: velnes centri, restorani, sportski tereni ili drugi sadržaji, kojim upravlja jedno ili više privrednih društava ili drugih pravnih lica i na tržištu se plasira kao cjelovit i jedinstven visokokvalitetan turistički proizvod i mora biti u funkciji 12 mjeseci godišnje.

Turistička vila je objekat koji može biti predmet privatne svojine u skladu sa Zakonom o državnoj imovini, nalazi se i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač.

U građevinskom smislu, pod pojmom turističke vile na ovoj lokaciji podrazumijevaju se vile tipa „grupa vila“, odnosno kuće u nizu i/ili apartmani visoke kategorije, planirani kao objekti u nizu ili apartmanski objekti sa više smještajnih jedinica sa min 4 ležaja po

	smještajnoj jedinici. Učešće smještajnih jedinica u turističkim vilama koje se nalaze u turističkom rizortu ne može prelaziti 20% ukupnog broja smještajnih jedinica turističkog rizorta, ali ne više od 30 jedinica po hektaru. Objekti u okviru turističkog rizorta moraju biti usklađeni sa propisom kojim se regulišu minimalno-tehnički uslovi u pogledu prostora, uređaja i opreme, uslovi za kategorizaciju i specijalizaciju ugostiteljskih objekata u pogledu uređenja, opreme i održavanja objekata, nivoa kvaliteta usluga prema vrstama ugostiteljskog objekta i način kategorizacije ugostiteljskih objekata, kao i posebni standardi ugostiteljskih objekata.
7.2.	Pravila parcelacije, građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Ukupna površina lokacije koja je predmet ovih UT iznosi 60617.65 m².  Lokacija je definisana sljedećim koordinatama:

1	6554305.60	4693699.91	26	6554861.86	4693759.99
2	6554322.32	4693681.52	27	6554828.30	4693860.28
3	6554352.08	4693686.51	28	6554810.72	4693889.22
4	6554361.86	4693696.44	29	6554799.43	4693885.42
5	6554368.29	4693697.46	30	6554764.10	4693870.61
6	6554376.63	4693685.54	31	6554731.42	4693850.63
7	6554410.95	4693658.34	32	6554707.43	4693835.87
8	6554425.55	4693653.09	33	6554681.45	4693825.01
9	6554439.16	4693677.11	34	6554653.34	4693818.05
10	6554456.45	4693664.24	35	6554497.20	4693784.99
11	6554544.31	4693693.74	36	6554483.40	4693781.54
12	6554559.72	4693690.75	37	6554473.36	4693778.64
13	6554578.56	4693697.85	38	6554463.26	4693773.67
14	6554596.71	4693690.03	39	6554462.49	4693771.45
15	6554648.05	4693698.35	40	6554464.26	4693769.90
16	6554688.53	4693687.02	41	6554464.26	4693765.87
17	6554702.78	4693694.86	42	6554465.06	4693758.09
18	6554725.46	4693690.51	43	6554461.53	4693757.55
19	6554746.65	4693703.74	44	6554450.94	4693757.71
20	6554776.37	4693696.52	45	6554439.63	4693758.12
21	6554820.70	4693736.72	46	6554432.77	4693758.36
22	6554845.80	4693736.00	47	6554426.28	4693760.58
23	6554857.36	4693741.68	48	6554414.69	4693763.82
24	6554861.35	4693747.76	49	6554402.76	4693762.24
25	6554857.78	4693754.10	50	6554361.76	4693743.65
			51	6554324.89	4693717.80

Građevinska linija

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat odnosno objekte.

Odstojanje građevinske linije od ivica lokacije iznosi minimum 3m.

Nije moguće graditi objekte na udaljenosti od granica lokacije manjoj od navedene.

Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) ili vode je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).

Elementi visinske regulacije

Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena, a čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti *relevantnu kotu terena*, a horizontalni gabarit mu je određen građevinskom linijom ispod zemlje (GL0) i ne može biti veći od urbanističke parcele (ukoliko se radi o denivelisanom terenu, *relevantnom kotom terena* smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta). Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne njegove strane planirati izgradnju rampe za ulazak vozila koja nužno otkriva to podrumsko pročelje samo u širini rampe. Namjena podruma može biti za garažiranje, tehničke prostorije, pomoćne prostorije-ostave i sl. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 3,5m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Da bi se etaža smatrala podrumom, teren uz objekat se u potpunosti mora

	naslanjati na objekat, i ne može biti od njega odvojen potpornim zidom. Gabarit podrumске etaže može biti veći od gabarita objekta, uz uslov da minimalna udaljenost od granice katastarske parcele iznosi 1.5 m, izuzev dijela gdje je dozvoljeno spajanje podzemnih etaža garaže sa susjednim planom DSL sektor 36.. Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija je kota za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja. Potkrovlje (Pk) ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena. Najveća visina etaže: - za garaže i tehničke prostorije do 3,5 m; - za stambene etaže do 4,0 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 4,5m. – Objekat hotela u okviru turističkog rizorta može biti projektovan kao jedan, dominantan gabarit, ili kao kompozicija više volumena; – Predviđena spratnost hotelskog objekta (ili objekata ukoliko se projektant opredijeli za više volumena) je max 6 nadzemnih etaža; – Predviđena spratnost vila i ostalih objekata u okviru hotelskog rizorta je max 3 nadzemne etaže; – Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote; – U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ostavlja se mogućnost planiranja podruma; – Objekti mogu imati jednu ili više podrumskih etaža; – Površina podruma ne može prelaziti 80% površine lokacije; – Površina garaža i tehničkih prostorija se ne uračunava u ukupan BGP na lokaciji.
6	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br. 13/07, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, broj 6/93). Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja. Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog eventualnih nepovoljnosti

inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena.

Neophodno je sprovesti nakanadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgadnje zasnivati na posebno izradjenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa srašunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa.

Komunalana infrastruktura je planirana tako da vodovi budu dostupni i poslije rušenja objekata, o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama i postavljanju novih u kasnijem periodu.

Pri planiranju saobraćajne mreže i objekta koji zahtijevaju veće intevencije u tlu (dubina veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove.

Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina

obezbjeduje mogućnost intevencije svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara, tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

Mjere zaštite od požara

U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima je obezbijeden saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta.

Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila. Planskim rješenjem je obezbijedena udaljenost izmedju pojedinih objekata, kao i uslovi za

evakuaciju u slučaju požara.

U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijedena je voda za gašenje požara.

U cilju obezbjedjenja mjera zaštite od požara, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za turističke objekte, potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu

požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja. Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izradjenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa važećom regulativom.

Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte.

Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeduju se sve ostale mjere zaštite od požara

Projektnu dokumentaciju raditi shodno:

	– Zakonu o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br. 13/07, 32/11 i 54/16). – Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (»Službeni list SFRJ«, broj 8/95). – Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (»Službeni list SFRJ«, broj 7/84), – Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Službeni list SFRJ«, broj 24/87), – Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (»Službeni list CG«, broj 9/12), – Pravilniku o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br. 20/71 i 23/71), – Pravilniku o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, broj 27/71 i 29/71), – Pravilniku o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br. 24/71 i 26/71).
7	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16), Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, br.52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.
8	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Opšti uslovi za pejzažno uređenje – Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja – Zadovoljiti zadati minimalni procenat zelenila (zelenilo na slobodnom tlu) – Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena – U toku izrade projektne dokumenacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (kako autohtonog, tako egzota i tradicionalno kultivisanog) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja – Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena – Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda – Na mjestima gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje) – U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem zelenilu vrijednom zelenilu – Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje – Zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od 30-50 cm – Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine, rasadnički odnjegovane, u kontejnerima – Izbjegavati invazivne biljne vrste – Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje: ○ min. visina sadnica 2,50-3,00 m

- min. obim stabla na 1 m visine od 12-14 cm
- Predvidjeti linearno ozelenjavanje saobraćajnica i parking prostora
- Očuvati prirodnu konfiguraciju terena sa terasiranim površinama
- Podzide raditi od kamena u skladu sa tradicionalnim načinom obrade
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina
- Uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija.

Zelenilo za turizam – turistički rizort

Zelene i slobodne površine u okviru rizorta oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, otvoreni prostori, restorani na otvorenom, platoi za odmor, sportski tereni, prostori za igru djece, šetne staze i sl.) unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog predjela. Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima.

Pri planiranju i razmještanju objekata u okviru rizorta voditi računa o uslovima koje diktira postojeća vegetacija kako autohtona tako i tradicionalno kultivisana. Položaj objekata podrediti očuvanju reprezentativnih stabala. Ukoliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela.

Uslovi za uređenje:

- obezbjediti minimum 30% površine za pejzažno uređenje (zelene i slobodne površine) u skladu sa brojem korisnika i kategorijom objekata. Odnos zelenih i slobodnih površina mora biti 60:40 u korist zelenila

- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja
- denivelaciju riješavati terasasto sa podzidama i stepenicama u skladu sa tradicionalnim načinom obrade (suvozid od grubo klesanog ili pločastog autohtonog kamena)
- voditi računa o vizurama
- sprovesti sanitarno-higijenske uzgojne mjere postojeće vegetacije (sanitarna sječa, proreda, potrkresivanje i sl.)
- primjenjivati tradicionalni način uređenja terasastih parcela (terase, pergole sa puzavicama, stepeništa, podzide, ukrasne biljke)
- zasade kompoziciono rješavati u slobodnom pejzažnom stilu (u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama) vodeći računa o uspostavljanju harmoničnog odnosa sa postojećim zelenilom
- horizontalne i vertikalne površine podzida ozelenjeti puzavicama, dekorativnim mediteranskim perenama, sezonskim cvijećem, sukulntama i ukrasnim žbunjem
- predvidjeti sistem staza, platoe, pjacete, bazene, prostore za igru djece
- primjenom puzavica ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitektonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem, a takođe se povećava i stepen ozelenjenosti
- predvidjeti intezivno/poluintenzivno/ekstenzivno ozelenjavanje ravnih krovnih površina sadnjom niskorastućih vrsta plitkog korijena (trave, perene, sukulente, žbunaste vrste) i kasetnom sadnjom srednje visokih stablašica
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje u skladu sa principima zelene gradnje preporučuje se smanjivanje površina pod konvencionalnim travnjacima uvođenjem pokrivača tla
- duž glavnih pješačkih komunikacija formirati zasade visokog drveća. Sadnju drveća planirati i na platoima, trgovima i drugim zastrtim površinama

	– u sklopu oblikovanja parkirališta i stvaranja potrebne zaszene, formirati drvored (linearno zelenilo) duž parking prostora. Linearni zasadi stablašica planirani su i na popločanim pješačkim komunikacijama – obodnim masivima zelenila obezbijediti povezivanje sa kontaktnim zelenim površinama – preporučuje se podizanje drvoreda unutar urbanističkih parcela između regulacione i građevinske linije kao tampon zona od saobraćajnice – objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim (kamen, obluci, šljunak) i tehnički prilagođenim savremenim materijalima. Izbor materijala i kompozicija zastora treba da budu reprezentativni – ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste – mobilijar prilagoditi mediteranskom ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti objekata Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi: – koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine a u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima – izbjegavati upotrebu invazivnih biljnih vrsta i vrsta iz drugih areala – sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom. Opšti prijedlog sadnog materijala: Četinarsko drveće: <i>Cupressus sempervirens</i> var. <i>pyramidalis</i>, <i>Cupressocyparis leylandii</i>, <i>Juniperus phoenicea</i>, <i>Pinus halepensis</i>, <i>Pinus pinea</i>, <i>Pinus maritima</i>. Listopadno drveće: <i>Quercus pubescens</i>, <i>Celtis australis</i>, <i>Fraxinus ornus</i>, <i>Ziziphus jujuba</i>, <i>Acacia</i> sp., <i>Albizia julibrissin</i>, <i>Melia azedarach</i>, <i>Lagerstroemia indica</i>. Zimzeleno drveće: <i>Quercus ilex</i>, <i>Olea europaea</i>, <i>Phillyrea media</i>, <i>Ceratonia siliqua</i>, <i>Pistacia lentiscus</i>, <i>Pistacia terebinthus</i>, <i>Citrus aurantium</i>, <i>Eriobotrya japonica</i>, <i>Ligustrum japonicum</i>, <i>Magnolia grandiflora</i>. Žbunaste vrste: <i>Agave americana</i>, <i>Arbutus unedo</i>, <i>Erica arborea</i>, <i>Erica mediteranea</i>, <i>Cistus salvifolius</i>, <i>Callistemon citrinus</i>, <i>Feijoa sellowiana</i>, <i>Laurus nobilis</i>, <i>Myrtus communis</i>, <i>Punica granatum</i>, <i>Spartium junceum</i>, <i>Nerium oleander</i>, <i>Pittosporum tobira</i>, <i>Buxus sempervirens</i>, <i>Poinciana gilliesii</i>, <i>Cotoneaster</i> sp., <i>Pyracantha coccinea</i>, <i>Tamarix</i> sp., <i>Viburnum tinus</i>, <i>Yucca</i> sp. Puzavice: <i>Bougainvillea spectabilis</i>, <i>Clematis</i> sp., <i>Hedera</i> sp., <i>Rhynchospermum jasminoides</i>, <i>Lonicera caprifolium</i>, <i>L. implexa</i>, <i>Parthenocissus tricuspidata</i>, <i>Tecoma radicans</i>. Palme: <i>Chamaerops humilis</i>, <i>Chamaerops excelsa</i>, <i>Cycas revoluta</i>, <i>Phoenix canariensis</i>, <i>Washingtonia filifera</i>. Perene: <i>Canna indica</i>, <i>Cineraria maritima</i>, <i>Hydrangea hortensis</i>, <i>Lavandula spicata</i>, <i>Rosmarinus officinalis</i>, <i>Santolina viridis</i>, <i>Santolina chamaecyparissus</i>, <i>Allium sphaerocephalon</i>.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Na predmetnoj lokaciji nisu evidentirana nepokretna kulturna dobra. 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 uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:

	– Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica; – Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru; – Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2; – Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima. Mjere i smjernice vizuelnog uticaja Zbog svoje specifične pozicije planirani turističko - stambeni kompleks u Radovićima se sagledava iz zaliva Trašte, većeg dijela Tivatskog zaliva, kao i sa brojnih vidikovaca i ambijentalnih cjelina u okolini. Po završetku radova i izgradnje objekata predviđeno je ozelenjavanje okolnog terena, tako da će biti umanjen negativan uticaj na izvorni izgled terena pod makijom. U cilju umanjenja negativnog vizuelnog efekta, u fazi projektovanja i realizacije budućeg kompleksa sa golf terenima, preporučuju se sljedeće mjere: – intervencije koje su se desile u pejzažu treba što više ozeleniti, kako bi se u najmanjoj mogućoj mjeri vizuelno degradirao pejzaž i sačuvala konturna linija pejzaža; – sačuvati zelene prodore između objekata kao i u okruženju naselja kako bi se povezoao cijeli zeleni sistem u jednu cjelinu, čime se vrši zaštita koridora biodiverziteta; – predlaže se razvijanje dominantne pješačke mreže koja se prilagođava terenu kako bi se stvorila dinamika smjenjivanja otvorenih i zatvorenih prostora, vizura i denivelacija, koja je bliza tradicionalnim strukturama naselja; – gabarite i materijalizaciju objekata formirati po uzoru na tradicionalna primorska mjesta; – prilagođavati objekte konfiguraciji terena - bez velikih iskopa i grupisanje objekata u skladu sa njom; – u slučajevima kada je neophodno ukopati se u teren, preporuka je da se kao zid koristi prirodna stijena; – novoplanirani objekti na nižim kotama ne smiju da ugroze sagledavanje baterije Radišević /vizure ka bateriji od strane mora i od strane fora Grabovac; – planirati dvovodne ili četvorovodne krovove sa viđenicama nagiba od 22-30 stepeni po uzoru na tradicionalna rješenja iz Bokokotorskog zaliva; – voditi računa o gabaritima objekata, spratnosti do 4 etaže, čime bi se umanjili negativni efekti krupnih gabarita; – preporučuje se obnavljanje elementa kulturnog pejzaža (međe, putevi, ...) na mjestima gdje je usljed zapuštenosti i nedovoljnog održavanja pokriven nanosima i vegetacijom; – -predvidjeti mjere kojima će se ublažiti povrede pejzaža nastale usled eksploatacije prostora (izgradnja turističkih i rezidencijalnih objekata i prateće infrastrukture); – pejzažno uređenje slobodnih površina kompleksa uskladiti sa karakterom predjela, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kroz očuvanje i unaprijeđenje dominantnih strukturnih elemenata prostora/lokacije (reljef, vegetacija, stvorene strukture) i upotrebu autohtonih biljnih vrsta (min 90%) i materijala. Zabranjuje se korišćenje invazivnih vrsta; – u okviru buduće turističke izgradnje očuvati najljepše sastojine makije u obliku rekreativno-parkovskog prostora ili zelenih tampon zona;
--	---

	– stabla planirati u vidu solitera ili manjih grupa sa upotrebom lišćarskih, četinarskih i zimzelenih vrsta, žbunja, perena, sezonskog cvijeća, kao i penjačica na pergolama “odrinama”, čime se stvario utisak ozelenjenosti čitavog prostora; – prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovanja voditi računa o ukupnom prostoru i vizurama koje taj prostor pruža; – predvidjeti žbunaste vrste koje podnose osunčanost i aerozagađenje; – predvidjeti vertikalno ozelenjavanje; – predvidjeti sezonske i višegodišnje biljke sa raznim fenofazama cvjetanja; – prilikom realizacije projekta neophodno je sledeće: – prije izgradnje neophodno je izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda, kako bi se sačuvala vrijedna i odrasla stabla; – svaki objekat treba da ima i adekvatno pejzažno uređenje.
10.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Objekte je potrebno projektovati u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl.list CG", br. 48/13,44/15)
11.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Pomoćni objekti se postavljaju u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Tivat.
12.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	S obzirom da se predmetna lokacija nalazi u zoni površina od značaja za operacije vazduhoplova ka/sa Aerodroma Tivat, a u cilju obezbeđivanja čistog prostora potrebnog za sigurno i redovno odvijanje vazdušnog saobraćaja, tehničku dokumentaciju za izgradnju svih objekata planiranih u zoni zahvata je potrebno dostaviti na analizu i saglasnost Agenciji za civilno vazduhoplovstvo.
13.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
14.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Objekti za smještaj u turističkom rizortu mogu se graditi fazno, s tim što je u prvoj fazi obavezna izgradnja hotela kao jedinstvene funkcionalno - tehnološke cjeline.
15.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: - Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavanja strujnog opterećenja - Tehnička preporuka TP-1b – Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/0.4kV
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prilikom projektovanja opštih spoljašnjih vodovodnih instalacija daju se sljedeće 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 cjevodode većeg profila 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.
- Priključke 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, van stambenih jedinica da su pristupni za očitavanje.
- 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 0.8m. Ako je manji nadsloj od navedenog, potrebno je cjevovod termički ili fizički zaštititi, a dubina iskopa ne smije biti veća od 2,5m.
- Trasu cjevovoda predvidjeti u pojasu ulica ili trotoara ili kad god je to moguće u zelenom pojasu ulica.

Za urbanističko tehničke uslove za **projektovanje fekalne kanalizacije** daju se sljedeće preporuke:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, striktno je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosferske otpadne vode;
- U kanalizacionu mrežu se ugrađuju PC, PE (polietilen), PEVG-koruigovane 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%;
- 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;
- Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju;
- U slučaju izgradnje objekata prije kanalizacionog sistema izgraditi propisne septičke jame sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda;
- Uskladiti položaj fekalnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama.
- Obavezan je tretman fekalnih otpadnih voda u PPOV

	Za urbanističko tehničke uslovi za projektovanje atmosferske kanalizacije daju se kroz sljedeće preporuke: – Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, striktno je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosferske otpadne vode; – U atmosfersku kanalizacionu mrežu se ugrađuju PC, PE (polietilen), PEVGkoruigovane cijevi; – Minimalni, odnosno makismalni pad u atmosferskoj kanalizacionoj mreži iznosi 2‰ i 6‰ respektivno vodeći računa o prečnicima cijevi; – Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, mjestima promjene prečnika i priključenja cijevi, atmosferske kanalizacije potrebno je predvidjeti revizione šahtove i ugradnja šahtova od PE; – Na cijevima atmosferske kanalizacije u pravcu, razmak šahtova predvidjeti na maksimalnom rastojanju od 50m; – Prečnik za atmosferske kolektore usvojiti minimalnog prečnika od 300mm, sa okrugim profilima maksimalnog stepena popunjenosti do 70%, u iznimnim slučajevima do 80%; – Na mjestima ukrštanja cijevi atmosferske kanalizacijr 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 atmosferskih kanalizacionih kolektora, odrediti minimalnu dubinu od 0,8 m nadsloja nad cijevi, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3.5m; – Ne upuštati ni u kom slučaju fekalne otpadne vode u atmosfersku kanalizaciju; – U slučaju izgradnje objekata prije kanalizaciong sistema izgraditi propisne septičke jame sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda; – Uskladiti položaj fekalnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Saobraćajnu infrastrukturu projektovati u svemu prema važećim propisima i normama za tu vrstu objekata, i prema tehničkim uslovima nadležnog organa. U okviru predmetne lokacije obezbijediti javni prolaz saobraćajnicama, shodno saobraćajnom rješenju koje je prikazano u grafičkom dijelu Plana regulacije i nivelacije. Projektovanje ovog dijela saobraćajnica u okviru lokacije mora u svemu biti usaglašeno sa projektom ostalog dijela javnih saobraćajnica, a predviđena je mogućnost njihove realizacije nezavisno od realizacije kapaciteta na lokaciji. Objekti parternog uređenja oko objekata ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smiju izlaziti izvan regulacione linije (granica lokacije).
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je da se: – Gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih mreža i elektronske komunikacione infrstrukture izvodi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima. – Elektronska komunikaciona mreža, elektronsk komunikaciona infrastruktura i povezana oprema treba da se gradi na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unapredjenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora, odnosno treba da bude obezbijeđen pristup i nesmetano održavanje iste tokom čitavog vijeka trajanja. – Kod gradnje novih objekata i rekonstrukcije postojećih treba obavezno obezbijediti zastitu postojećih elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione iniastrukture i povezane opreme. – U slučaju da se trasa elektronske komuikacione infrastrukture poklapa sa trasom

	drugih instalacija(vodovodne, kanalizacione i trasom elektro instalacija) u svrhu eliminisanja mogućeg mehaničkog i hemijskog oštećenja elektroske komunikacione infrastrukture i povezane opreme kod paralelnog vođenja, približavanja i ukrštanja sa ostalim infrastrukturama u prostoru poštovati propisana minimalna rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti. - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.	
16.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH -GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima - "Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka katastarske parcele	Lokacija koja se sastoji od kp. 1146/18, 1100/234, 1100/42 i dijela kp. 1100/1, 1100/41, 1100/43, 1100/46, 1100/233, 1146/1, 1146/6, 1146/7, sve KO Radovići, Tivat.
	Površina lokacije	60 617.65 m2
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,25 Ukoliko to uslovi nagiba terena na lokaciji zahtijevaju, pri obračunu urbanističkih parametara, dozvoljeno je povećanje površine pod objektom za 25% uz obaveznu kaskadnu izgradnju, pri čemu se ukupna zadata bruto građevinska površina na lokaciji ne mijenja
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,80
	Maksimalna spratnost objekata	Max 6 nadzemnih etaža za

	objekat/objekte hotela Max 3 nadzemne etaže za sve ostale objekte u okviru turističkog rizorta -ispod svih objekata je dozvoljena izgradnja jedne ili više podrumskih etaža
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	48.000 m² Ukoliko podrumске etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori). Izračunavanje površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG”, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.
Maksimalna visinska kota objekta	/
Kapacitet turističkog smještaja	Min 150 ležajeva visoke kategorije (5 zvjezdica)
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila Potrebe za parkiranjem treba rješavati u okviru lokacije, saglasno normativima iz Pravilnika o sadržaju i formi planskog dokumenta. Parkiranje vozila predvidjeti na parceli (% potrebnih parking mjesta može se ostvariti na otvorenom parking prostoru u skladu sa tehničkim normativima) a ostalo u podzemnoj ili nadzemnoj garaži u objektu ili na parceli; Površina garaža i tehničkih prostorija se ne uračunava u ukupan BGP na urbanističkim parcelama; U cilju iznalaženja što funkcionalnijeg rješenja za garažiranje vozila hotela u okviru	

turističkog rizorta, daje se mogućnost povezivanja garaže u objektu hotela sa garažom u kontaktnom objektu u zahvatu DSL Sektor 36;

Ukoliko to konfiguracija terena zahtijeva, garažni prostor i parking površine se mogu planirati integralno za više objekata unutar rizorta.

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sljedećih normativa:

- stanovanje: minimum 12 PM na 1000m² i minimum 1 PM / stanu
- turizam (hoteli): 10 PM na 1000m²
- ugostiteljstvo: 1 PM na 10 stolica
- trgovina: 40 PM na 1000 m² BRGP
- poslovanje i administracija: 30 PM na 1000m² BRGP
- sport: 25PM/100 posjetilaca

Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4.80 m na otvorenom a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5.00, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.

Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5.50m.

Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2.00x5.50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m.

Kod kosog parkiranja, pod uglom 30/45/60° dubina parking mjesta (upravno na kolovoz) je 4.30/5.00/5.30m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2.80/3.00/4.70m a širina parking mjesta 2.30m.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti.

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije („Sl. list CG“, broj 9/12).

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa slikom naselja.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

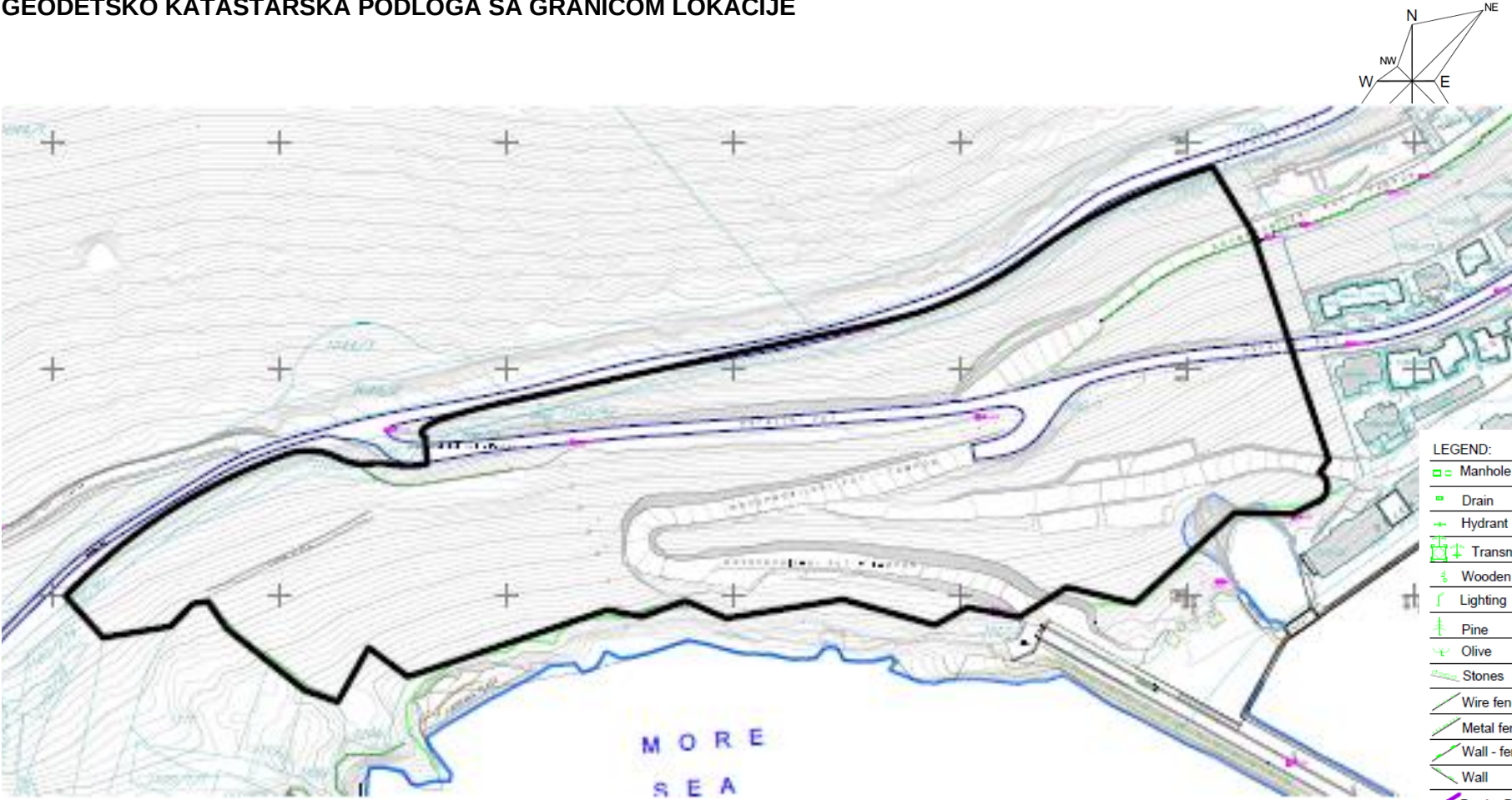
Krovovi mogu biti kosi, preporučeni nagib krovnih ravni je 22°, a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.

Uslovi za unaprijeđenje energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.

	Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina: 1. pasivno-za grijanje i osvjjetljenje prostora 2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode 3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). U ukupnom energetsom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim suncanim zastorima od materijala koji sprecavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl. Savremeni tzv. “daylight” sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije. Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskeim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskeim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god. Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.
	Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su grafički prilozi iz planskog dokumenta i mišljenja: – Tehnički uslovi doo Vodovod i kanalizacija Tivat br. 351-UP-241/1 od 19.10.2020. godine – Konzervatorski uslovi za izgradnju objekata u okviru turističkog rizorta kao dijela projekta Luštica Bay u Tivtu br. UP-05-529/2020-2 od 21.10.2020. godine
	Napomena: Ovi urbanističko tehnički uslovi važe u periodu do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, odnosno do stavljanja van snage Prostorno urbanističkog plana Opštine Tivat (“Sl.list Crne Gore – opštinski propisi, br. 24/2010) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Sl. List Crne Gore 56/18).

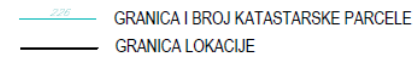
GEODETSKO KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM LOKACIJE



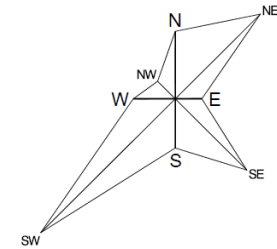
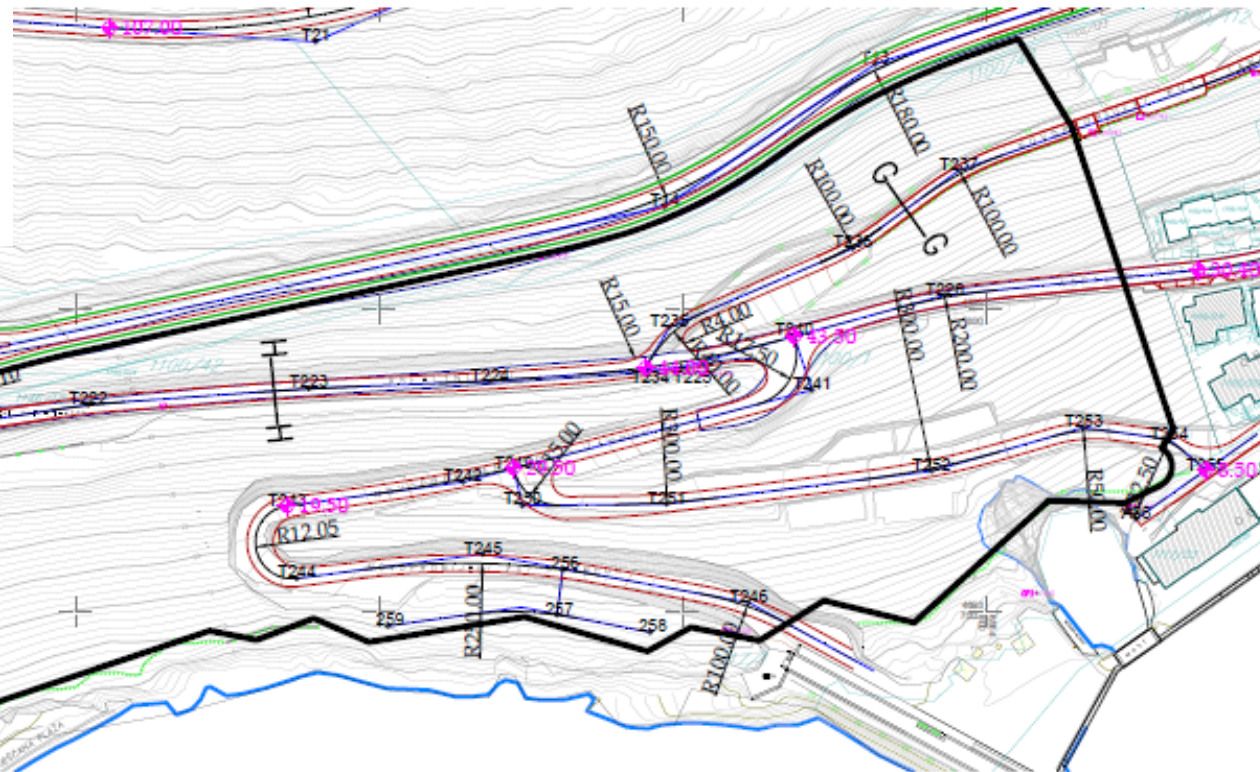
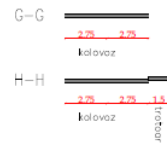
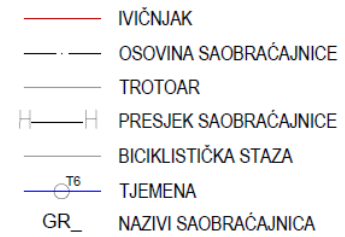
LEGEND:	LEGENDA:
Manhole	Šaht
Drain	Slivnik
Hydrant	Hidrant
Transmission line pole	Dalekovodni stub
Wooden pole	Drveni stub
Lighting	Stub rasvete
Pine	Bor
Olive	Maslina
Stones	Pozida
Wire fence	Žičana ograda
Metal fence on the wall	Metana ograda na zidu
Wall - fence	Zid - ograda
Wall	Zid
Border DUP-a	Granica DUP-a
Parcel boundaries	Granica katastarske parcele
Cadastral designation of the lot	Oznaka katastarske parcele

PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

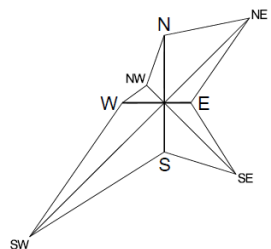
LEGENDA:



SAOBRAĆAJ

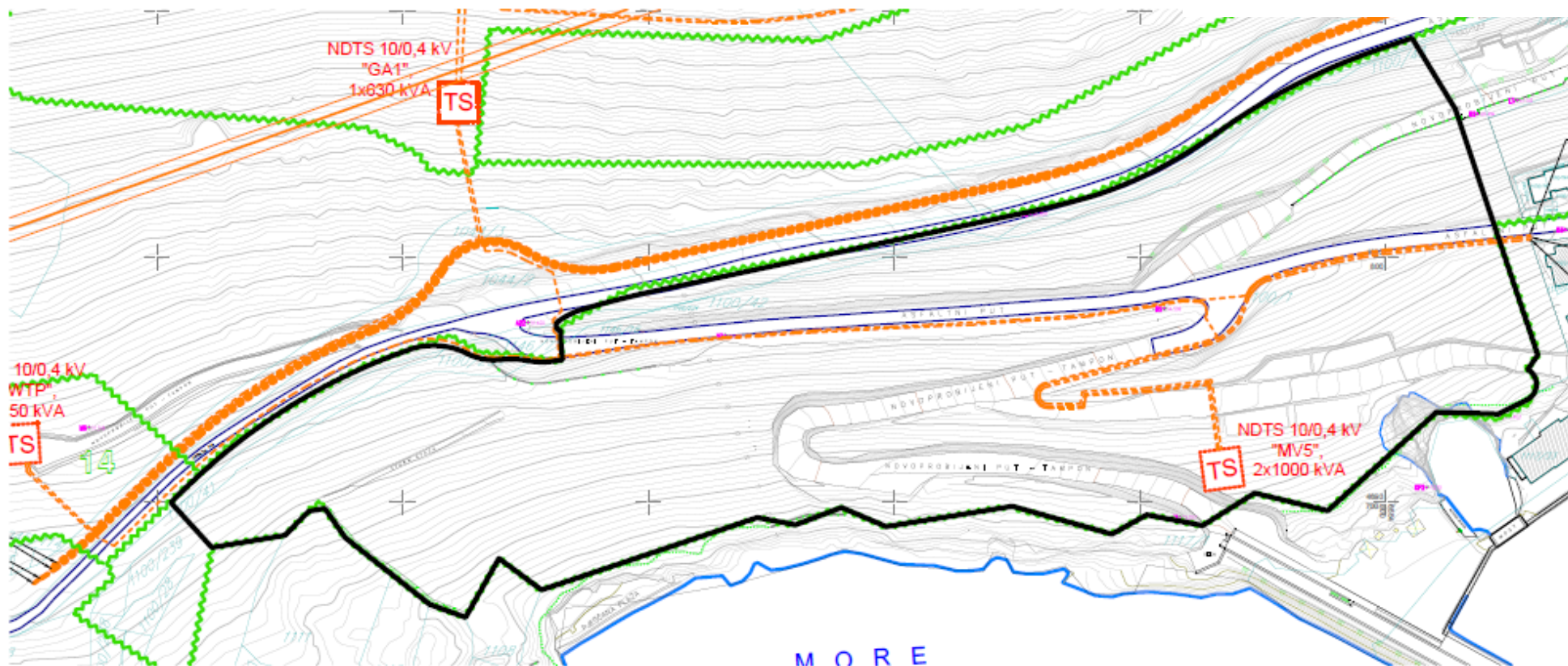


PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE



ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

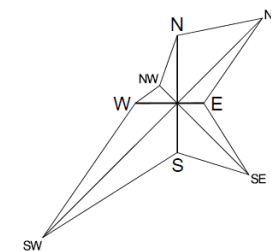
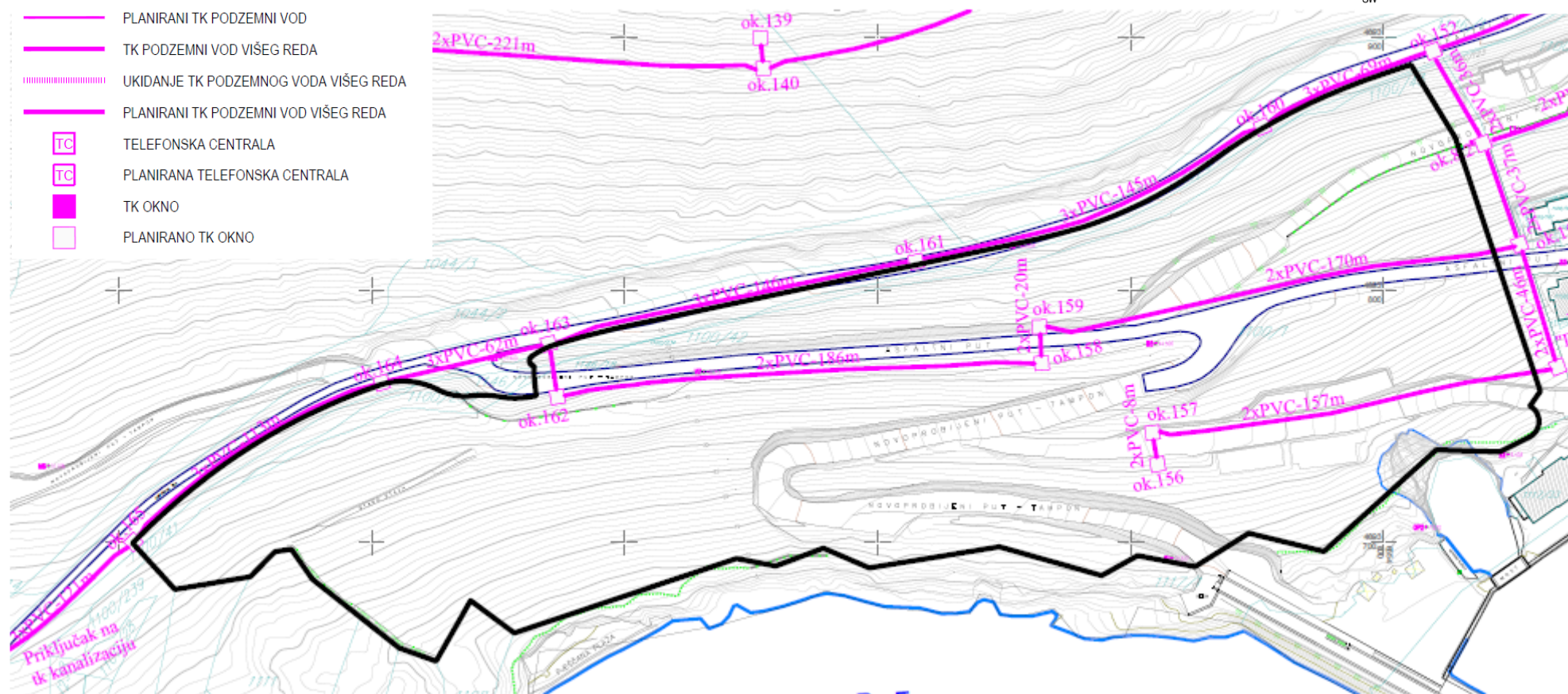
- ZONA TRAFORA REONA
- OZNAKA TRAFORA REONA
- POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA
- PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 35 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 110 KV



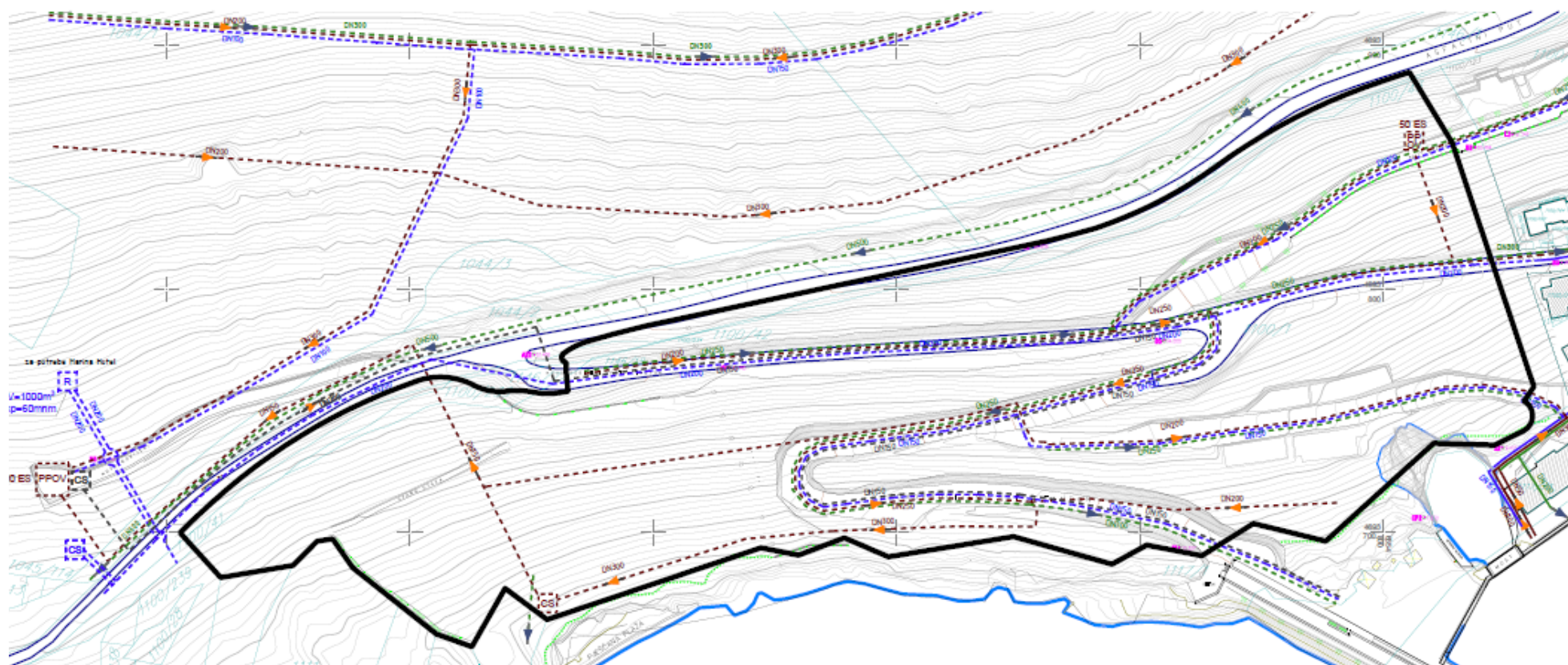
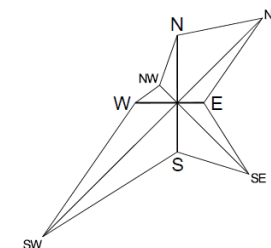
PLAN ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJA

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIJA

- TK PODZEMNI VOD
- UKIDANJE TK PODZEMNOG VODA
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
- TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
- UKIDANJE TK PODZEMNOG VODA VIŠEG REDA
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
- TC TELEFONSKA CENTRALA
- TC PLANIRANA TELEFONSKA CENTRALA
- TK OKNO
- PLANIRANO TK OKNO



PLAN HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA



HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

	POSTOJEĆI VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD
	PLANIRANI REZERVOAR
	PLANIRANA CRPNA STANICA VODOVODA
	POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
	POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE
	PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
	SMJER ODVOĐENJA FEKALNE KANALIZACIJE
	PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA - CRPNA STANICA
	PLANIRANO POSTROJENJE ZA PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA
	PLANIRANA RECIRKULACIJA PREČIŠĆENE OTPADNE VODE - TEHNIČKA VODA
	POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
	PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
	SMJER ODVOĐENJA ATMOSFERSKE KANALIZACIJE
	UPOJNA JAMA / UPOJNI BUNAR
	SEPARATOR