



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/24-11812/7

22.10.2024.godine

NAVAR INCORPORATED D.O.O.

TIVAT
Bonići bb

Dostavljaju se Urbanističko-tehnički uslovi broj 06 – 333/24-11812/7 od 22.10.2024.godine, za izgradnju hotela na lokaciji koju čini urbanistička parcela **UP11**, u zoni 2, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“, u Tivtu.



MINISTAR
Slaven Radunović

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva,
- ⊕ U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna:

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Obradila:

Milica Čurić, načelnica Direkcije za izdavanje
urbanističko-tehničkih uslova

URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVI

1.	Broj: 06-333/23-11812/7 Podgorica, 22.10.2024.godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnietog zahtjeva Navar Incorporated d.o.o. Tivat , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju hotela na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP11 , u zoni 2, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“ („Službeni list Crne Gore“, br. 68/10), u Tivtu.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Navar Incorporated d.o.o. Tivat
6.	POSTOJEĆE STANJE PLAN Prema grafičkom prilogu br. 06 „Postojeće korištenje prostora“ predmetna lokacija predstavlja izgrađeni prostor "Stara Račica" – privreda. Na njoj se nalazi 6 postojećih objekata, spratnosti P i P+1. Uprava za nekretnine: List nepokretnosti 3184 - prepis br. 121-919-12673/2024 od 02.10.2024.g. KO Tivat: - katastarska parcela br.4729/1: Zgrada 1, poslovna zgrada u vanprivredi, površine 1333 m2, spratnosti P; Zgrada 2, poslovna zgrada u vanprivredi, površine 2000 m2, spratnosti P; Zgrada 3, poslovna zgrada u vanprivredi, površine 1263 m2, spratnosti P; Zgrada 4, pomoćna zgrada u vanprivredi, površine 555 m2, spratnosti P; Zgrada 5, pomoćna zgrada u vanprivredi, površine 461 m2, spratnosti P; Zgrada 6, poslovna zgrada u vanprivredi, površine 192 m2, spratnosti P+1;	

	<p>Dvorište, površine 500 m²; Nepolodno zemljište, 24714 m².</p> <ul style="list-style-type: none"> - katastarska parcela br.4729/3, neplodno zemljište, površine 683 m²; - katastarska parcela br.4730, elektroenergetski objekat, površine 18 m². <p>List nepokretnosti 3312 - prepis KO Tivat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - katastarska parcela br.4731, neplodna zemljišta, površine 1057 m² i na njoj nema objekata. <p>List nepokretnosti 2966 - prepis KO Tivat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - katastarska parcela br.4729/2: Zgrada 1, poslovna zgrada u vanprivredi, površine 278 m², spratnosti P; Zgrada 2, poslovna zgrada u vanprivredi, površine 80 m², spratnosti P; Pašnjak 2.klase, površine 3895 m². <p>List nepokretnosti 2895 - prepis KO Tivat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - katastarska parcela br.4732/1: Zgrada 1, Marina, površine 1839 m².
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 08b Plan namjene površina, UP 11, zona 2 je namjene hotel (T1). Namjena hotel planom je predviđena na tri urbanističke parcele, na parcelama broj 2, 3 i 11 u okviru urbanističke zone 2.</p>
7.2.	Pravila parcelacije
	<p>UP 11, zona 2, sastoji od katastarske parcele br. 4730 KO Tivat I i djelova kat.parcela br. 4729/2, 4732/1, 4731 I 4729/1 KO Tivat, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“, u Tivtu. U okviru zahvata Studije definisane su urbanističke parcele koje su geodetski definisane u grafičkom prilogu Plan parcelacije, nivelacije i regulacije.</p> <p>Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i studije lokacije mjerodavan je zvanični katastar.</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list Crne Gore”, br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>

Koordinate UP11, zona 2

199 6558661,01 4697744,04	220 6558684,91 4697514,18
200 6558673,63 4697730,93	221 6558678,89 4697520,90
201 6558679,17 4697736,41	222 6558626,74 4697569,49
202 6558709,78 4697765,53	223 6558617,18 4697581,67
203 6558684,69 4697730,83	224 6558611,81 4697596,18
204 6558708,66 4697751,82	225 6558607,49 4697617,57
205 6558711,34 4697747,90	226 6558602,89 4697634,89
206 6558719,06 4697754,00	227 6558596,69 4697649,16
207 6558724,35 4697745,34	228 6558583,63 4697664,25
208 6558739,83 4697720,40	229 6558577,10 4697669,28
209 6558742,59 4697716,89	230 6558586,87 4697678,46
210 6558768,55 4697673,44	231 6558591,56 4697674,10
211 6558796,02 4697627,47	232 6558617,13 4697697,86
212 6558783,38 4697612,45	233 6558614,51 4697700,82
213 6558775,08 4697602,11	234 6558725,91 4697530,00
214 6558765,48 4697588,65	235 6558745,87 4697549,06
215 6558754,49 4697569,79	236 6558768,00 4697587,03
216 6558743,49 4697550,93	237 6558785,70 4697610,55
217 6558733,38 4697541,27	238 6558798,50 4697625,76
218 6558701,45 4697510,79	
219 6558689,62 4697506,48	
220 6558684,91 4697514,18	

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulaciona linija definisana je u odnosu na osovину saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu Plan saobraćaja. Regulaciona linija je granica između javnih i privatnih površina u smislu korišćenja.

Građevinska linija utvrđuje se ovom Studijom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije. Građevinske linije određuju površinu, zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi a prema parametrima iz ove studije. Građevinska linija koje je postavljena ka magistrali je obavezujuća što znači da 40 % ulične fasade treba da se nađe na toj liniji.

koordinate G.L.

280 6558717,23 4697747,39
281 6558789,94 4697627,83
282 6558761,33 4697591,47
283 6558739,53 4697554,06
284 6558699,41 4697515,73
285 6558694,13 4697523,50
286 6558687,75 4697530,41
287 6558635,60 4697579,00
288 6558628,53 4697588,01
289 6558624,55 4697598,75
290 6558617,81 4697629,38
291 6558595,70 4697671,07
292 6558662,78 4697733,55
293 6558683,34 4697719,65

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću odnosno ukupnom maksimalnom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama.

Ukupna visina objekta mjeri se vertikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu (dijelu koji je ispod sljemena) do sljemena krova.

Jedan nivo se računa u prosječnoj vrijednosti od cca 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njemu planira poslovni sadržaj.

Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih, odnosno podzemnih etaža. Dozvoljava se i manji broj.

Etaže mogu biti podrum, suteren, prizemlje, spratovi i potkrovlje. Podzemne etaže (podrum) ne ulaze u obračun visina.

Pravila uređenja površina i građenja objekta na parceli sa namjenom hotel (T1)

Na lokacijama sa namjenom hotel planirati objekte gabarita dimenzionisanih na način da svojom tipologijom i veličinom ne narušavaju urbanu morfologiju već izgrađenog grada Tivta. Planirati brizljivo pozicionirane strukture koje omogućavaju i naglašavaju:

- nesmetanu vezu zaleđa (prostor iznad magistrale) i mora /izbjegavati naglašene stukture paralelne sa magistralom koje zaklanjaju pogled, prekidaju postojeće pješačke prodore iz zaleđa ka moru/

- funkcionalno povezivanje, poprečna veza sve tri urbanističke parcele /pješačka komunikacija paralelna sa obalnim šetalištem koja povezoje sportsko rekreativnu zonu i grad/

- vezu sa šetalištem i gradom.

Na grafičkom prilogu Plan oblika data je pozicija pješačkih komunikacija koje bi trebale biti podržane dopunskim sadržajima (restorani, ekskluzivna tragovina, centri za odmor i rekreaciju...) smještenim u prizemlja objekta na način da formiraju pješačke zone koje su žična mjesta okupljanja ljudi tokom i van sezone. Mediteranska ulica, veza sa morem, veza sa gradom, dopuna ili nastavak sportsko rekreativne gradske zone osnovne su programske smjernice za projektovanje hotela.

Oblikovanje hotela uskladiti sa okruženjem i uklopiti u jedinstvenu cjelinu duž obalnog područja Župe i njene okoline. Prilikom oblikovanja voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih matreijala (kamen prije svega) i vegetacije.

Usluge smještaja pružaju se u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe i hotelski apartmani. Minimalni zahtjev pored smještajnog kapaciteta je centralna recepcija sa holom i restoran sa kuhinjom. Obzirom na nivo usluge treba planirati dopunske sadržaje u rangu hotela od četiri ili više zvjezdica (npr. wellness i spa centar, sportski tereni, tereni za rekreaciju, mini golf, bazeni, zabavni sadržaji i sl.). Plan propisuje da se na svim parcelama sa namjenom hotel obezbijedi 100 m² zelenih odnosno slobodnih površina po ležaju a što omogućava kategorizaciju hotela od 5 zvjezdica. U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu, a najviše 30% u „vilama“ ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za

programsko– funkcijskih čvorova, u dijelu parcele ka magistrali, spratnosti P+6) sa ograničenjem da ukupna maksimalna visina objekta ne može biti visočija od visine susjednog brda a to je 24,5 m nadmorske visine.

Prilikom izrade projekta hotela uzeti u obzir (preporuka je očuvanje dijela objekta uz prenamjenu ili podržavanje kroz novu arhitekturu, upotrebom adekvatnog materijala, boje) objekat stare ciglane „Račica“ koja predstavlja vrijedan arhitektonski spomenik odnosno industrijski objekat koji je već decenijama van upotrebe.

Spratnost i površina objekata mogu biti manji od Studijom iskazanih maksimalnih vrijednosti. Cijela zona je lokacija potencijalnih arheoloških vrijednosti te je potrebno predvidjeti prethodna arheološka istraživanja kao i praćenje svih radova od strane nadležne službe.

Osnovni urbanistički parametri

Hotel (T1)

indeks izgrađenosti parcele

max 0.8

indeks zauzetosti

max 0.3

maksimalna spratnost

UP2_ pretežna spratnost P+4 (izuzetno reperi P+6*_max 24,5 m nadmorske visine u zoni u ka magistrali)
P+1- P+2/ max 20 m nadmorske visine u zoni ka moru/

UP3_ pretežna spratnost P+4 (izuzetno reperi P+6*_max 24,5 m nadmorske visine u zoni u ka magistrali)
P+1/ max 20 m nadmorske visine u zoni ka moru/

UP11_ pretežna spratnost P+4 (izuzetno reperi P+6*_max 24,5 m nadmorske visine u zoni u ka magistrali)
P+1/ max 20 m nadmorske visine u zoni ka moru/

najmanja udaljenost od granice urbanističke parcele /ukoliko nije definisana građevinska linija prema toj granici/

$h/2$ (h je najviša tačka pripadajućeg pročelja)

najmanji ozelenjeni dio parcele

40%

siobodne-zelene površine u okviru parcele po krevetu

100 m² po krevetu

parking mjesta riješiti na vlastitoj parceli prema kriterijumu

100m² BGP 0.6 PGM

* Površina na kojoj je moguće planirati prostorno- funkcionalne repere spratnosti P+6 je maksimalno 10 % površine ukupnog gabarita (10 % maksimalno dozvoljene zauzetosti parcele) a što predstavlja indeks zauzetosti na nivou parcele od max 0.03 za gabarit spratnosti P+6.
Spratnost i površina objekata mogu biti manji od Studijom iskazanih maksimalnih vrijednosti.

	<p>Parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih rješavati u garažama i na otvorenim parkiralištima unutar parcele.</p> <p>Maksimalni BGP dat je u analitičkim tablicama koje su dio teksta plana. Ukoliko je interes investitora moguće je graditi i manje od maksimalno propisanih vrijednosti. U dijelu teksta Analitički podaci u tablici : Struktura izgrađenog prostora data je ukupna površina urbanističkih parcela sa predmetnom namjenom (T1) i maksimalan BGP objekata a u tablici : Suma korisnika dat je planirani broj kreveta i zaposlenih.</p> <p><u>Prilikom projektovanja tehničke dokumentacije poštovati:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG, br. 044/18); •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Sl. List CG", br. 060/18); •Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018). •Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Klima i njene specifičnosti</p> <p>Kopno</p> <p>Mjerenje relevantnih parametara za elemente koji određuju klimu vrši Republički hidrometeorološki zavod preko hidrometeoroloških stanica Tivat i Bar.</p> <p>Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul, avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar, februar) iznosi od 11°C – 13°C. Oscilacije srednje vrijednosti su slabo izražene, što je posljedica stabilnih vrijednosti maksimalnih dnevnih temperatura. Nešto su izraženije oscilacije u zimskom periodu. Koncentracija najviših dnevnih temperatura (29.3°C do 32.8°C) je tokom avgusta.</p> <p>Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C. Opšti režim padavina obilježava maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda. Najveći doprinos ukupnoj godišnjoj količini padavina imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji jun, jul i avgust sa oko 10%. Od mora prema zaleđu uočava se povećanje padavina. Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem</p>

periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m². Srednja godišnja količina padavina iznosi za stanicu Tivat 1 429.2 l/m². Ekstremne 24 h padavine za period od 100 godina (prema modelu GUMBELA) iznosi 234 l/m², a po pojedinim stanicama, za stanicu Tivat 214.07 l/m².

Vjetar

Vjetar (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestalosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina. Dominantni su vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Tako su za stanicu Tivat najučestaliji vjetrovi iz pravca jugoistok (8.7%), zapad-jugozapad (7.9%), istok-jugoistok i jug (po 6.4%), a učešće tišine 31%.

Maksimalne brzine imaju vjetrovi iz sjevernog i južnog kvadranta s prosječnim brzinama koje ne prelaze 5 m/s. Za stanicu Tivat najveće prosječne brzine vjetra po pravcima ima sjever-sjeveroistok (s učestalošću od 3.8%, srednjom brzinom 5.5 m/s i maksimalnom brzinom 19 m/s).

Relativna vlažnost vazduha pokazuje stabilan godišnji hod. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-jun i jul-avgust), a minimum tokom ljetnjeg perioda te u nekim slučajevima i tokom zime (januar – februar). Vrijednosti srednje dnevne relativne vlažnosti pokazuju oscilacije koje su smanjenog intenziteta u ljetnjem periodu (oko 10 %-20 %), a znatno izraženije tokom zime (oko 20 %-30 %). Srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha za stanicu Tivat iznosi 70.8 % (min. 62 % u julu, max. 75.6 % u oktobru).

Oblačnost i osunčanje

Oblačnost izražava pokrivenost neba oblacima. Na crnogorskom primorju je tokom godine u prosjeku 4.2 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost je u ljetnjem periodu manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %. Srednja godišnja oblačnost iznosi za stanicu Tivat 3.84 (min. 1.8 u julu, max. 5.0 u februaru i martu). Srednje mjesečne vrijednosti na svim stanicama pokazuju da se preko 50 % pokrivenosti neba oblacima javlja u periodu novembar – april, osim Tivta gdje se ove vrijednosti pojavljuju u februaru i martu te da se 18-22 % oblačnosti na svim stanicama javlja u mjesecima julu i avgustu.

Osunčanje predstavlja trajanje sijanja sunca izraženo u satima, a godišnji prosjek za Primorje iznosi oko 2 455 sati, od kojih je 931 sat (40%) u tokom ljeta (jun, jul, avgust). Zimi je osunčanje znatno smanjeno, pa tokom januara ima svega oko 125 sati, odnosno 5% godišnje vrijednosti. Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od +/- 3.5 časova.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.

	<p>Zaštita od požara</p> <p>Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planove zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.</p> <p>- Akt ovog ministarstva br. 06-333/24-11812/8 od 19.09.2024.godine, upućen Ministarstvu unutrašnjih poslova, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>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.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3702/2 od 30.09.2024. godine;</p>
10.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Zelenilo uz turističke objekte (zelenilo uz objekte na parcelama sa namjenom T1,T2,T4)</p> <p>Otvorene površine uz hotelske komplekse bi trebalo urediti kao parkovnu površinu s raznolikim sadržajima kao što su dječje igralište (s ljuljaškama, klackalicama, toboganima i sl.), manji sportsko-rekreativni sadržaji (bočalište, stolovi za stoni tenis, staza za trčanje i sl.) te boravišne zone uz razne prostorne atrakcije (cvjetnu gredicu, skulpturu, ispod nekog lijepog stabla, fontanu, ...).</p> <p>Parkovni prostor je potrebno dobro osvjetliti kako bi bio funkcionalan i u večernjim satima. Pri planiranju sadnje, biljni materijal treba formirati na način da otvara vizure prema moru i ostalim prostornim akcentima, a da zatvara vizure prema saobraćajnim površinama. Odabir biljnog materijala treba uključivati autohtone vrste ili one ukrasne vrste koje se već tradicionalno koriste u uređenju</p>

	<p>zelenih površina, a koje su i prilagođene postojećim uslovima. Prilikom odabira biljnog materijala takođe treba voditi računa o dimenzijama, oblicima i bojama koje bi trebalo maksimalno prilagoditi postojećoj odnosno planiranoj situaciji (pročelju objekta, boji fasade, raščlanjenosti objekta,...)</p>
11.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Prilikom izrade projekta hotela uzeti u obzir (preporuka je očuvanje dijela objekta uz prenamjenu ili podržavanje kroz novu arhitekturu, upotrebom adekvatnog materijala, boje) objekat stare ciglane „Račica“ koja predstavlja vrijedan arhitektonski spomenik odnosno industrijski objekat koji je već decenijama van upotrebe.</p> <p>Cijela zona je lokacija potencijalnih arheoloških vrijednosti te je potrebno predvidjeti prethodna arheološka istraživanja kao i praćenje svih radova od strane nadležne službe.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).</p> <p>- Akt ovog ministarstva br. 06-333/24-11812/6 od 19.09.2024.godine, upućen Upravi za zaštitu kulturnih dobara sa Cetinja, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>
12.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Izgradnju objekata u javnoj upotrebi vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan, pristup, kretanje boravak i rad.</p> <p>Obezbediti uslove za neometano kretanje ovih lica i na otvorenim prostorima, planiranim ulicama, trotoarima, trgovima, platoima, javnim parkiralištima i u dvorištima javnih objekata, bez arhitektonskih i ostalih barijera u prostoru na način kako je to Zakonom i Posebnim propisima definisano.</p> <p>To podrazumijeva u prvom redu izradu odgovarajućih rampi na mjestima denivelacije u prostoru, obaranje ivičnjaka na pešačkim prelazima, projektovanje površina za kretanje pješaka bez arhitektonskih barijera kao i uklanjanje postojećih barijera na gore navedenim površinama za kretanje pješaka.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju 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 i 44/15).</p>
13.	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>/</p>

14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	<p>Kao i u susjednim parcelama veliko ograničenje u pogledu spratnosti predstavlja koridor slijetanja i polijetanja aviona tivatskog aerodroma. Obzirom na to dozvoljena maksimalna visina objekata u zoni ka moru, koja je precizno definisana na grafičkom prilogu Plan mjera za sprovođenje, ne može biti visočija od P+1. Predložena spratnost na ostatku parcele je P+4 (mogućnost formiranja programsko– funkcijskih čvorova, u dijelu parcele ka magistrali, spratnosti P+6) sa ograničenjem da ukupna maksimalna visina objekta ne može biti visočija od visine susjednog brda a to je 24,5 m nadmorske visine.</p> <p>- Akt Agencije za civilno vazuhoplovstvo Crne Gore br. 02/1-348/24-2289/2 od 07.10. 2024.g.</p>
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).</p>
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	<p>Smjernice za etapnu realizaciju planskog dokumenta – etapnost na nivou plana Ovom Studijom predložene su slijedeće etape realizacije planskog dokumenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prva etapa/ faza obuhvata urbanističku zonu 1 - druga etapa/ faza obuhvata urbanističku zonu 3 i 4 - treću etapa/ faza obuhvata urbanističku zonu 2 <p>U dijelu teksta Saobraćajna i tehnička infrastruktura, dio uslovi i faznost izgradnje infrastrukture, detaljno je opisano kojom infrastrukturom opremiti urbanističke zone kako bi se omogućilo infrastrukturno opremanje (prikličenje) planiranih objekata. Određivanje faza se bazira na planskoj pretpostavci o mogućem značajnijem ili brojnijem ulaganju (naplata komunalnog doprinosa) korisnika prostora. Obzirom da je nemoguće predvidjeti tačan prostorni razvoj područja studije faze nijesu međuzavisne (faza 2 odnosno faza 3 nije uslovljena fazom 1 i obratno). Naime faze mogu biti istovremene i sa aspekta opremljenosti infrastrukturom predstavljaju funkcionalne cjeline.</p> <p>Plan propisuje obaveznu izradu jedinstvenog idejnog projekta, za šetalište u cjelini (idejni projekat obalnog šetališta sa proširenjima, objektima infrastukturnih punktova, kupalištem i pristaništima). Idejni projekat obalnog šetališta je preduslov za realizaciju svih faza/etapa planskog dokumenta.</p> <ul style="list-style-type: none"> - etapnost na nivou parcele <p>Izgradnja objekata jedino na parcelama sa namjenom Hotel (T1) i stanovanje kuće u nizu (S) može se odvijati fazno pod uslovom da svaka faza bude funkcionalna, tehnološka i estetska cjelina.</p>

17. **USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**

17.1 **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**

PROCJENA Potrebe za ELEKTRIČNOM SNAGOM

Uz poštovanje zahtjeva Programskog zadatka izvršena je procjena vršne snage sadašnjih i budućih objekata u zoni zahvata, a zatim razmotren koncept buduće mreže, s obzirom na praktičnu nemogućnost korišćenja postojeće elektroenergetske infrastrukture za napajanje električnom energijom planiranih objekata.

TRAFO REON 9.
URBANISTIČKA ZONA 2

UP : UP 11-20 (hotel, turističko naselje, marina)

	broj	kW/obj.	Poslovni prostor		kW/m2	vršna snaga
			bruto površina	neto površina		kW
Hotel			24618	19694,4	0,06	1182
Vile i apartmani	20					71
Turistički sadržaji			5228	4182,4	0,05	209
Marina	1	90				90
Rasvjeta						18
						1570
vršna snaga (kVA)						1487

Za napajanje trafo reona 9 predviđena je trafostanica 2x1000kVA, Tivat CN08.

TS 10/0,4 kV DTS Tivat CN08	Naznačena Snaga	Potrošnja zone	rezerva	gubici	kVA
%			10	10	
kVA	2x1000	1487	149	149	1785

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{1785}{2000} = 89\%$$

Na UP11, zona 2 postoji 10kV kabal koji je predviđen za uklanjanje.

10 kV kablovska mreža

Za prvu fazu je planiran jedan napojni kabal iz TS 35/10 kV Tivat 1 (koja, kao što je već navedeno, treba da bude rekonstruisana i sa instalisanom snagom 2x12.5MVA). Novi napojni kablovi iz TS Tivat, kao i iz buduće TS 35/10 kV Župa, treba da budu izvedeni jednožilnim kablovima sa izolacijom od umreženog polietilena tipa XHE 49 A 1x 240 mm², 20 kV (prenosne moći preko 7 MVA na 10 kV). Preporučuje se da se veze između trafostanica izvedu kablom istog presjeka (zbog unifikacije), mada je moguće odabrati i presjek 150 mm². To će biti definisano uslovima nadležne ED Tivat.

Postojeća mreža je skoro u potpunosti sačuvana čime se obezbjeđuje rezervno – havarijsko napajanje i za nove objekte. Jedino se ukida kablovski vod Kukuljina-Bonići, i to tako što se na dijelu TS Kukuljina –TS Tivat CN11 zamjenjuje kablom tipa XHE 49 A 1x 240 mm², a od TS Tivat CN11 do TS Bonići se ukida.

Na posebnom prilogu urbanističkog plana prikazane su lokacije planiranih TS10/0,4kV kao i planirane trase 10kV kablovske mreže. Ovdje se napominje da je moguće vršiti prilagođenja mikro lokacija trafostanica projektovanim objektima, što se neće smatrati izmjenom plana.

Na sledećem crtežu je dat približan raspored navedenih trafostanica, kao i šeme njihovog povezivanja u planiranom rješenju i to posebno za prvu, a posebno za krajnu fazu izgradnje.

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 ograničavača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

Prema grafičkom prilogu 12 „Elektrotehnička infrastruktura“.

- Akt CEDIS doo iz Podgorice br. 30-20-05-5071 od 11.10.2024.godine;

17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Vodovodni sistem

Tabela. 2. Proračun potrebnih količina pitke vode

Zona	Namjena prostora	Broj potrošača	Specifična potrošnja l/dan/kor	Qmax dn. l/s	Qmax čas. l/s
	1	2	3	4	5
				(2)*(3)/86400	(4)*2.3
1	M1 (Mjesovito)	756	450	3.94	9.05
	SR (zaposl.)	6	100	0.007	0.02
	Ukupno 1	762		3.95	9.07
	Stanivanje Zaposleni	756 6			
2	M1	16	450	0.08	0.19
	T1 Hotel	1433			
		Turisti Zaposleni	1102 331	600 100	7.65 0.38
	T4 Vile	87			
		Turisti Zaposleni	67 20	450 100	0.35 0.02
	T2 nauticki sadr.	119			
		Turisti Zaposleni	92 27	350 100	0.37 0.03
	P zaposl.	38	100	0.04	0.10
	SR -zaposl.	15	100	0.02	0.04
	AS zaposl.	153	100	0.18	0.41

Planirano rješenje

U cilju prijema vode iz regionalnog vodovoda i prilagođavanja sistema distribuciji te vode JP Vodovod i kanalizacija Tivat zajedno sa Opštinom je utvrdila razvojni plan tj. objekte infrastrukture koji se moraju izgraditi kako bi se postigao taj cilj.

Što se tiče centralnog dijela grada Tivta biće podjeljen na dvije visinske zone: donju koja će se snabdijevati iz rezervoara Podkuk i gornju koja će se snabdijevati iz rezervoara Tivat 2 (tj. nove komore od 1000 m³ koja će biti izgrađena uz PK Tivat a koja je sastavni dio regionalnog vodovoda).

Sjeverozapadni dio područja obuhvata ove studije lokacije će ostati na istom pravcu snabdijevanja kao i do sada tj. kao dio donje zone distribucije rezervoara Podkuk. Postojeći cjevovodi su dovoljnog kapaciteta i u prihvatljivom stanju.

Dio tivatskog sistema koji je do decembra 2008. god. pripadao Merkuru će se snabdijevati sa druge konekcije na regionalni sistem – kod pumpe Samkomerc.

Predviđeno je da se i ovaj dio sistema podjeli na dvije visinske zone:

- donja, koja će se snabdijevati iz rez. Gradiošnica I na 65mm i

- gornja, koja će se snabdijevati iz rezervoara Gradiošnica II na 100mm.

Gornji rezervoar će se puniti gravitacijom iz regionalnog vodovoda, iz njega će se puniti donji rezervoar, odakle će se voda distribuirati naselju Gradiošnica, Vrijes, Ostrvu Cvijeća, Sv. Marku kao i Račici, Bonićima i dijelu Župe. Postojeći azbest cementni cjevovod duž magistrale (koji će biti glavni distributivni cjevovod iz rezervoara Gradiošnica I) potrebno je zamjeniti cjevovodom većeg prečnika i to 280mm. Sa njega se nastavlja prstenasta mreža prečnika 160 i

110mm kojom se snabdijevaju svi planirani objekti na području obuhvata ove studije lokacije. Kao minimalni prečnik je uzet 110mm tako da je zadovoljen uslov za postavljanje hidranata na ulične vodove.

Odvođenje otpadnih voda Planirano rješenje

Glavni projekat kanalizacionog sistema grada Tivta urađen od strane projektantske kuće IGH, Zagreb 2005 god, predviđa sekundarnu kanalizacionu mrežu na području Župe, Račice i Gradiošnice. U septembru 2009. god je počela izgradnja druge faze kanalizacionog sistema koja obuhvata i izgradnju sekundarne mreže naselja Župa. Predviđeno je da se otpadna voda sakuplja kolektorima prečnika 315mm koji gravitiraju ka obali tj. ka obalnom kolektoru. Ispod šetališta "Lungo Mare" skoro cijelom dužinom ovog područja su predviđeni obalni kanalizacioni kolektori d315mm. Kolektori su dimenzionisani na osnovu pripadajućih časovnih količina otpadne vode i sa minimalnim dozvoljenim padom. Zona 1 sa manjim dijelom zone 2 gravitira ka postojećem kanalizacionom sistemu Župe u koga je i predviđeno njegovo uključanje. Sa područja zona 2, 3 i 4 voda se sakuplja kolektorima 315mm i upušta u obalne kolektore koji odvođe otpadnu vodu u pumpnu stanicu Račica (PS 1) koja je kapaciteta 20l/s/. Ova pumpna stanica je locirana na približno istom mjestu kao i PS Racica u Glavnom projektu kanalizacionog sistema grada Tivta, IGH.

U izgrađenom kanalizacionom sistemu Tivta kolektori prečnika 315mm su izgrađeni od rebrastog polietilena a za veće prečnike od poliestera tako da se isti princip primjenio i ovdje u izboru materijala za kanalizacione kolektore.

Na prilogu su naznačene dionice sistema kao i objekti čija izgradnja je počela u septembru 2009., kao planirano rješenje sa naznakom 'u izgradnji'.

Prema grafičkom prilogu br.13 „Hidrotehnička infrastruktura“.

- **Tehnički uslovi d.o.o. Vodovod i kanalizacija Tivat, broj: 03-332/24-1000/1 od 10.10.2024. godine.**

17.3 Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

U skladu sa grafičkim prilogom br. 11b. „Saobraćajna infrastruktura“ i prema uslovima nadležnog organa.

17.4 Ostali infrastrukturni uslovi

Telekomunikaciona mreža

Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:

-Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13)

-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14)

-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15)

-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15)

	<p>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)</p> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>	
	<p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla. 	
19.	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p>	
	<p>/</p>	
20.	<p>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p>	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 11, zona 2
	Površina urbanističke parcele	30.772,96 m2
	Max.Indeks zauzetosti	0,3
	Max.Indeks izgrađenosti	0,8
	Maksimalna BRGP ukupno	24.618,37 m2
	Max.površina prizemlja	9.231,89 m2
	Maksimalna spratnost objekta	P+1 do P+4

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

namjena	Potreban broj PM
stanovanje (S)	0.8 PM/ 100 m2 BGP
mješovita namjena (M1)	
stanovanje sa poslovnim prostorima (S1)	
hotel (T1)	0.6 PM /100 m2 BGP
turističko nautički sadržaj (T2)	
vile, turističko naselje (T4)	
ljetnikovac, kulturni turizam (ZA)	
komunalni servisi (K)	1 PM/100 m2 BGP
poslovanje (P)	
autobuska stanica (As)	
sportski objekti (SR)	1PM/5 gledalaca
sportski tereni na otvorenom (R)	

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Oblikovanje hotela uskladiti sa okruženjem i uklopiti u jedinstvenu cjelinu duž obalnog područja Župe i njene okoline. Prilikom oblikovanja voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala (kamen prije svega) i vegetacije.

Svi navedeni sadržaji oblikovno trebaju biti usaglašeni sa okruženjem i moraju se uklopiti u jedinstvenu cjelinu duž obalnog područja Župe i njene okoline.

Prilikom izrade projekta hotela uzeti u obzir (preporuka je očuvanje dijela objekta uz prenamjenu ili podržavanje kroz novu arhitekturu, upotrebom adekvatnog materijala, boje) objekat stare ciglane „Račica“ koja predstavlja vrijedan arhitektonski spomenik odnosno industrijski objekat koji je već decenijama van upotrebe.

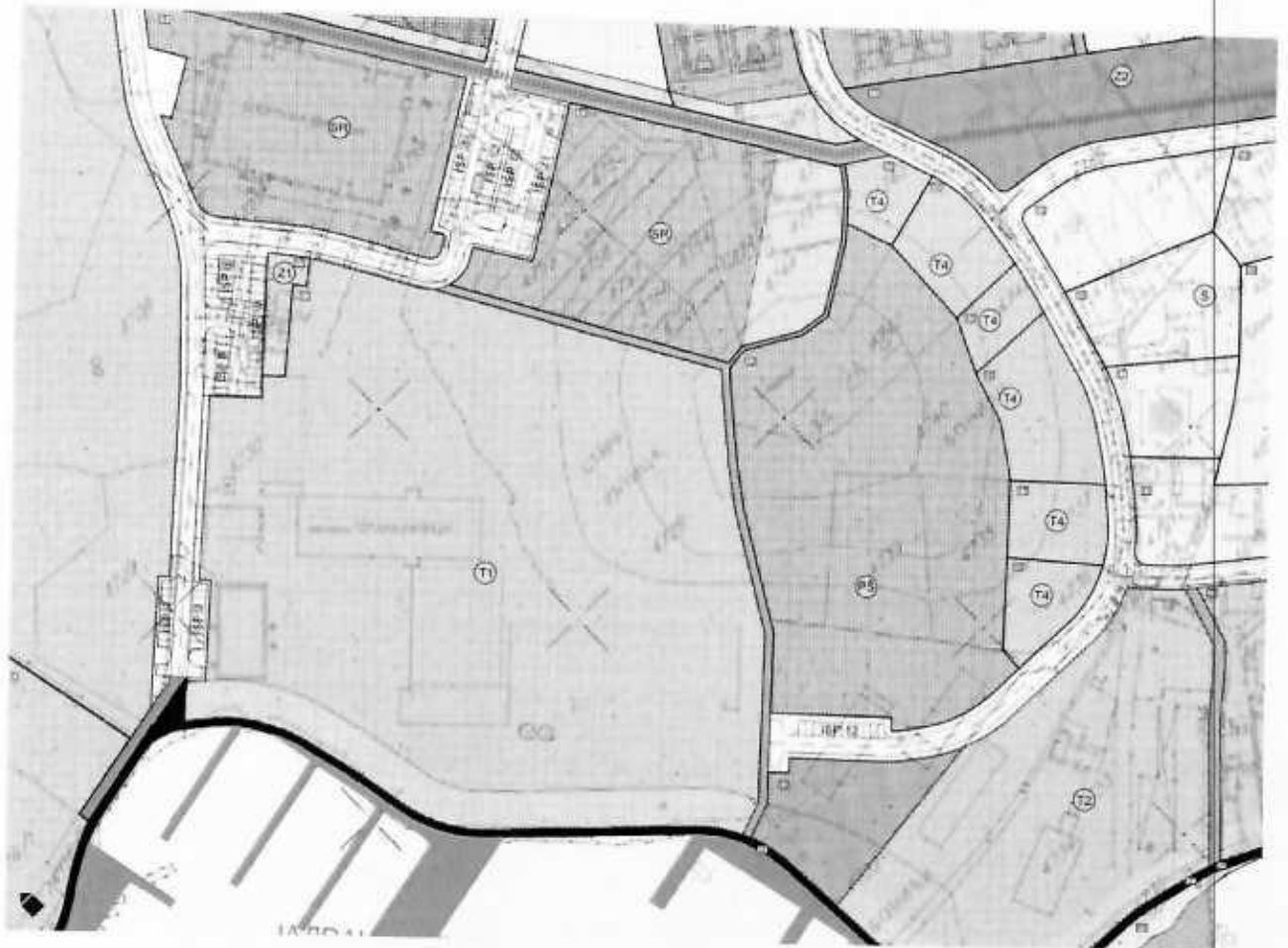
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente:

- Maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd.

- Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd.

	<p>– U odabiru materijala za izgradnju i spoljnu obradu objekata voditi računa o principima uštede anergije kroz primjenu savremenih tehnologija gradnje i odgovarajućih materijala.</p> <p>Priilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>
	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a
	<p>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p> <p>Milica Ćurić <i>Milica Ćurić</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i></p>
	<p>DRŽAVNA SEKRETARKA</p> <p>Marina Izgarević Pavićević</p> 
	<p>PRILOZI</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a; - List nepokretnosti od 02.10.2024.g. i Kopija plana od 03.10.2024.godine; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3702/2 od 30.09.2024. godine; - Akt CEDIS doo iz Podgorice br. 30-20-05-5071 od 11.10.2024.godine; - Tehnički uslovi d.o.o. Vodovod I kanalizacija Tivat, broj: 03-332/24-1000/1 od 10.10.2024. godine; - Akt Agencije za civilno vazuhoplovstvo Crne Gore br. 02/1-348/24-2289/2 od 07.10.2024.g..



LEGENDA

UJANIJA I NEKVALIFIKOVANA

- (thick line) —
- (thin line) —
- (dashed line) —
- (dotted line) —
- (dash-dot line) —

PLOŠTAR ZA STANOVANJE

- (circle with 'S') —
- (circle with 'T4') —
- (circle with 'T2') —
- (circle with 'S') —

PLOŠTAR ZA PROMET

- (circle with 'S') —
- (circle with 'T4') —
- (circle with 'T2') —
- (circle with 'S') —

PLOŠTAR ZA PROMET I PROMETNO

- (circle with 'S') —
- (circle with 'T4') —
- (circle with 'T2') —
- (circle with 'S') —

PLOŠTAR ZA KOMUNALNE, VEŠTAČKE I PROMETNO

- (circle with 'S') —
- (circle with 'T4') —
- (circle with 'T2') —
- (circle with 'S') —

ČASTI ZA KULTURNE I PROMETNO

- (circle with 'S') —
- (circle with 'T4') —
- (circle with 'T2') —
- (circle with 'S') —

OTVORNE PLOŠTAR

- (circle with 'S') —
- (circle with 'T4') —
- (circle with 'T2') —
- (circle with 'S') —

SAOBRAĆAJNE I OTVORNE JAVNE PLOŠTAR

- (circle with 'S') —
- (circle with 'T4') —
- (circle with 'T2') —
- (circle with 'S') —

- GRADNARSKO OTVORNE JAVNE PLOŠTAR**
- (thick line) —
 - (thin line) —
 - (dashed line) —
 - (dotted line) —
 - (dash-dot line) —

CAU



CAU	



LEGENDA

GRANIČA I REGULACIJA

- GRANIČA ZONIRANJE IZ OPGP
- GRANIČA ZONIRANJE IZ OPGP
- GRANIČA ZONIRANJE IZ OPGP
- GRANIČA ZONIRANJE IZ OPGP
- GRANIČA ZONIRANJE IZ OPGP
- GRANIČA ZONIRANJE IZ OPGP
- GRANIČA ZONIRANJE IZ OPGP
- GRANIČA ZONIRANJE IZ OPGP

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- STANOVANJE
- STANOVANJE SA POKLONJENIM STANOVANJEM
- STANOVANJE SA POKLONJENIM STANOVANJEM
- STANOVANJE SA POKLONJENIM STANOVANJEM
- STANOVANJE SA POKLONJENIM STANOVANJEM

POVRŠINE ZA TURIZAM

- TURIZAM
- TURIZAM
- TURIZAM
- TURIZAM

POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

- SPORT I REKREACIJA
- SPORT I REKREACIJA
- SPORT I REKREACIJA

POVRŠINE ZA KOMUNALNE SERVISI I POSLOVANJE

- POSLOVANJE
- POSLOVANJE
- POSLOVANJE
- POSLOVANJE
- POSLOVANJE

ZAŠTITA KULTURNE I PRIRODNE BASTINE

- ZAŠTITA BASTINE
- ZAŠTITA BASTINE

ZELENE POVRŠINE

- ZELENE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE

OTVORENE POVRŠINE

- OTVORENE POVRŠINE
- OTVORENE POVRŠINE
- OTVORENE POVRŠINE
- OTVORENE POVRŠINE
- OTVORENE POVRŠINE

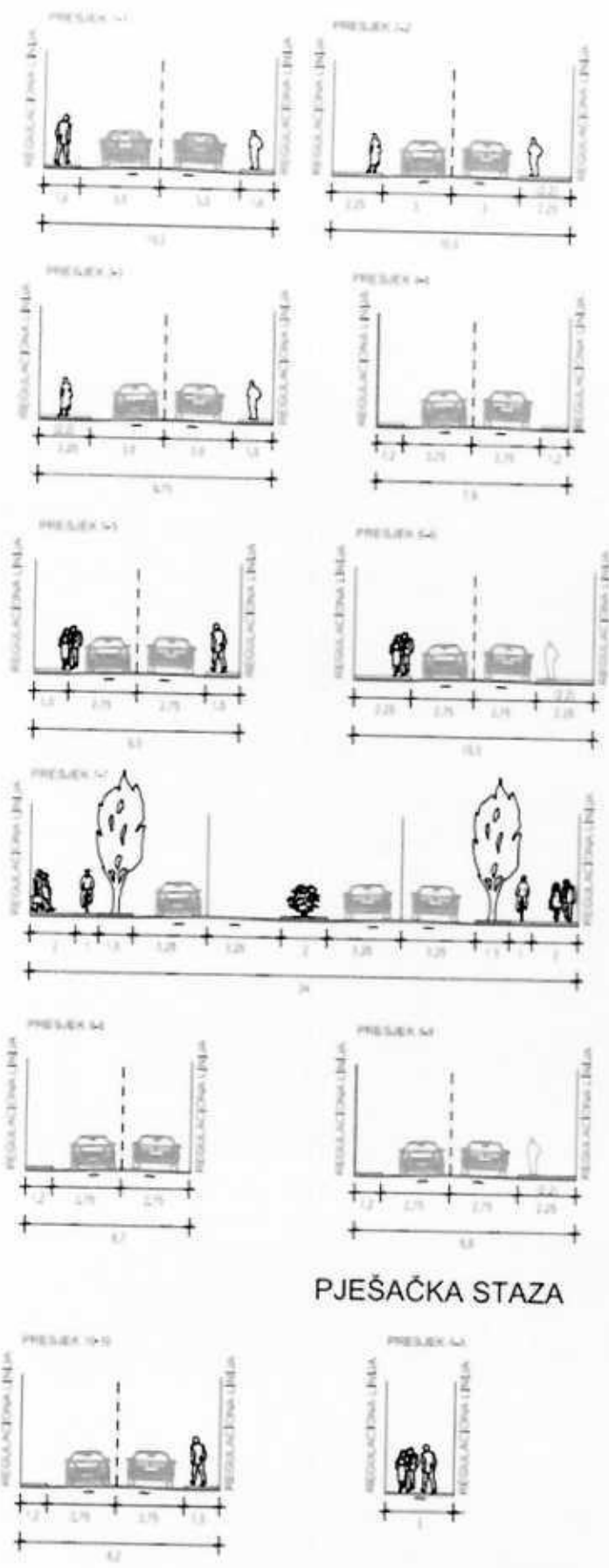
SABRAČAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

CAU

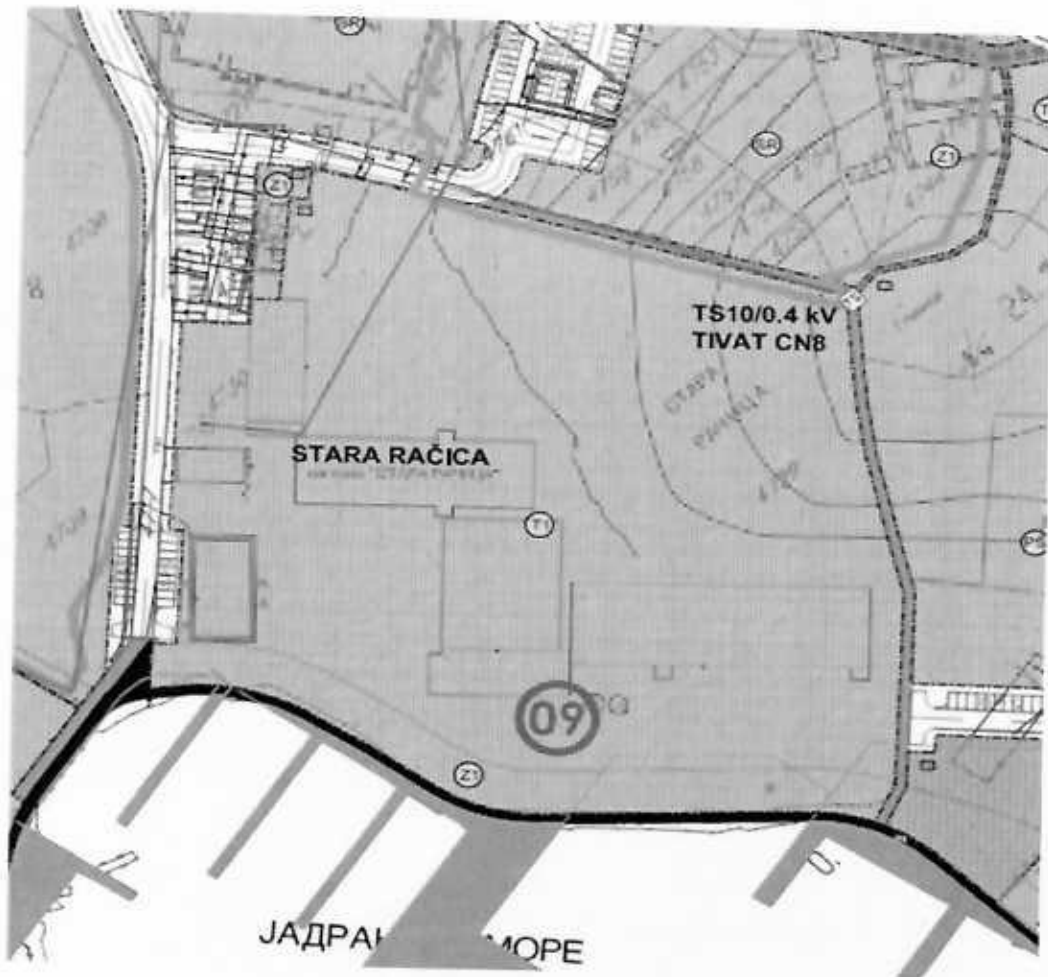


Ime i Prezime:	CAU	Broj:	
Adresa:		Datum:	
Telefon:		Stranica:	
E-mail:		Broj listine:	
Web:		Broj projekta:	



PJEŠAČKA STAZA





LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA NA MORU
- GRANICA MORSKOG DOBIRA
- GRANICA ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 2 BROJ URBANISTIČKE ZONE

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA - PLAN

- TS** PLANIRANA TRAFOSTANICA 10/0.4 kV
- POSTOJEĆI 10 kV KABLOVSKI VOD
- PLANIRANI 10 kV KABLOVSKI VOD
- TRAFOSTANICA 10/0.4 kV
- POSTOJEĆI 0.4 kV KABLOVSKI VOD
- PLANIRANI 0.4 kV KABLOVSKI VOD
- 10 kV KABLOVSKI VOD KOJI SE UKLANJA
- 07** ZONE NAPAJANJA

CAU

Ime:	CAU	Adresa:	
Adresa:		Telefon:	
Telefon:		Faks:	
Faks:		Web:	
Web:		Broj poslovanja:	
Broj poslovanja:		Broj računa:	
Broj računa:		IBAN:	
IBAN:		Šifra poslovanja:	
Šifra poslovanja:		Šifra računa:	
Šifra računa:		Šifra države:	
Šifra države:		Šifra grada:	
Šifra grada:		Šifra ulice:	
Šifra ulice:		Šifra broja:	
Šifra broja:		Šifra katastra:	
Šifra katastra:		Šifra općine:	
Šifra općine:		Šifra županije:	
Šifra županije:		Šifra države:	





LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA NA MORU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZONA
- GRANICA URBANISTIČKI PARCELA
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 2 BROJ URBANISTIČKE ZONE

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- POSTOJEĆI VODOVOD
- POSTOJEĆI VODOVOD - ZA UKIDANJE
- PLANIRANI VODOVOD
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

CAU

CAU		
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I URBANIZAMA		
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA		
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA		
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA		
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA		
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA		
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA		
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA		
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA		





LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA NA MORSU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZONA
- GRANICA URBANISTIČKIH PARCELA
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 2 BROJ URBANISTIČKE ZONE

CAU

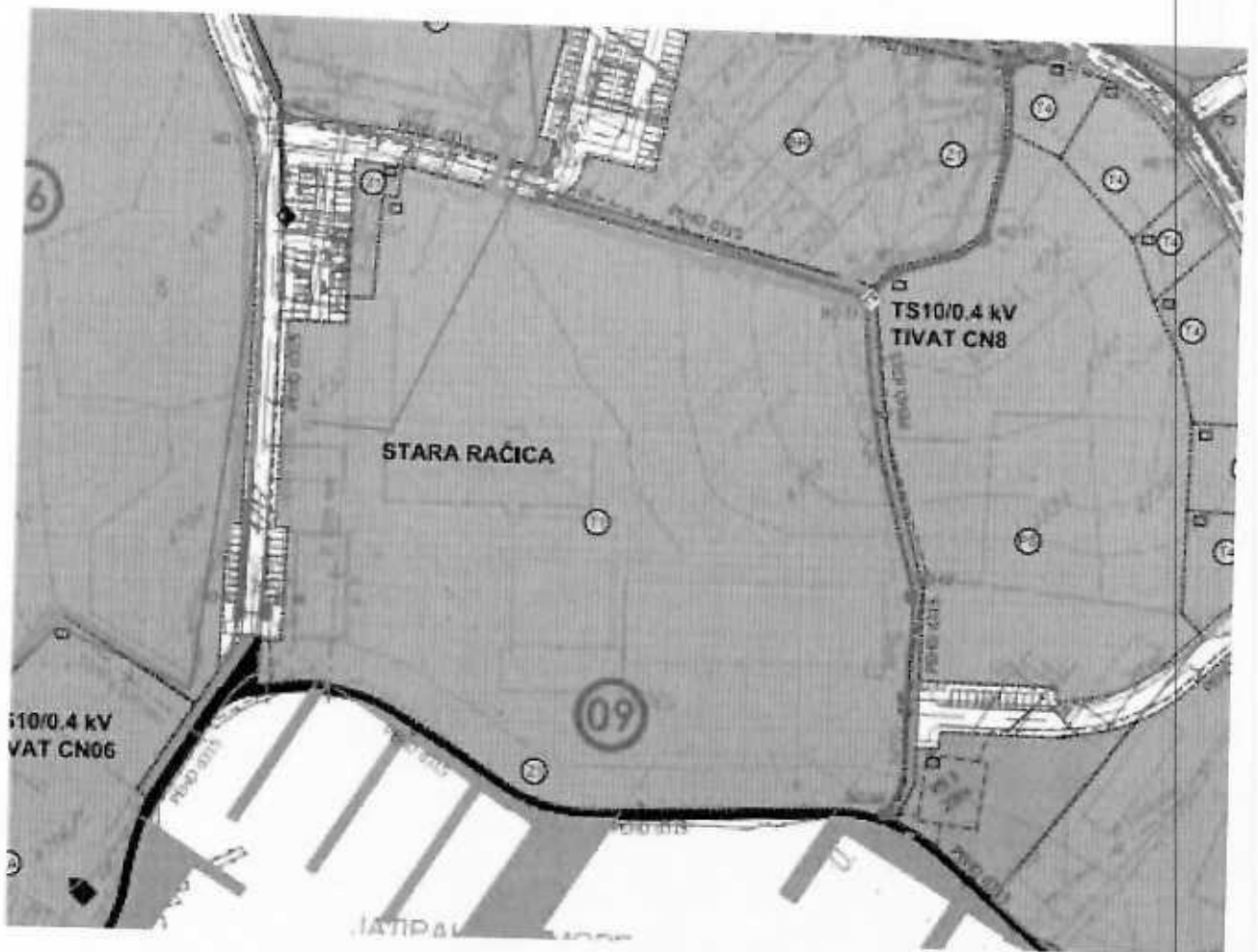
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- ☒ POSTOJEĆE TK OKNO
- ☒ POSTOJEĆA TK KANALIZACIJA
- POSTOJEĆI SPOLJAŠNJI TK IZVOD
- ▷ POSTOJEĆI UNUTRAŠNJI TK IZVOD
- ☒ PLANIRANO TK OKNO
- ☒ PLANIRANA TK KANALIZACIJA
- BROJ PLANIRANOG TK OKNA
- BROJ PVC CJEVI 150mm U PLANIRANOJ TK KANALIZACIJI

PROJEKAT VEŠTAČENJE I PROJEKTOVANJE
DIO SEKTORA 22
I SEKTOR 23

CAU		IZDAVANJE	
Ime i prezime izdavača		Broj izdavanja	
Adresa izdavača		Datum izdavanja	
Ime i prezime izdavača		Broj izdavanja	
Adresa izdavača		Datum izdavanja	
Ime i prezime izdavača		Broj izdavanja	
Adresa izdavača		Datum izdavanja	





LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA OBLASTI
- GRANICA NEKRETNOSTI
- NEKRETNOSTI
- NEKRETNOSTI

HIĐOTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- VODOVOD
- KANALIZACIJA
- KANALIZACIJA
- KANALIZACIJA
- KANALIZACIJA
- KANALIZACIJA
- KANALIZACIJA
- KANALIZACIJA
- KANALIZACIJA
- KANALIZACIJA

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- TS TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

CAU
CROATIAN AGENCY FOR
URBAN PLANNING

UL. KNEZA TRAJKOVIC 22
10000 ZAGREB

Projekat:	CAU	Skica:	
Objekat:		Skica:	
Adresa:		Skica:	
Skica:		Skica:	
Skica:		Skica:	





Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Datum: 30.09.2024			
Org. no.	Priloga	Priloga	Vrijednost
06-333/24	11812/2		

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-3702/1

Podgorica, 30.09.2024. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ulica IV Proleterske brigade, br. 19

VEZA: 03-D-3702/1 od 27.09.2024. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju davanja mišljenja o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/24-11812/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju hotela na katastarskim parcelama broj: 4729, 4730 i 4731 KO Tivat, Opština Tivat, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)“, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi izgradnji hotela maksimalne BRGP 24.618,37 m², to je neophodno da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel.: +382 20 446 500

email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me

Broj:	10-10-2024
Opis:	
06-333/24-11812/4	



d.o.o. **VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT**

II Dalmatinske 3A, 85320 Tivat, tel.: +382 32 671 788

Fax: +382 32 671 790, e-mail: vik-tivat@t-com.me www.vodovodtivat.com

PIB: 02295407 PDV 91/31-00282-0 ŽIRO RAČUNI: Hipotekarna banka: 520-62730-65
Prva Banka: 535-10055-81 NLB: 530-5112-03 Erste Bank: 540-11663-76 ckb: 510-4063-73

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

"VODOVOD"

Broj 03-332/24-1000/1 CRNA GORA

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i
državne imovine

Tivat, 02.10.2024.

Na osnovu NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 06-332/24-11812/4 od 19.09.2024 god. (prijem-dopis br.03-332/24-1000 od 25.09.2024 god.) za izradu tehničke dokumentacije na UP 11-kat.par.br.4729,4730 i 4731 KO Tivat, a na zahtjev NAVAR INCORPORATED d.o.o. Tivat izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

1. Priključak za vodu izvesti sa postojećeg cjevovoda (mapa u prilogu).
2. Potrebno je postaviti centralni vodomjer u propisno izgrađenoj šahti na ivici parcele, kao i za svaki stambeni/poslovni prostor postaviti poseban vodomjer ili u šahti van objekta ili u zajedničkim prostorijama (shodno Odluci o javnom vodosnabdjevanju, Službeni list CG, Opštinski propisi broj 8 od 2014 god.)
3. Ukoliko je predviđena hidrantska mreža, postaviti poseban vodomjer za nju.

PRILOG:- -mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu

Tivat, 02.10.2024 god.

DOSTAVLJENO:

-Naslovu

-Arhivi

OBRADIO:
Lukšić Joško



DIREKTOR:
Krivokapić Alen

Vodovod (postojeće instalacije)



17. 10. 2024



06-333/24-11812/6

Broj: 30-20-05-5071/1
 Od: 11.10.2024. godine

Obrazac broj 2

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

IV Proleterske brigade broj 19
 81000 Podgorica

Na osnovu člana 72 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22), Ovlašćenja broj 10-10-12122/1 od 10.06.2024. godine, u postupku rješavanja po zahtjevima za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije broj 30-20-05-5071 od 30.09.2024. godine, podnijet od strane **Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine** u ime „Navar Incorporated“ d.o.o. Tivat, DOO "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, p o d n o s i

ZAH T J E V
za dopunu dokumentacije

Uvidom u Vaš zahtjev (Vaš br. 06-333/24-11812/5 od 19.09.2024.g.) broj 30-20-05-5071 od 30.09.2024. godine, utvrđeno je da niste dostavili sve potrebne podatke, neophodne za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije za **hotel na UP 11 zona 2 u zahvatu DSL „Dio Sektora 22 i Sektor 23“, kat.par. 4729, 4730 i 4731 KO Tivat.**

S tim u vezi, potrebno je da, u roku od 3 dana od dana prijema ovog zahtjeva CEDIS-u, Službi za pristup mreži Regiona 5, dostavite:

- Potrebe za jednovremenom snagom budućeg objekta;
- Broj i vrstu predviđenih mjernih mjesta.

Konačno vas informišemo, da ukoliko ne postupite po ovom zahtjevu i u ostavljenom roku ne otklonite nedostatke, CEDIS neće biti u mogućnosti da izda tražene tehničke uslove za priključenje na distributivni sistem električne energije.

Zahtjev obradio:
 Inženjer za pristup mreži i,
 Janko Marić, dipl.el.ing.



Crnogorski elektrodistributivni sistem
 Sektor za pristup mreži
 Šef Službe za pristup mreži Regiona 5,
 Dušanka Samardžić, dipl.el.ing

- Dostavljena:
- Naslovu
 - Službi za pristup mreži Regiona 5
 - a/a:

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

Ul. Ivana Milutinovića br.12 81000 Podgorica
 Telefon: +382 20 408 400. Faks: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me
 PIB: 08099873-PDU: 30/31 16162-1

Broj žiro računa

CKB BANKA 510-1714-39 HIPOTEKARNA BANKA 520-22559-07 ERSTE BANKA 540-8573-34 PRVA BANKA 535-15969-90





CRNA GORA
AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Broj: 02/1-348/24-2289/2
Podgorica, 07-10-2024

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

14.10.2024

06-333/24-11812/5

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Gospođa Marina Izgarević Pavićević, Državna sekretarka

Predmet: Posebni urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na kat. parcelama br. 4729, 4730 i 4731 KO Tivat, Opština Tivat

Veza: Vaš dopis broj 06-333/24-11812/7 od 19.09.2024. godine

Poštovana gospođo Izgarević Pavićević,

U vezi sa Vašim dopisom broj 06-333/24-11812/7 od 19.09.2024. godine (zavedenim u Agenciji za civilno vazduhoplovstvo pod brojem 02/1-348/24-2289/1 od 26.09.2024. godine), po pitanju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za potrebe izgradnje objekta na urbanističkoj parceli UP11, zona 2, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“, Opština Tivat, informišemo Vas da se lokacija navedene parcele predviđene za gradnju objekta nalazi u zoni zaštitnih površina potrebnih za sigurno izvođenje operacija na Aerodromu Tivat.

Shodno gore navedenom, dostavljamo Vam grafički prilog prilagođen predmetnim katastarskim parcelama, koji je inkorporiran u okviru Nacrta Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“, Opština Tivat, a koji je mjerodavan za određivanje spratnosti i položaja budućeg objekta na lokaciji same parcele UP11.

U cilju formiranja konačnih UT uslove iz domena vazdušnog saobraćaja, potrebno je tekst naveden u tački broj 14 predloženih UT uslova (Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja), zamijeniti sa sljedećim uslovima:

- Kao i u susjednim parcelama, veliko ograničenje u pogledu spratnosti predstavlja koridor slijetanja i polijetanja vazduhoplova na/sa Aerodroma Tivat. Predložena spratnost objekta mora biti usklađena sa visinskim ograničenjima određenim digitalnim modelom zaštitnih površina za Aerodrom Tivat dostavljenim od strane Agencije za civilno vazduhoplovstvo, koji je prilagođen za predmetnu lokaciju.
- Ukoliko se za određene djelove objekta koristi metoda izgradnje objekta u sjenci već postojećeg terena/objekta u neposrednoj blizini, za takav postupak mora biti izrađena odgovarajuća aeronautička studija koja mora biti odobrena od strane Agencije za civilno vazduhoplovstvo.
- Objekat sa pratećom infrastrukturom ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova ili velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zasljepljivanje pilota vazduhoplova.
- Obavezna saglasnost Agencije za civilno vazduhoplovstvo na Glavni projekat planiranog objekta i pripadajuće infrastrukture.

S poštovanjem,


Direktor
Ivan Ščekić

Prilog: Digitalni model zaštitnih površina ispred praga 14 poletno-sletne staze Aerodroma Tivat

AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

JUŽNA BERYA STRA 10
81000 BEOGRAD, CRNA GORA
WWW.CAGV.ME

Tel: +382 20 625 507
Fax: +382 20 625 517
E-mail: info@agv.me