



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: 08-332/23-7214/9

26.12.2023.godine

Adriatic Marinas d.o.o.

TIVAT

ul. Blaža Jovanovića br.1

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj broj: 08-332/23-7214/9 od 26.12.2023.godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta u okviru površina mješovite namjene na lokaciji urbanističke parcele UP 2-1 (zona 5), u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ („Službeni list Crne Gore“ br. 57/19), Opština Tivat.



MINISTAR
Janko Odović

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- U spise predmeta
- Arhivi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Broj:08-332/22-7214/9
Podgorica, 26.12.2023.godine



Crna Gora
Ministarstvo
prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva **Adriatic Marinas d.o.o. iz Tivta**, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za građenje novog objekta u okviru površina mješovite namjene na lokaciji urbanističke parcele **UP 2-1 (zona 5)** koja se sastoji od katastarske parcele broj 965/13 KO Tivat u zahvatu **Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ („Službeni list Crne Gore“ br. 57/19), Opština Tivat.**

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Adriatic Marinas d.o.o. iz Tivta

1. POSTOJEĆE STANJE

Katastarska parcela 965/13 Tivat nalazi se u zahvatu plana **Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“**, Opština Tivat.

Katastarski podaci:

Prema listu nepokretnosti 2065 – prepis, br. 121-919-10816/2023 od 24.10.2023.godine, Područna jedinica Tivat, evidentirano je sljedeće:

- katastarska parcela 965/13 KO Tivat, neplodna zemljišta, površine 4653 m²

2. PLANIRANO STANJE

2.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Urbanistička parcela **UP2-1 (zona 5)**, je grafičkim prilogom „Plan detaljne namjene površina“ planirana za **mješovite namjene (MN)**

(MN) mješovita namjena

Površine mješovite namjene podrazumjevaju nautički turizam, turističke komercijalne i stambene sadržaje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna namjena nije preovladavajuća.

Na parcelama ove namjene moguće je planirati: stambeno-poslovne objekte; poslovne objekte; objekte uprave, objekte kulture i ostalih društvenih djelatnosti; trgovine opšte i specijalizovane potrošnje, ugostiteljske objekte i objekte za smještaj turista – HOTELI, kao i objekti infrastrukture.

Stanovanje planirano u okviru ove namjene je, sa aspekta tehničke i estetske opremljenosti, stanovanje visoke kategorije - ekskluzivno stanovanje.

U okviru ove namjene planirano je 520 ležajeva u objektima za smještaj turista-hotelima. Prizemlja ovih objekata mogu biti komercijalne i uslužne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije (ekskluzivnog stanovanja i smještaja turista) i koji ispunjavaju potrebne higijensko-tehničke i ostale zakonom propisane uslove.

ZONA 5	Pretezna namjena zone	Broj UP	Povrsina UP m2	max zuzetost UP m2	max. spratnost	max BRGP 2018 m2	Hotelski kapaciteti br.
	MN	UP 2-1	4.648	4.648	P+5	14.365	

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;
- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeane materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru urbanističke parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;

- do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar urbanističke parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;
- Na urbanističkim parcelama na kojima to prostorne mogućnosti dozvoljavaju moguća je izgradnja pomoćnih objekata za potrebe garažiranja, maksimalne površine do 40 m², čija se površina ne uračunava u ukupni BGP urbanističke parcele. Ove objekte dozvoljeno je postavljati unutar planom definisane građevinske linije.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene (MN)

- maksimalna spratnost i maksimalna bruto građevinska površina planiranih objekata ove namjene date su u tabelama i na grafičkim priložima, pojedinačno za svaku urbanističku parcelu;
- na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata;
- Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, prema potrebi investitora.
- U grafičkom prilogu Plan parcelacije, nivelacije i regulacije su definisane građevinske linije za objekte ove namjene. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita;
- površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja, do potpune zauzetosti urbanističke parcele, pod uslovom da se na taj način ne ugrožava stabilnost objekata na susjednim parcelama;
- na urbanističkim parcelama 4-1, 5-1, sa ovom namjenom, dio BGP-a je opredijeljen za izgradnju objekata za smještaj turista - hotela sa definisanim brojem od 452 ležajeva/kreveta. Objekti za smještaj turista - hoteli moraju biti kategorije od 4 ili 5 zvjezdica;
- parkiranje za potrebe stanovnika, gostiju i zaposlenih rješavati u garažama u okviru urbanističkih parcela, a prema normativima datim u poglavlju Saobraćaj;
- kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni, i u skladu s tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama.

2.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela UP2-1 (zona 5), se sastoji od katastarske parcele broj : 965/13 KO Tivat. Površina urbanističke parcele UP2-1 iznosi 4648 m².

Koordinate tačaka urbanističkih parcela:

73	6557527.35	4699260.70
74	6557490.98	4699254.01
75	6557477.64	4699357.59
76	6557502.22	4699386.58
77	6557526.85	4699370.03
78	6557521.19	4699351.89
79	6557519.37	4699332.97
80	6557520.46	4699312.65
81	6557522.53	4699292.41
82	6557524.72	4699276.52

4.3. Uslovi za parcelaciju

Pravila parcelacije su elementi definisani planskim dokumentom za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat; Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističkih parcela i stvaranja uslova za izgradnju (rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja) i adaptaciju, novoplaniranih i postojećih objekata kao i drugih sadržaja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to:

1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i
2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela.

U grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“ definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije.

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definisani su po namjenama. Namjena površina je svrha za koju se prostor može urediti, izgraditi ili koristiti na način određen planskim dokumentom.

Lokacija za građenje je prostor koji se privodi namjeni i mora da zadovolji pravila parcelacije definisana planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela. Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore „ 044/18,043/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

2.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulaciona linija definisana je ivicama urbanističkih parcela, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu, je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar.

Građevinska linija predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu građevinsku liniju. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektovanju objekata. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*. **U konkretnoj situaciji građevinska linija se poklapa za granicom urbanističke parcele i mjerodavne su koordinate urbanističke parcele.**

U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL 1 i GL 2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni djelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke parcele.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

Izuzetak su građevinski elementi na nivou prizemlja objekata koji izlaze na pješačku saobraćajnicu i koji mogu preći građevinsku liniju, (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

- izlozi lokala – 0,5m, po cijeloj visini
- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice ili platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom u zoni prizemne etaže , maksimalno 1 m po cijeloj širini objekta, sa visinom iznad 4m
- konzolne reklame – do 1m na visini iznad 4m

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BGP kompleksa. Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plaznom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BGP kompleksa.

Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom spratnošću u analitičkim podacima za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerjenja između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 5.0 m;

- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m. Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl.list CG" br.060/18),
Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore, broj 044/18).

3. **PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

PRIRODNI USLOVI

Klimatski uslovi

Maksimalna temperatura vazduha Tivta ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul i avgust) oko 30oC, dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi od 12 do 13oC. Učestalost maksimalnih temperatura pokazuje da je koncentracija najviših dnevnih temperatura tokom avgusta. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2 oC, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17oC.

Ekstremne mjesečne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17oC, a ekstremno najniže oko -3 oC, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34oC, a ekstremno najniže oko 12oC. Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5oC, a minimum se javlja u februaru - 8,2oC. Ljetnjih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25oC i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mjesečno). Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30oC i više, na području Tivta u prosjeku godišnje ima oko 37,3. Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru. Mraznih dana, kada se najniža temperatura tokom 24 h spusti ispod 0 oC, na području Herceg Novog prosječno ih ima oko 28 godišnje, čija pojava karakteriše mjesec decembar, januar i februar, a u rijetkim slučajevima i mart.

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

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara. Vrijednosti srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha iznose za Tivat 70,5 % (min 62 % u julu, max 75,6 % u oktobru).

Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Srednja godišnja oblačnost iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Prosječno godišnje Primorje ima oko 2455 časova osunčavanja, od kojih 931 čas u ljetnjim mjesecima (jun, jul i avgust). Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja za Herceg Novi iznosi 201,25 (max 327,7 u julu). Ova vrijednost se ne utvrđuje na meteorološkoj stanici Tivat.

Vjetar, kao elemenat klime, na pojedinim stanicama (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestanosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina. Čestinu pojave za Primorje u cjelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Za Tivat su to: jugoistok (8,74 %), zapadjugozapad (7,9 %), istok-jugoistok i jug (po 6,4 %).

Inženjerskogeološke karakteristike terena

Šire područje Tivta, uključujući i zahvat Izmjena i dopuna DSL „Arsenal“, u osnovi izgrađuju sedimenti fliša eocenske starosti (E3). Izgrađeni su od laporaca, glinaca i pješčara. Preko sedimenata fliša nataloženi su kvartarni sediment i to proluvijalni i marinski. Debljina kvartarnih sedimenata je promjenljiva, od 3.0 do preko 20.0 m. U tektonskom pogledu područje pripada jedinici Parautohton.

U hidrogeološkom pogledu to su pretežno slabo propusni i nepropusni sedimenti. U kopnenom dijelu lokacije zastupljeni su slabo propusni do praktično nepropusnih sedimenata u kojima se ne postoje podzemne vode. U priobalnom i morskom dijelu lokacije su muljevite gline sa muljem, pijeskom, šljunkom i drobinom. To su hidrogeološki kompleksi propusnih i nepropusnih sedimenata u okviru kojih je zastupljen zbijeni tip izdani sa slobodnim ili subarterskim nivoom (subarterski nivo vode je ako su šljunkovito-pjeskoviti sedimenti ograničeni nepropusnim glinama ili flišem i u povlati i u podlozi). Fliš u podlozi terena spada u vodonepropusne stijene, predstavlja podinske izolatore.

U inženjerskogeološkom pogledu može se izdvojiti više sredina: 1- nasip, 2- marinske pjeskovite i muljevite gline sa pijeskom i šljunkom, 3- proluvijalne prašinate gline sa drobinom i 4- fliš u podlozi terena.

1- nasip; nastao je pri izgradnji prethodnih objekata i uređenju prostora. Sastoji se od krečnjačke drobine i blokova. Gradi podlogu postojećih objekata, kako na kopnu tako i na moru. Debljina je i preko 7 m. To je dobro zbijena i konsolidovana sredina. Prema GN-200 kategorizaciji spada u III i IV kategoriju. Nosivosti je od 180 do 250 kN/m². Prosječne vrijednosti parametara su:

$\gamma = 20-21 \text{ kN/m}^3$, $\varphi = 28-320$, $c = 0-5 \text{ kN/m}^2$, $M_s = 8000-12000 \text{ kN/m}^2$.

2- marinski sedimenti; muljevite i pjeskovite gline, mulj, pijesak, šljunak i drobinina. Grade priobalni dio područja i morsku fazu. Vrlo su heterogenog sastava, sa čestim smjenjivanjem pojedinih članova, prisustvom nepravilnih sočiva i proslojaka. Promjenljivo je zbijena i konsolidovana, srednja do vrlo stišljiva sredina. Promjenljive je debljine, od 2 do preko 15 m. Prema GN-200 kategorizaciji spada u II i III kategoriju. Nosivosti je generalno male, od 70 do 120 kN/m². Prosječne vrijednosti parametara su:

$\gamma = 18-19 \text{ kN/m}^3$, $\varphi = 20-250$, $c = 0-5 \text{ kN/m}^2$, $M_s = 2500-5000 \text{ kN/m}^2$.

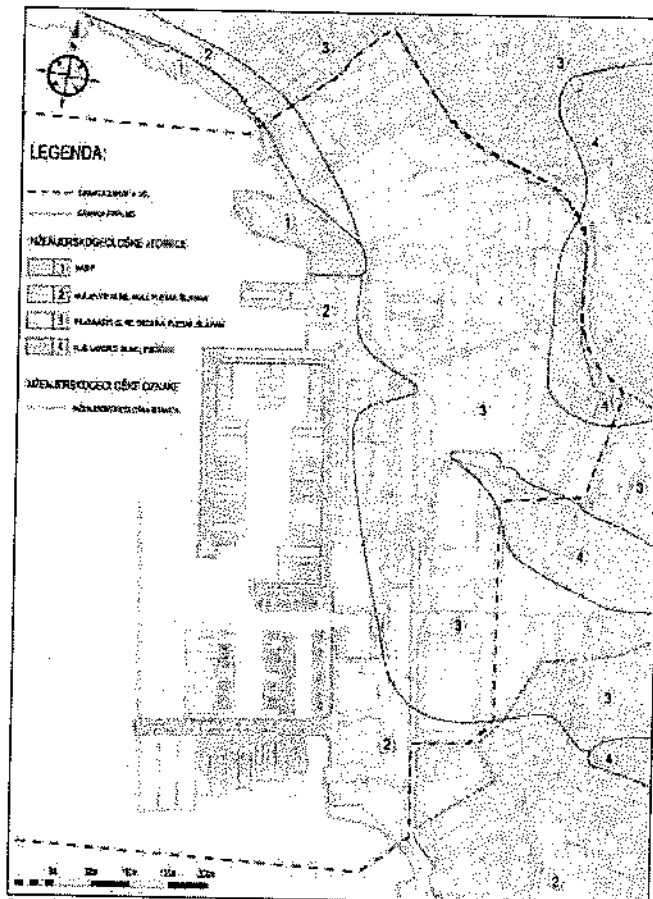
3- proluvijalni sedimenti; prašinate i laporovite gline, drobinina, pijesak i šljunak. Grade kopneni dio lokacije a manjim dijelom morsku fazu. Fliš je neposredno u njihovoj podlozi. To su dobro konsolidovane gline, tvrde konsistencije, srednje do visoke plastičnosti. U kopnenom dijelu su pretežno ujednačene po sastavu dok su u morskom dijelu prisutna proslojavanja i sočivasta smjenjivanja sa marinskim sedimentima. Debljine su do 10 m. Prema GN-200 kategorizaciji spada u III kategoriju. Nosivosti su od 120 do 200 kN/m². Prosječne vrijednosti parametara su:

$\gamma = 18.5-20 \text{ kN/m}^3$, $\varphi = 15-250$, $c = 10-30 \text{ kN/m}^2$, $M_s = 5000-9000 \text{ kN/m}^2$.

4- Osnovu terena lokacije u zahvatu izmjena i dopuna DSL "Arsenal" čine sedimenti fliša, predstavljeni laporima, glincima, laporcima i pješčarima, koji se javljaju kao listasti, pločasti, tanko slojeviti do slojevitih. Tektonski su ubrani i polomljeni. U povlatnom dijelu, debljine 1 do 3 m prisutna je degradirana zona, odnosno glinovita flišna raspadina. Oko magistrale i u parku je na površini terena, dok je u morskom dijelu na dubini i preko 20 m. Prema GN-200 kategorizaciji spada u IV i V kategoriju. Prosječne vrijednosti parametara su:

$\gamma = 22-24 \text{ kN/m}^3$, $\varphi = 22-28^\circ$, $c = 80-100 \text{ kN/m}^2$.

Na narednoj slici data je inženjerskogeološka karta terena područja u zahvatu Izmjena i dopuna DSL „Arsenal“:



Slika 4: Inženjerskogeološka karta terena

Seizmičnost terena

Prostor južnih Dinarida pripada najaktivnijim trusnim područjima Evrope. Tu se odvija učestalâ i snažna seizmička aktivnost kao posledica složenih tektonskih kretanja Jadranske mikroploče prema subdukcionoj ploči Apenina. Priobalni pojas Crne Gore, pa samim tim i Tivat ima visok seizmogeni potencijal. Na osnovu tog potencijala, na cijelom Primorju Crne Gore i u neposrednom zaleđu mogu se u narednih 100 godina očekivati zemljotresi magnitude iznad 6.5, sa vjerovatnoćom događanja od 70%. Seizmogeni potencijal Crne Gore opada posmatrano od Primorja prema unutrašnjosti, tako da se na sjeveru u istom periodu mogu očekivati zemljotresi magnitude maksimalno 5.5. Primorje

Crne Gore je podijeljeno na više seizmoloških blokova odnosno seizmogenih zona. Područje Tivta pripada seizmogenoj zoni Boka Kotorska.

Prema karti seizmičke mikrorijeonizacije urbanog područja Tivta, na lokaciji "Arsenal" očekuje se maksimalni intenzitet dejstva zemljotresa od IX stepeni MCS skale. Na postojećoj karti seizmičke mikrorijeonizacije urbanog područja Tivta, lokacija u zahvatu LSL "Arsenal" najvećim dijelom nije pokrivena pošto je u vremenu izvođenja istraživanja i izrade seizmogeoloških podloga bila zatvorena vojna zona.

Dopuna postojeće karte seizmičke mikrorijeonizacije urbanog područja Tivta izvedena je u smislu izvlačenja nedostajuće granice između seizmičkih zona C2 i C3 u zoni „Arsenala“, tačnije spajanjem te granice. Na listu karte seizmičke mikrorijeonizacije razmjere 1:5 000, koji zahvata Tivat, granice Predlog plana DSL Arsenal 2019 izmjenjena i dopuna DSL Arsenal | 12 seizmičkih zona i podzona su kontinuirano izvučene, a u području „Arsenala“ su prekinute odnosno nedostaju.

Izvlačenje (spajanje) prekinute granice zona C2 i C3 je izvedeno, u prvom redu praćenjem kriterijuma i logike koja je korišćena pri izdvajanju ovih zona u okolini i na širem području, a potom poređenjem karakterističnih odnosno tipičnih geotehničkih modela za jednu i drugu zonu u neposrednoj okolini „Arsenala“ i istih ili vrlo sličnih geotehničkih modela u samom "Arsenalu".

Pri tome su korišćeni podaci seizmogeoloških podloga za područje Tivta, podaci izvedenih detaljnih geotehničkih istraživanja za pojedine mikrolokaličete i objekte u „Arsenalu“ u raznim periodima („Geozavod“-Beograd 1979-1980, „Geološki zavod“-Ljubljana 1985, „Ivan Milutinović“- Beograd 1990) i podaci izvedenih detaljnih geoloških istraživanja na lokaciji "Arsenal" od 2005. godine do danas, a čine ih kompleksna geološka, geotehnička, hidrogeološka i geofizička ispitivanja.

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.

Područje zahvaćeno DSL pripada zonama C1, C2 i C3.

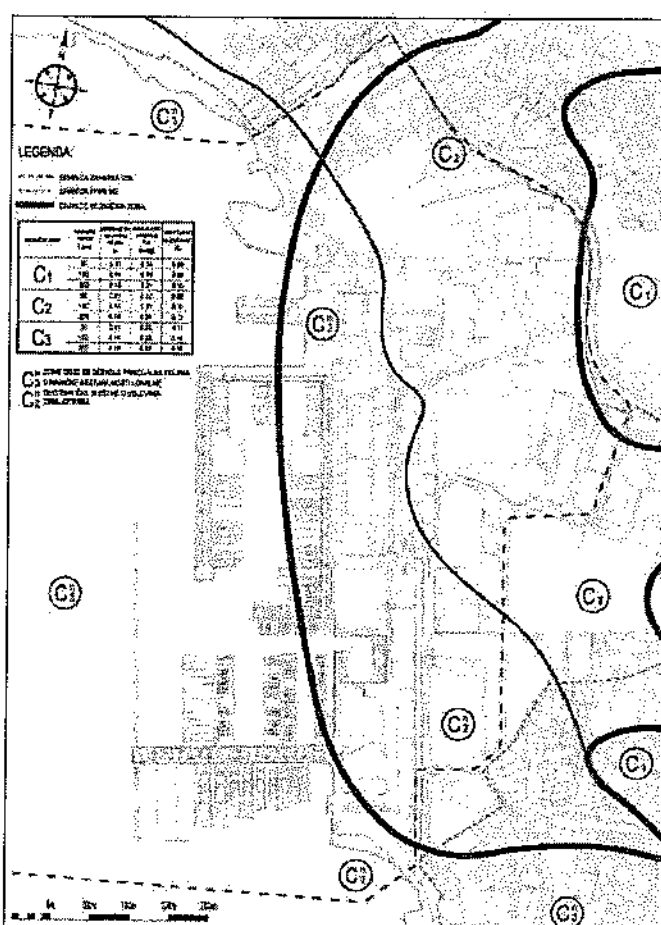
Zona C1 se odnosi na terene izgrađene od osnovne stijene, odnosno fliša, bez kvartarnog pokrivača. To je malo područje oko magistrale, gdje je fliš na površini. Zona C2 zahvata terene izgrađene od prašinstih glina, drobine, šljunka i pijeska, sa osnovnom stijenom, odnosno flišem u podlozi. To je skoro kompletan kopneni dio lokacije.

Zona C3 zahvata terene izgrađene od muljevitih glina, mulja, pijeska i šljunka, sa flišem dublje u podlozi. To je kompletan morski dio lokacije i manji kopneni dio na samoj obali. Priobalni dio lokacije i morska faza pripadaju zonama C2 n i C3 n . To su područja u kojima se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa.

U narednoj tabeli dati su seizmički parametri za seizmičke zone C1, C2 i C3 prema podacima iz seizmičke mikrorijeonizacije urbanog područja Tivta:

Seizmičke zone	Povratni period (god)	Ubrzanje osnovne stijene	Dinamički amplifikacioni factor DAF	Maksimalno ubrzanje tla $a_{max}(g)$	Koeficijent seizmičnosti K_s
C ₁	50	0.11	1.25	0.14	0.08
	100	0.14		0.18	0.09
	200	0.16		0.21	0.10
C ₂	50	0.11	1.52	0.17	0.08
C ₃	100	0.14	1.99	0.21	0.10
	200	0.16		0.24	0.12
	50	0.11		0.22	0.11
C ₃	100	0.14	1.99	0.28	0.14
	200	0.16		0.32	0.16

Na narednoj slici data je dopunjena karta seizmičke mikrojejonizacije područja u zahvatu Izmjena i dopuna DSL „Arsenal“:



Slika 5: Dopunjena karta seizmičke mikrojejonizacije

-Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«,

br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima («Službeni list CG», br.26/10 i 48/15).

-Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

-Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14, 44/18), 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 .

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15);

- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18);

-Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16);

-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91);

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“, br. 8/95);

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“, br. 7/84);

Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Sl. list SFRJ“, br. 24/87);

- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 9/12);

-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe (“Sl. list RCG”, br.54/01),

-Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

- **Mišljenje br. 30-UP1-236/23-7362/2 od 27.10.2023.g., Direktorata za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova;**

Mjere zaštite na radu

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 .

4. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Mjere zaštite životne sredine imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi.

Kvalitet životne sredine u Opštini Tivat je dobar, a sprovođenje mjera zaštite uticaće na njegovo očuvanje, smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine što će se odraziti i na obezbjeđenje sveukupnog kvaliteta života na području Plana i šire zone.

Zaštita zemljišta

Očuvanje i zaštita zemljišta će se sprovoditi primjenom sledećih mjera:

- uspostavljanjem strogih granica zona za izgradnju objekata;
- kontrolisanom sječom autohtonih biljnih vrsta;
- regulacijom bujičnih tokova iz zaleđa.

Zaštita vazduha

Očuvanje kvaliteta vazduha će se ostvariti primjenom sljedećih mjera:

- korišćenje obnovljivih izvora energije za zagrijavanje objekata;
- projektovanjem ispusta zagađenja u vazduh prema evropskim normama i standardima;
- izrada Procjene uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima a koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.

Od zanačaja za zaštitu vazduha je kontrola aerozagadjenja koje će se sprovesti kroz uspostavljanje monitoring sistema, kojim bi se na adekvatan način pratile promjene osnovnih parametara kvaliteta vazduha.

Zaštita voda

Ispravnost kvaliteta voda će se sprovoditi primjenom sljedećih mjera:

- izgradnjom kanalizacione mreže u naselju, i njenim odvođenjem i priključenjem u gradski sistem kanalizacije;
- kontrolom otpadnih voda iz turističkih i komunalnih objekata, koje moraju zadovoljiti standard recipijenata i nivo kvaliteta;
- kontrolom kvaliteta površinskih voda

Zaštita od buke

Prilikom planiranja, projektovanja, izgradnje i funkcionisanja objekta i sadržaja treba preduzimati sve mjere u skladu relevantnih propisa:

- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list Crne Gore” , br. 28/11 i 1/14)

- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list Crne Gore” ,br. 60/11)
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Opštini Tivat („Sl.list CG-opštinski propisi, br. 43/17), Shodno Odluci o utvrđivanju akustičnih zona u Opštini Tivat („Sl.list CG-opštinski propisi, br. 43/17), prostor planskog zahvata se nalazi u Zoni mješovite namjene, gdje dozvoljene vrijednosti buke za dan, veče i noć, iznose 60dBA. Tokom realizacije planskog dokumenta doći će do povećanih emisija buke, koje će prekoračiti propisane vrijednosti. Ne očekuju se povećani nivoi buke tokom funkcionisanja planskog dokumenta.

Smjernice za racionalnu potrošnju energije

Racionalna potrošnja energije, tj. primjena mjera energetske efikasnosti se najvećim dijelom može ostvariti u oblasti izgradnje i održavanja građevinskih objekata. Nove zgrade se, u skladu sa vrstom i namjenom, moraju projektovati i graditi na način kojim se obezbjeđuje da tokom upotrebe imaju propisane energetske karakteristike.

Da bi se realizovala energetski održiva gradnja treba:

- kod izgradnje novih objekata odabrati orijentaciju zgrade sa glavnom fasadom prema jugu;
- poštovati udaljenost između zgrada kako ne bi bili u sjenci drugih objekata;
- primijeniti kompaktne arhitektonske oblike sa pravilnom orijentacijom prozora kroz koje se apsorbuje direktna sunčeva svjetlost zimi;
- zgrade opremiti najboljom toplotnom izolacijom podova, zidova i krova;
- primijeniti koncept inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- koristiti obnovljive izvore energije sa lokacije – solarnu energiju, energiju vjetra, geo-termalnu energiju. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 80/05 i „Sl.list CG”, br. 73/10, 40/11, 59/11, 52/16); Zakona za zaštitu prirode („Službeni list CG”, br.54/16) i na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

- **Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-3618/2 od 20.10.2023.godine.**

5. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelenilo stambenih objekata i blokova (stanovanje srednjih gustina, mješovita namjena) - ZSO

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter. Zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata. Bitno je da se stvore prijatni mikroklimatski uslovi za stalne korisnike i posjetioce ovih parcela. Ova kategorija se može posmatrati još i kao kategorija blokovskog zelenila s obzirom da se radi o grupi stambenih objekata.

Osnovni principi ozelenjavanja zasnivaju se na ekološko estetskim kriterijumima, među kojima najveći značaj ima pravilan smještaj onih elemenata koji utiču na zaštitu od okolnih faktora.

Mikroklimatske razlike između osunčane strane i strane u sjenci ponekad su velike zbog čega individue pojedinih vrsta teško uspijevaju, tako da pri odabiru biljaka treba u velikoj mjeri poštovati uslove svjetlosti, sjenke i relativne vlage u vazduhu.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova

- U okviru namjene stanovanje srednjih gustina ove namjene predviđeni nivo ozelenjenosti za novoplanirane objekte je minimum 30 % na nivou urbanističke parcele.
- U okviru mješovite namjene zbog velikog indeksa zauzetosti pod objektom na nivou urbanističke parcele potrebno je planirati krovno i terasasto ozelenjavanje (dodatnih 20%) uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja. Kod ozelenjavanja na krovu podzemnih garaža neophodno je obezbijediti formiranje intezivnih zelenih krovova, što podrazumijeva stvaranje uslova za rast drveća i žbunja. Ove zelene krovove formirati u nivou kote terena, izbjegavati sadnju u žardinjerama. Za sadnju drveća neophodno je obezbijediti odgovarajuću dubinu plodnog supstrata (min. 1,2m)
- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju nižeg drveća i žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama..
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi
- planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada objekata, terasa, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat ili primjenom pergola i sl.
- Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.
- Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznu izradu projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture.

Opšti predlog sadnog materijala

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i uvedene vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate. Obavezno voditi računa o izboru vrsta koje se koriste za formiranje zelenih krovih vrta.

a/Autohtona vegetacija Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/Alohtona vegetacija Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa selloviana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscus, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp., Hydrangea hortensis itd

6. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Osnovne smjernice za zaštitu:

- U cilju očuvanja kulturnih dobara i njihove okoline predvidjeti samo one intervencije koje će za cilj imati očuvanje i unapređenje zatečenih vrijednosti, sve do sprovođenja postupka valorizacije i izrade odgovarajućeg Elaborata (Čl.23 Zakon o zaštiti kulturnih dobara), kako bi se stekli uslovi da se definišu precizne smjernice i uslovi pod kojima je moguće izvoditi određene intervencije.

- Kroz izdavanje urbanističko-tehničkih uslova potrebno je skrenuti pažnju na proceduru koja za cilj ima zaštitu potencijalnih arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata a koja je propisana članom 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

- Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova odnosno pronalazač dužan je da postupi u skladu sa članom 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara i:

i) prekine radove i da obezbijedi nalazište odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica,

ii) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru,

iii) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava,

iv) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

- Prednost u sanaciji, revitalizaciji i korišćenju daje se kulturnoj baštini koja je u propadanju, kojoj prijete opasnost ili koja je ugrožena gradnjom novih objekata;

- Onemogućiti gradnju trajnih i privremenih objekata koji funkcionalno, vizuelno ili na bilo koji drugi način mogu da naruše ambijentalnu ili druge vrijednosti kulturnog dobra,

sagledati probleme u širem području tretiranog prostora čije se posljedice odražavaju na određenoj prostornoj i kulturno-istorijskoj i pejzažnoj cjelini.

- Pejzažno uređenje okoline oko objekata i cjelina od kulturnog i istorijskog značaja treba da bude usklađeno sa mjerama zaštite predjela;
- Pravna i fizička lica koja obavljaju djelatnost koja može imati negativan uticaj na kulturna dobra i njihovu okolinu dužna su da utvrde mjere za smanjenje i otklanjanja posljedica uticaja na kulturna dobra i da ih redovno sprovode. (član 93)

Analiza odnosa prema građevinskom naslijeđu

Državnom studijom lokacije „Arsenal“ iz 2013. urađena je detaljna analiza i valorizacija graditeljskog fonda MTRZ „Sava Kovačević – Arsenal“ gdje su date smjernice i preporuke kako se odnositi prema graditeljskom naslijeđu ovog bivšeg vojnog kompleksa.

- Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-1090/2023-3 od 08..2023.godine.

7. USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

U skladu sa Zakona o planiranju i izgradnji objekata (“Sl. list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18), kao i Pravilnik 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), obezbijedjeni su prilazi i upotreba objekata i površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama. U tom smislu projektovani su prilazi i rampe u nagibu 5-8%, kao i vertikalne komunikacije liftovima.

- Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

- Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju, planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%. Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).

8. USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

/

9.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	<p>Lokacija zahvata Državne studije lokacije Arsenal Tivat se nalazi u zoni površina ograničenja izgradnje/postavljanja vazduhoplovnih prepreka za Aerodrom Tivat. Površine za ograničenje izgradnje/postavljanja vazduhoplovnih prepreka su definisane kako međunarodnim dokumentima tako i nacionalnim Pravilnikom o standardima i kriterijumima za nesmetanu upotrebu operativnih površina, objekata, uređaja i opreme na aerodromu („Službeni list CG”, br. 29/14, 56/15, 19/17, 8/18 i 71/18).</p> <p>U tom smislu, a u cilju zadržavanja odgovarajućeg nivoa sigurnosti vazdušnog saobraćaja, u uslovima za regulaciju i nivelaciju i u smjernicama za izdavanje UT uslova za novoplanirane objekte i sadržaje DSL Arsenal Tivat, potrebno je uvesti ograničenje maksimalne visine objekata na osnovu prethodno uspostavljenih površina ograničenja izgradnje/postavljanja vazduhoplovnih prepreka za Aerodrom Tivat.</p> <p>Dakle, lokacija zahvata Državne studije lokacije „Arsenal” Tivat se nalazi u zoni odletne površine praga 32 poletno-sletne staze Aerodroma Tivat, zoni prilazne površine pragu 14 poletno-sletne staze Aerodroma Tivat i zoni prelazne površine Aerodroma Tivat. Koridor prilazne i odletne površine mora biti uspostavljen na takav način da je oslobođen od bilo kakvih fizičkih objekata, koji su klasifikovani kao vazduhoplovne prepreke, a koje mogu imati negativan uticaj na sigurnost operacija prilaska/odlaska ka/sa Aerodroma Tivat.</p> <p>Smjernice kako bi se vazdušne operacije na Aerodromu Tivat odvijale na nesmatan i siguran način, a to su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - u zonama 2, 3 i 5 na kopnenom dijelu zahvata Državne studije lokacije Arsenal Tivat je potrebno uvesti ograničenje maksimalne visine bilo kakvih objekata, privremenog ili trajnog karaktera, do nadmorske visine od 50 m.N.v.; <p>Dakle, ovdje je urbanističko tehničke uslove za novoplanirane objekte, čija maksimalna visina prelazi vrijednost od 40 m.N.v. potrebno dopuniti sa obavezom pribavljanja saglasnosti Agencije za civilno vazduhoplovstvo na tehničku dokumentaciju za svaki pojedinačni objekat.</p> <p>Objekte do visine od 40 m.N.v. je moguće graditi i bez prethodno pribavljene saglasnosti Agencije za civilno vazduhoplovstvo uz poštovanje opštih uslova koji se odnose na implementaciju odgovarajućih mjera u cilju izbjegavanja negativnih promjena prouzrokovanih nakon izgradnje objekta po biljni i životinjski svijet, a koje bi mogle štetno uticati na sigurnost vazdušnog saobraćaja, izbjegavanja postavljanja svjetala na objektu koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova i izbjegavanja postavljanja velikih i visoko reflektujućih površina koje prouzrokuju zaslijepljivanje pilota vazduhoplova.</p>
10.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	<p>Zaštita voda Ispravnost kvaliteta voda će se sprovoditi primjenom sljedećih mjera:</p> <ul style="list-style-type: none"> - izgradnjom kanalizacione mreže u naselju, i njenim odvođenjem i priključenjem u gradski sistem kanalizacije; - kontrolom otpadnih voda iz turističkih i komunalnih objekata, koje moraju zadovoljiti standard recipijenata i nivo kvaliteta; - kontrolom kvaliteta površinskih voda.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16,)

11. MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

- Ova Studija lokacije ne predviđa striktnu etapnost realizacije već se oslanja na koncept permanentnog upravljanja prostorom.

- Nema definisanih faza realizacije u okviru obuhvata plana. Plansko rješenje za urbanističke parcele na kojima je planirano više objekata propisuje mogućnost fazne gradnje.

U okviru urbanističkih parcela ukoliko se investitor opredijeli za faznu realizaciju, potrebno je uraditi urbanističko rješenje (R=1:250) kojim će se definisati dispozicija objekata. Nakon toga je za svaku pojedinačnu lokaciju (dio urbanističke parcele) u skladu sa zakonima i važećim propisima moguća izrada idejnih, glavnih projekata i dobijanje građevinske dozvole.

12. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

12.1 Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Planirano stanje

Predmetnim izmjenama i dopunama DSL »Arsenal« potrebno je obraditi cjelokupnu elektroenergetsku infrastrukturu u zahvatu Studije, bez obzira na novoizgrađenu infrastrukturu koja se zadržava, kako bi se sagledale realne potrebe cjelokupnog prostora i sistemski definisala infrastruktura. Potrebno je upodobiti i planiranje i razvoj elektroenergetske (EE) infrastrukture saglasno planiranoj razvojnoj dinamici i potrebama izgradnje.

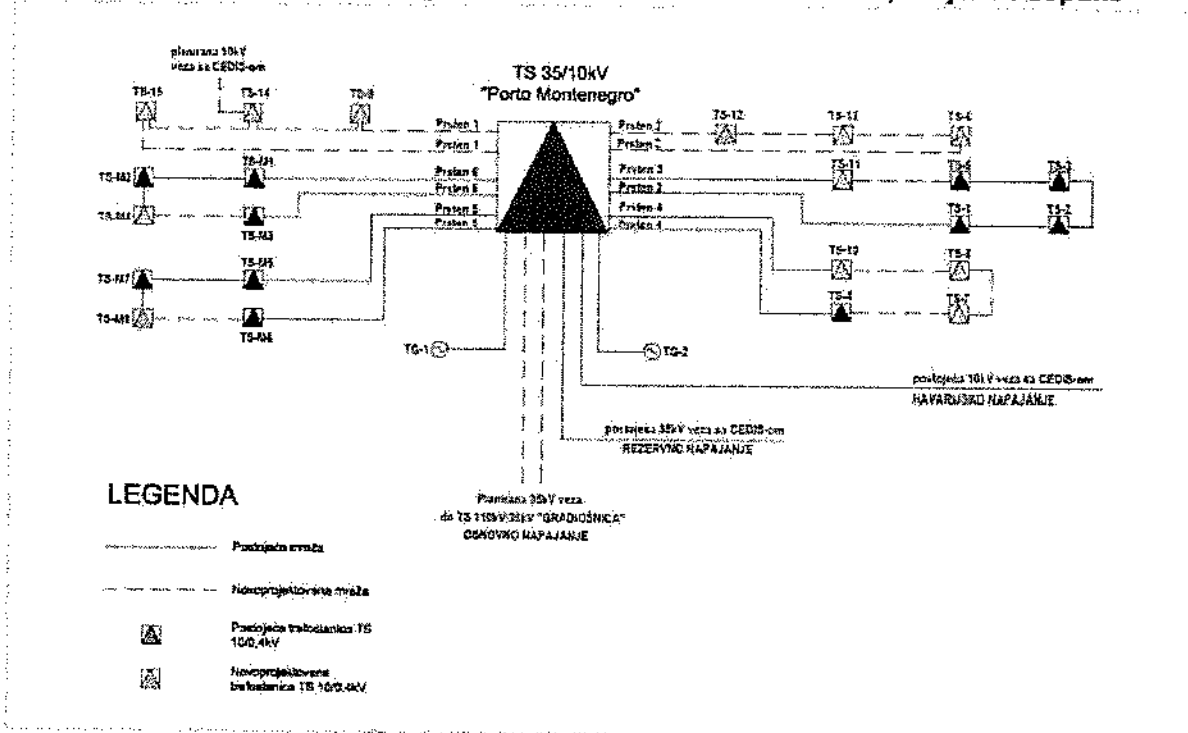
Ovim izmjenama i dopunama DSL određene su potrebe za električnom snagom područja u zahvatu DSL, a u zavisnosti od strukture i namjene objekata i prostora.

Trafozon	UP	Namjena	max BRGP (m ²)	Ps (kW/m ²)	Pvr (kW)	Puk (kW)	Kj	Pj (kW)	Sj (kVA) cosφ=0.98	Trafo-stanica/reon	Rezerva 10%	Gubici 4%	Stot (kVA)	Zauzetost (%)
	2-4	Mješovita namjena (MN)	6670	0.07	466.9									
TR 8	1-16	Centralne djelatnosti (CD)	6419	0.15	962.8	4,298.0	0.85	3,653.2	3,727.85	TS-7 3x1000 (1500) kVA	450	149.11	4,326.96	96.15
	1-17	Turizam (T1)	33352	0.1	3335.2									
TR 9	1-16	Mješovita namjena (MN)	5851	0.07	410.27	1,024.56	0.85	924.89	940.70	TS-9 2x1000 kVA	200	37.62	1,176.32	56.9
	1-16	Mješovita namjena (MN)	9633	0.07	674.31									
TR 10	2-1	Mješovita namjena (MN)	14365	0.07	1005.55	6,392.05	0.95	6,072.44	6,196.37	TS-11 & TS-12 & TS-13 3x (2x1000 (1500)) kVA	900	247.85	7,344.22	81.60
	5-1	Mješovita namjena (MN)	76950	0.07	5,386.5									

Pojedine oznake u Tabeli 2 imaju sljedeće značenje: Ps (kW/m²) – specifično vršno opterećenje dato u Tabeli 1, Pvr (kW) – vršno opterećenje na nivou jedne urbanističke parcele, Puk (kW) – zbir vršnih opterećenja parcela u okviru jednog trafo reona, Kj – faktor jednovremenosti na nivou trafo reona, Pj (kW) – jednovremena aktivna snaga na nivou jedne transformatorske stanice / trafo reona, Sj (kVA) – jednovremena prividna snaga na nivou jedne transformatorske stanice / trafo reona, Stot (kVA) – ukupna

jednovremena prividna snaga na nivou jedne transformatorske stanice / trafo reona nakon dodavanja uobičajenih gubitaka i planirane rezerve od po 10%, Zauzetost (%) – procentualno maksimalno jednovremeno opterećenje jedne transformatorske stanice u odnosu na instalisane kapacitete.

Blok šema planirane elektroenergetske infrastrukture u zahvatu DSL, izmjene i dopune



Izbor lokacija transformatorskih stanica 10/0,4 kV

Pri izboru lokacija trafostanica treba voditi računa da: - trafostanice budu što bliže težištu opterećenja, - priključni vodovi visokog i niskog napona budu što kraći, a njihov rasplet što jednostavniji, - da do trafostanica postoji lak prilaz radi montaže građevinskog dijela, energetskih transformatora i postrojenja. Lokacije pojedinih trafostanica na kopnu i marini su na grafičkom prilogu date orijentaciono radi lakšeg planiranja 10 kV kablovskog razvoda, osim trafostanica koje su već izgrađene. Sve ostale trafostanice će biti preciznije locirane nakon obrade pojedinih urbanističkih parcela i zona M2 i M3 na marini.

Tip transformatorskih stanica

U ovoj fazi obrađivačima DSL nijesu dostupne informacije o građevinskim i konceptijskim namerama raznih faza razvoja. Predlaže se građenje transformatorskih stanica u sklopu građevinskih objekata ili kao slobodnostojećih namjenskih objekata. Predviđene transformatorske stanice su sa tipskom opremom u skladu sa relevantnim standardima i propisima, kao i tehničkim preporukama lokalne elektrodistributivne kompanije. Sastoje se od sredjenaponskog RMU 10 kV postrojenja sa SF6 gasom izolovanim ćelijama, transformatora snage 1000 kVA i 0,4 kV postrojenja.

Prema grafičkom prilogu "Plan elektroenergetske infrastrukture" i prema uslovima nadležnog organa.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

- Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>- Akt od 30.10.2023.g., izdato od PM Power d.o.o. iz Tivta;</p>
12.2	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Prema grafičkom prilogu "Plan hidrotehničkih instalacija" i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>- Tehnički uslovi br. 1766/1 od 24.10.2023.g., izdati od d.o.o. Vodovod i kanalizacija Tivat;</p>
12.3	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Prema grafičkom prilogu "Plan saobraćaja" i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>- Saobraćajno-tehnički uslovi br. 16–341/23-162/1 od 28.11.2023.godine, izdato od Sekretarijata za saobraćaj i stambeno - komunalne djelatnosti Opštine Tivat.</p>
12.4	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <p>Takođe koristiti sledeće:</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.

13.	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 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: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.	
14	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
15	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 2-1, zona 5
	Površina urbanističke parcele	4.648 m ²
	Max zauzetost UP m2	4.648 m ²
	Maksimalna spratnost	P+5
	Maksimalni BRGP	14.365 m ²
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Za kolsko-pješačke površine uz marinu, može se kao što je i sada slučaj na rekonstruisanim površinama, predvidjeti poseban režim saobraćaja za motorna vozila. Normalno uvijek treba da je omogućen prilaz vozilima specijalne namjene (vatrogasna vozila, hitna pomoć, policija).</p> <p>Za sve urbanističke pancele potrebe za parkiranjem treba rešavati u okviru parcele. Preporuka je da se parkiranje riješi u podzemnim garažama. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Tivtu, sljedeći:</p>

	<p>Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);</p> <p>Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm);</p> <p>Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 26pm);</p> <p>Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);</p> <p>Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);</p> <p>Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm);</p> <p>Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);</p> <p>Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.</p>	<p>Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).</p>
<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>		<p>Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, kao i drugih pravilnika i standarda koji definišu ovu oblast. 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 parelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2.00x5.50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m.</p> <p>Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m² imaju maksimalne podužne padove: za pokrivene prave rampe - 18% za otvorene prave rampe - 15% za pokrivene kružne rampe - 15% za otkrivene kružne rampe - 12% za parkirališta do 4 vozila - 20% Najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose: za otvorene prave rampe - 12%</p>

		<p>za kružne rampe - 12% za pokrivene prave rampe - 15%.</p>
	<p>Parametri za arhitektonsko oblikovanje</p>	<p>Osnovna smjernica pri koncipiranju Plana bila je da urbanističko rješenje treba da slijedi i transponuje tradicionalnu graditeljsku logiku na osnovu koje su formirana naselja u Tivatskom zalivu.</p> <p>Ovo se planira, prije svega, kroz prilagođavanje konfiguraciji terena i grupisanje objekata u skladu sa njom. Pored toga, rješenje podržava različite slojeve privatnosti - javnosti slobodnih površina kroz razvijanje dominantno pješačke saobraćajne mreže koja se takođe prilagođava terenu, paralelno i upravno liniji obale, stvarajući dinamiku smjenjivanja otvorenih i zatvorenih prostora, vizura i denivelacija. Sve intervencije planirane su sa ciljem što kompatibilnijeg odnosa nasljeđenog rekonstruisanog ambijenta i planiranog novoizgrađenog prostora sa prirodnim priobalnim i parkovskim okruženjem.</p> <p>Prilikom oblikovanja i uređenja javnih prostora Plan preporučuje korišćenje nepokretnog kulturnog nasljeđa industrijske arhitekture (elementi opreme – sidro, bitve starog pristaništa, rezervoar, metalna vrata, konzolna dizalica, oprema projektantskog biroa, stara kasa, mašine i postrojenja, modelarna radionica sa starom bušilicom sa kaišnim prenosnim mehanizmom i tračnom pilom, stolarska radionica sa tračnom pilom; jedroužetarska radionica sa mašinama za šivenje, za češljanje vune, za rastezanje konopa i drugi predmeti - vitlo i dr.) kako bi se potencirao duh mjesta tj. istoričnost predmetnog prostora.</p> <p>Prilikom arhitektonskog oblikovanja treba naročito obratiti pažnju na materijalizaciju, ne samo u smislu finalne ili fasadne obrade već u cjelini, a prema namjeni utvrđenoj ovim planom.</p> <p>Kao način tumačenja, za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine preporučuju se sljedeće mjere i smjernice oblikovanja objekata i njihovih detalja:</p> <ul style="list-style-type: none"> • puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;

- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu- dimnjaka, oluka, zidnih konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;
- izrada fasada od prirodnog kamena u površini fasade od 30% njene površine;
- afirmacija prirodnih materijala, npr. obaveza je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta;

Naime, posebnu pažnju posvetiti primjeni tradicionalnih elemenata okvira otvora prozora i vrata i mjeri upotrebe autentičnog dekorativnog kamenog ornamenta – tzv »krovni vijenac«, »kordon vijenac«, »balkoni«, »zupci«, »uši« i dr. U tretmanu fasada bitan element predstavlja stolarija pa je treba predvidjeti po uzoru na tradicionalna rješenja tj. dvokrilna, sa podjelom na polja i zaštitu »škurima«. Za završnu obradu fasada, posebno na strani prema moru, predvidjeti kamen dok ostale fasade mogu biti obrađene malterom i bojene u pastelnim svijetlim tonovima.

Krovove predvidjeti na dvije ili četiri vode, nagiba cca 22–25°, sa krovnim pokrivačem od kanalice. U slučaju korištenja potkrovnog prostora, obratiti pažnju na formiranje krovnog prozora – tipa »viđenica« i »lukjerna« kao jednog od elemenata tradicionalne primorske kuće. Dozvoljeni su i ravni krovovi, a naročito ukoliko se krovna površina koristi (npr. za sportskorekreativne aktivnosti, restoranska terasa, bazeni i sl.).

Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju i materijalizaciji hodnih površina (pješačke ulice, pješačke staze, pjacete, lungo mare, uređenje šetališta na marini). Plan preporučuje korišćenje autohtonog kamena na dijelu hodnih površina. Osim kamena moguće je korišćenje drvenih ili betonskih podloga.

Arhitektonsko oblikovanje objekata planiranih u okviru marine prilagoditi karakteru izgrađenih

		<p>objekata u Porto Montenegro. S obzirom da se objekti nalaze u zoni mora posebnu pažnju posvetiti pravilnom dimenzionisanju i kapacitiranju objekata kako se ne bi formirali gabariti neprimjereni lokaciji. Plan preporučuje izgradnju većeg broja manjih objekata koji se mimikrijski uklapaju u okruženje. Objekti planirani u marini mogu biti i privremenog karaktera.</p>
	<p>Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije</p>	<ul style="list-style-type: none"> - U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. - Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

DOSTAVLJENO:

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

OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

Milica Ćurić

Nataša Đuknić

MINISTAR

Janko Odović



	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Dokaz o uplati naknade za izdavnje utu-a; - List nepokretnosti 2065-izvod, br.121-919-10816/2023 od 24.10.2023.g. i Kopija plana br.121-917/23-839-DJ od 25.10.2023.g. - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-3618/2 od 20.10.2023.godine; - Tehnički uslovi br. 1766/1 od 24.10.2023.g., izdati od d.o.o. Vodovod i kanalizacija Tivat; - Mišljenje br. 30-UPI-236/23-7362/2 od 27.10.2023.g., Direktorata za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova; - Akt od 30.10.2023.g., izdato od PM Power d.o.o. iz Tivta; - Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-1090/2023-3 od 08.2023.g. - Saobraćajno-tehnički uslovi br. 16-341/23-162/1 od 28.11.2023.godine, izdato od Sekretarijata za saobraćaj i stambeno - komunalne djelatnosti Opštine Tivat. 	

LEGENDA

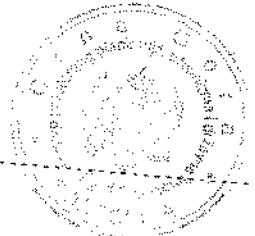
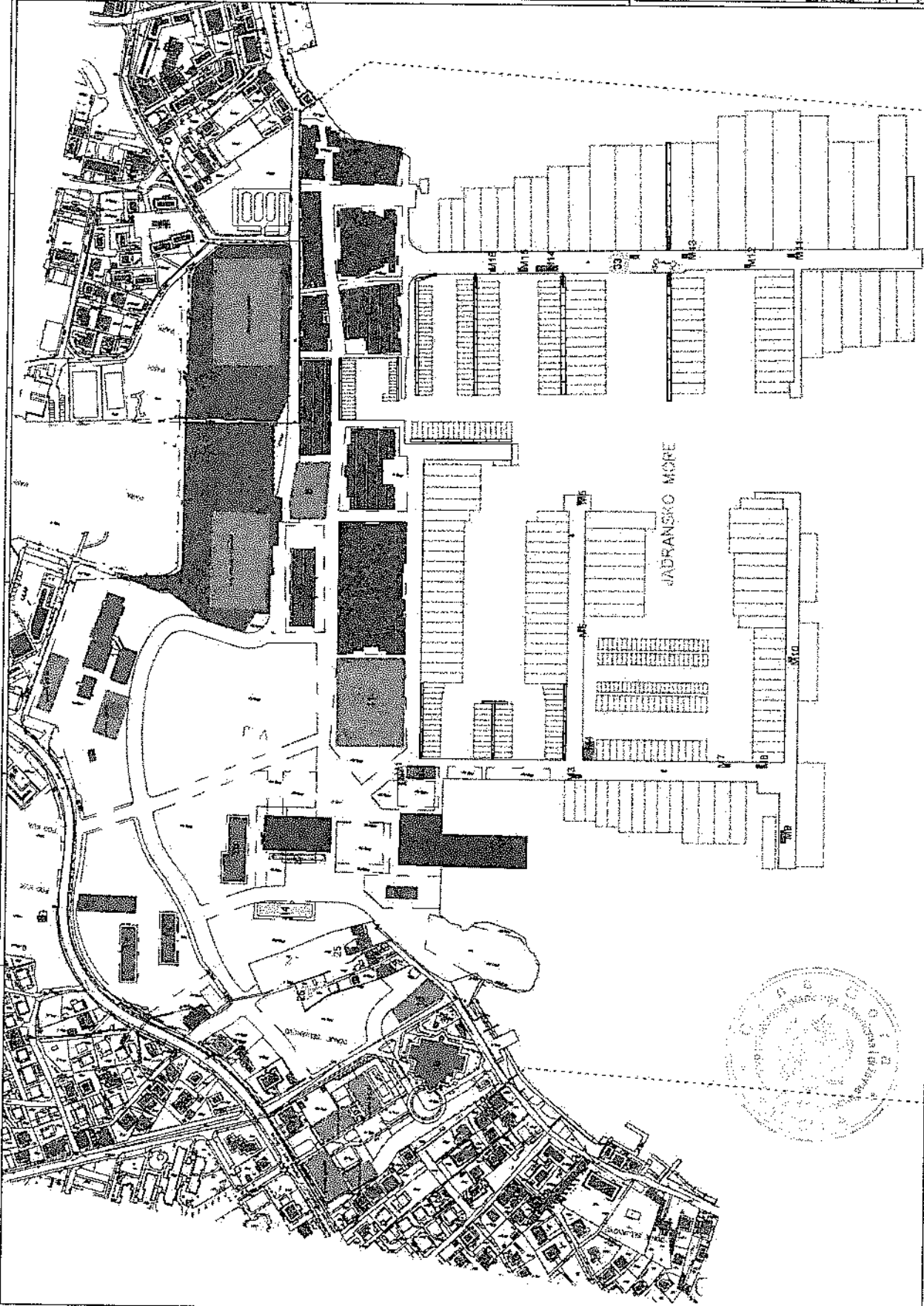
- 1. ZONIRANJE
- 2. ZONIRANJE
- 3. ZONIRANJE
- 4. ZONIRANJE
- 5. ZONIRANJE
- 6. ZONIRANJE
- 7. ZONIRANJE
- 8. ZONIRANJE
- 9. ZONIRANJE
- 10. ZONIRANJE
- 11. ZONIRANJE
- 12. ZONIRANJE
- 13. ZONIRANJE
- 14. ZONIRANJE
- 15. ZONIRANJE
- 16. ZONIRANJE
- 17. ZONIRANJE
- 18. ZONIRANJE
- 19. ZONIRANJE
- 20. ZONIRANJE
- 21. ZONIRANJE
- 22. ZONIRANJE
- 23. ZONIRANJE
- 24. ZONIRANJE
- 25. ZONIRANJE
- 26. ZONIRANJE
- 27. ZONIRANJE
- 28. ZONIRANJE
- 29. ZONIRANJE
- 30. ZONIRANJE
- 31. ZONIRANJE
- 32. ZONIRANJE
- 33. ZONIRANJE
- 34. ZONIRANJE
- 35. ZONIRANJE
- 36. ZONIRANJE
- 37. ZONIRANJE
- 38. ZONIRANJE
- 39. ZONIRANJE
- 40. ZONIRANJE
- 41. ZONIRANJE
- 42. ZONIRANJE
- 43. ZONIRANJE
- 44. ZONIRANJE
- 45. ZONIRANJE
- 46. ZONIRANJE
- 47. ZONIRANJE
- 48. ZONIRANJE
- 49. ZONIRANJE
- 50. ZONIRANJE

PROJEKAT ZAPOSREDOVANJE

- 1. ZONIRANJE
- 2. ZONIRANJE
- 3. ZONIRANJE
- 4. ZONIRANJE
- 5. ZONIRANJE
- 6. ZONIRANJE
- 7. ZONIRANJE
- 8. ZONIRANJE
- 9. ZONIRANJE
- 10. ZONIRANJE
- 11. ZONIRANJE
- 12. ZONIRANJE
- 13. ZONIRANJE
- 14. ZONIRANJE
- 15. ZONIRANJE
- 16. ZONIRANJE
- 17. ZONIRANJE
- 18. ZONIRANJE
- 19. ZONIRANJE
- 20. ZONIRANJE
- 21. ZONIRANJE
- 22. ZONIRANJE
- 23. ZONIRANJE
- 24. ZONIRANJE
- 25. ZONIRANJE
- 26. ZONIRANJE
- 27. ZONIRANJE
- 28. ZONIRANJE
- 29. ZONIRANJE
- 30. ZONIRANJE
- 31. ZONIRANJE
- 32. ZONIRANJE
- 33. ZONIRANJE
- 34. ZONIRANJE
- 35. ZONIRANJE
- 36. ZONIRANJE
- 37. ZONIRANJE
- 38. ZONIRANJE
- 39. ZONIRANJE
- 40. ZONIRANJE
- 41. ZONIRANJE
- 42. ZONIRANJE
- 43. ZONIRANJE
- 44. ZONIRANJE
- 45. ZONIRANJE
- 46. ZONIRANJE
- 47. ZONIRANJE
- 48. ZONIRANJE
- 49. ZONIRANJE
- 50. ZONIRANJE

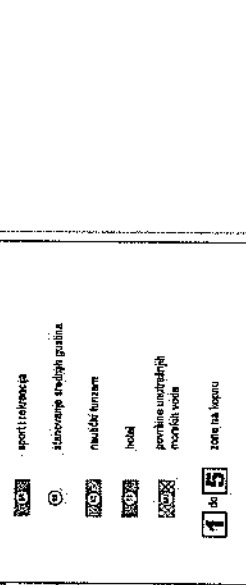


Projekat: [Blank]	Skala: 1:1000
Ime: [Blank]	Broj: [Blank]
Adresa: [Blank]	Godina: [Blank]
Ime: [Blank]	Broj: [Blank]
Adresa: [Blank]	Godina: [Blank]



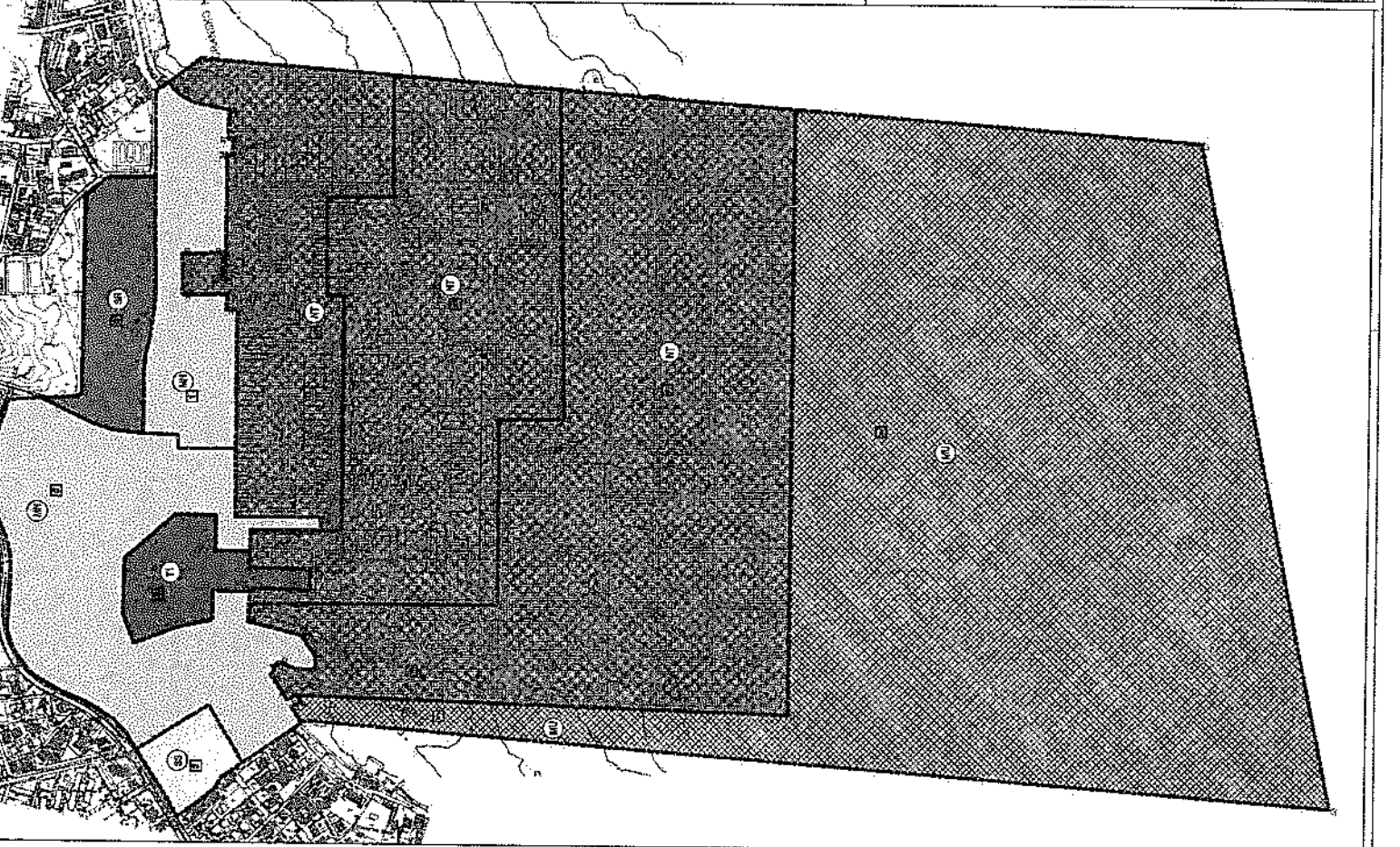
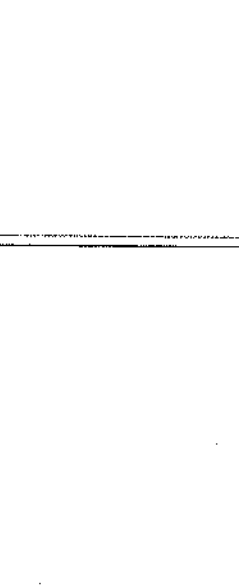
LEGENDA:

- granična obilježja crtežna i lopičana
- CG - lopičani
- granična gradivnog reda / pojamnih priručnik
- granična zona
- izvodišta stanova
- sport i rekreacija
- stanovanje strujnih granata
- neulazni tunel
- hidri
- porokne i ostale stvari
- ostale stvari
- zona na logu
- prva zona stanova
- druga zona stanova
- treća zona stanova
- neulazni dio akvizitorijuma u obilježju DSI



Legenda:

Prilikom izrade ovog projekta korišćeni su podaci iz projekata: "Projektovanje i izvođenje radova na rekonstrukciji i izgradnji objekata za potrebe održavanja i popravke objekata u okviru akvizitorijuma", "Projektovanje i izvođenje radova na rekonstrukciji i izgradnji objekata u okviru akvizitorijuma".

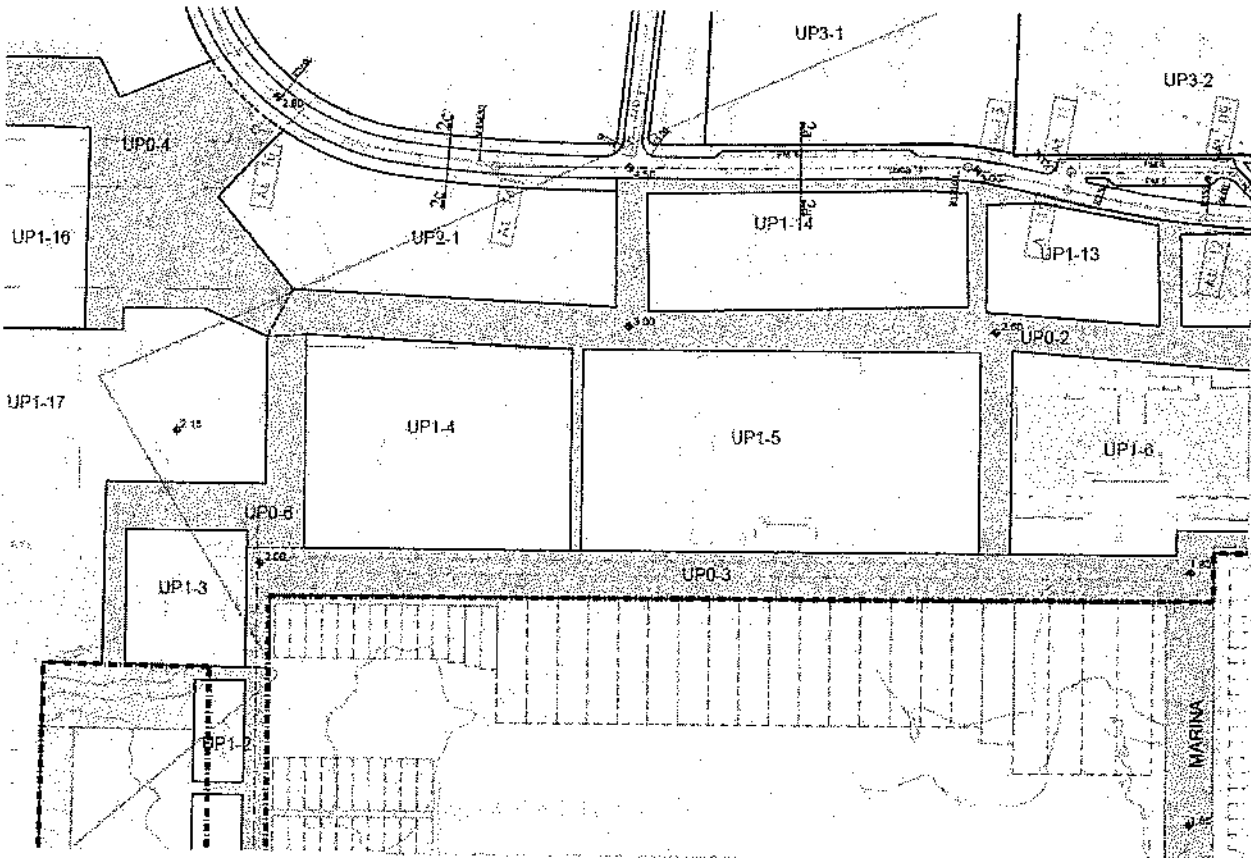


Koordinate tačaka akvizitorijuma:

1	525727.47	469739.52
2	525727.47	469739.52
3	525727.47	469739.52
4	525727.47	469739.52
5	525727.47	469739.52
6	525727.47	469739.52
7	525727.47	469739.52
8	525727.47	469739.52
9	525727.47	469739.52
10	525727.47	469739.52
11	525727.47	469739.52
12	525727.47	469739.52
13	525727.47	469739.52
14	525727.47	469739.52
15	525727.47	469739.52
16	525727.47	469739.52
17	525727.47	469739.52
18	525727.47	469739.52
19	525727.47	469739.52
20	525727.47	469739.52
21	525727.47	469739.52
22	525727.47	469739.52
23	525727.47	469739.52
24	525727.47	469739.52
25	525727.47	469739.52
26	525727.47	469739.52
27	525727.47	469739.52
28	525727.47	469739.52
29	525727.47	469739.52
30	525727.47	469739.52
31	525727.47	469739.52
32	525727.47	469739.52
33	525727.47	469739.52
34	525727.47	469739.52
35	525727.47	469739.52
36	525727.47	469739.52
37	525727.47	469739.52
38	525727.47	469739.52
39	525727.47	469739.52
40	525727.47	469739.52
41	525727.47	469739.52
42	525727.47	469739.52
43	525727.47	469739.52
44	525727.47	469739.52
45	525727.47	469739.52
46	525727.47	469739.52
47	525727.47	469739.52
48	525727.47	469739.52
49	525727.47	469739.52
50	525727.47	469739.52
51	525727.47	469739.52
52	525727.47	469739.52
53	525727.47	469739.52
54	525727.47	469739.52
55	525727.47	469739.52
56	525727.47	469739.52
57	525727.47	469739.52
58	525727.47	469739.52
59	525727.47	469739.52
60	525727.47	469739.52
61	525727.47	469739.52
62	525727.47	469739.52
63	525727.47	469739.52
64	525727.47	469739.52
65	525727.47	469739.52
66	525727.47	469739.52
67	525727.47	469739.52
68	525727.47	469739.52
69	525727.47	469739.52
70	525727.47	469739.52
71	525727.47	469739.52
72	525727.47	469739.52
73	525727.47	469739.52
74	525727.47	469739.52
75	525727.47	469739.52
76	525727.47	469739.52
77	525727.47	469739.52
78	525727.47	469739.52
79	525727.47	469739.52
80	525727.47	469739.52
81	525727.47	469739.52
82	525727.47	469739.52
83	525727.47	469739.52
84	525727.47	469739.52
85	525727.47	469739.52
86	525727.47	469739.52
87	525727.47	469739.52
88	525727.47	469739.52
89	525727.47	469739.52
90	525727.47	469739.52
91	525727.47	469739.52
92	525727.47	469739.52
93	525727.47	469739.52
94	525727.47	469739.52
95	525727.47	469739.52
96	525727.47	469739.52
97	525727.47	469739.52
98	525727.47	469739.52
99	525727.47	469739.52
100	525727.47	469739.52



Gr. Prilog br.12 Plan saobraćaja



LEGENDA

1. Granice posjednosti
2. Granice katastralske opštine
3. Granice katastralske opštine
4. Granice katastralske opštine
5. Granice katastralske opštine
6. Granice katastralske opštine
7. Granice katastralske opštine
8. Granice katastralske opštine
9. Granice katastralske opštine
10. Granice katastralske opštine
11. Granice katastralske opštine
12. Granice katastralske opštine
13. Granice katastralske opštine
14. Granice katastralske opštine
15. Granice katastralske opštine
16. Granice katastralske opštine
17. Granice katastralske opštine
18. Granice katastralske opštine
19. Granice katastralske opštine
20. Granice katastralske opštine
21. Granice katastralske opštine
22. Granice katastralske opštine
23. Granice katastralske opštine
24. Granice katastralske opštine
25. Granice katastralske opštine
26. Granice katastralske opštine
27. Granice katastralske opštine
28. Granice katastralske opštine
29. Granice katastralske opštine
30. Granice katastralske opštine
31. Granice katastralske opštine
32. Granice katastralske opštine
33. Granice katastralske opštine
34. Granice katastralske opštine
35. Granice katastralske opštine
36. Granice katastralske opštine
37. Granice katastralske opštine
38. Granice katastralske opštine
39. Granice katastralske opštine
40. Granice katastralske opštine
41. Granice katastralske opštine
42. Granice katastralske opštine
43. Granice katastralske opštine
44. Granice katastralske opštine
45. Granice katastralske opštine
46. Granice katastralske opštine
47. Granice katastralske opštine
48. Granice katastralske opštine
49. Granice katastralske opštine
50. Granice katastralske opštine
51. Granice katastralske opštine
52. Granice katastralske opštine
53. Granice katastralske opštine
54. Granice katastralske opštine
55. Granice katastralske opštine
56. Granice katastralske opštine
57. Granice katastralske opštine
58. Granice katastralske opštine
59. Granice katastralske opštine
60. Granice katastralske opštine
61. Granice katastralske opštine
62. Granice katastralske opštine
63. Granice katastralske opštine
64. Granice katastralske opštine
65. Granice katastralske opštine
66. Granice katastralske opštine
67. Granice katastralske opštine
68. Granice katastralske opštine
69. Granice katastralske opštine
70. Granice katastralske opštine
71. Granice katastralske opštine
72. Granice katastralske opštine
73. Granice katastralske opštine
74. Granice katastralske opštine
75. Granice katastralske opštine
76. Granice katastralske opštine
77. Granice katastralske opštine
78. Granice katastralske opštine
79. Granice katastralske opštine
80. Granice katastralske opštine
81. Granice katastralske opštine
82. Granice katastralske opštine
83. Granice katastralske opštine
84. Granice katastralske opštine
85. Granice katastralske opštine
86. Granice katastralske opštine
87. Granice katastralske opštine
88. Granice katastralske opštine
89. Granice katastralske opštine
90. Granice katastralske opštine
91. Granice katastralske opštine
92. Granice katastralske opštine
93. Granice katastralske opštine
94. Granice katastralske opštine
95. Granice katastralske opštine
96. Granice katastralske opštine
97. Granice katastralske opštine
98. Granice katastralske opštine
99. Granice katastralske opštine
100. Granice katastralske opštine

Map showing a compass rose and a satellite-style image of the site. Below the image is a table with project information:

KLASA DRŽAVNE GIGIJE	MINISTARSTVO ODGOVORNO ZA VEŠTAČENJE I SURVEJANJE DRŽAVNE GIGIJE
DR. VERA I DOĐUNA	DR. ŽELJE I DOĐUNA
ARSENAL	ARSENAL
PLAN SAOBRAĆAJA	ŠKALA 1:1000





16800000403
121-919-10816/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
TIVAT

Broj: 121-919-10816/2023

Datum: 24.10.2023.

KO: TIVAT

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA BR: 08-332/23-7214/3, PODGORICA, za potrebe 121-917/23-839-DJ izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2065 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Puteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
965	1		10 22	01/03/2023	TIVAT	Neploдна zemljišta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		73690	0,00
965	1	1	10 22	22/12/2015	TIVAT	Pomoćna zgrada GRADENJE		15	0,00
965	1	2	10 22	22/12/2015	TIVAT	Trafo-stanice GRADENJE		28	0,00
965	1	3	10 22	22/12/2015	TIVAT	Pomoćna zgrada GRADENJE		100	0,00
965	1	4	10 22	22/12/2015	TIVAT	Trafo-stanice GRADENJE		28	0,00
965	1	5	10 22	22/12/2015	TIVAT	Pomoćna zgrada GRADENJE		34	0,00
965	1	6	10 22	22/12/2015	TIVAT	Pomoćna zgrada GRADENJE		15	0,00
965	1	7	10 22	22/12/2015	TIVAT	Trafo-stanice GRADENJE		32	0,00
965	1	8	10 22	22/12/2015	TIVAT	Trafo-stanice GRADENJE		28	0,00
965	1	9	10 22	22/12/2015	TIVAT	Pomoćna zgrada GRADENJE		141	0,00
965	1	10	10 22	22/12/2015	TIVAT	Pomoćna zgrada GRADENJE		15	0,00
965	1	11	10 22	22/12/2015	TIVAT	Trafo-stanice GRADENJE		31	0,00
965	1	12	10 22	22/12/2015	TIVAT	Pomoćna zgrada GRADENJE		15	0,00
965	1	13	10 22	22/12/2015	TIVAT	Trafo-stanice GRADENJE		32	0,00
965	1	14	10 22	22/12/2015	TIVAT	Pomoćna zgrada GRADENJE		15	0,00
965	1	15	10 22	20/02/2023	TIVAT	Benzińska stanica VIŠE OSNOVA		55	0,00
965	1	17	10 22	28/08/2018	TIVAT	Trafo-stanice GRADENJE		129	0,00
965	13		10 22	05/10/2020	TIVAT	Neploдна zemljišta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		4653	0,00
								79056	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6168000102056	CRNA GORA PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1
6168000104220	VLADA CRNE GORE PODGORICA Podgorica	Raspodaganje	1/1

Datum i vrijeme: 24.10.2023. 08:34:59

1 / 3

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
965	1	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 15	Svojina ADRIATIC MARINAS DOO TIVAT TIVAT, OBALA BB TIVAT Tivat
965	1	Trafo-stanice GRADENJE	0	P 28	Svojina ADRIATIC MARINAS DOO TIVAT TIVAT, OBALA BB TIVAT Tivat
965	1	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 100	Svojina ADRIATIC MARINAS DOO TIVAT TIVAT, OBALA BB TIVAT Tivat
965	1	Trafo-stanice GRADENJE	0	P 28	Svojina ADRIATIC MARINAS DOO TIVAT TIVAT, OBALA BB TIVAT Tivat
965	1	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 34	Svojina ADRIATIC MARINAS DOO TIVAT TIVAT, OBALA BB TIVAT Tivat
965	1	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 15	Svojina ADRIATIC MARINAS DOO TIVAT TIVAT, OBALA BB TIVAT Tivat
965	1	Trafo-stanice GRADENJE	0	P 32	Svojina ADRIATIC MARINAS DOO TIVAT TIVAT, OBALA BB TIVAT Tivat
965	1	Trafo-stanice GRADENJE	0	P 28	Svojina ADRIATIC MARINAS DOO TIVAT TIVAT, OBALA BB TIVAT Tivat
965	1	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 141	Svojina ADRIATIC MARINAS DOO TIVAT TIVAT, OBALA BB TIVAT Tivat
965	1	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 15	Svojina ADRIATIC MARINAS DOO TIVAT TIVAT, OBALA BB TIVAT Tivat
965	1	Trafo-stanice GRADENJE	0	P 31	Svojina ADRIATIC MARINAS DOO TIVAT TIVAT, OBALA BB TIVAT Tivat
965	1	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 15	Svojina ADRIATIC MARINAS DOO TIVAT TIVAT, OBALA BB TIVAT Tivat
965	1	Trafo-stanice GRADENJE	0	P 32	Svojina ADRIATIC MARINAS DOO TIVAT TIVAT, OBALA BB TIVAT Tivat
965	1	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 15	Svojina ADRIATIC MARINAS DOO TIVAT TIVAT, OBALA BB TIVAT Tivat
965	1	Benzinska stanica GRADENJE	0	P 55	Svojina ADRIATIC MARINAS DOO TIVAT TIVAT, OBALA BB TIVAT Tivat
965	1	Trafo-stanice GRADENJE	2018	P1 129	Svojina ADRIATIC MARINAS DOO TIVAT TIVAT, OBALA BB TIVAT Tivat

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
965	1			1	Neplođna zemljišta	01/03/2023 9:19	Pravo zakupa PRAVO KORIŠĆENJA ZA PERIOD OD 90 GODINA (TRI SUKCE SIVNA ZAKUPA U TRAJANJU OD PO 30 GODINA) U KORIST ADRIATIC MARINAS DOO TIVAT
965	1			2	Neplođna zemljišta	01/03/2023 9:19	Morsko dobro

Podaci o terecima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
965	1			3	Neplodna zemljišta	01/03/2023 9:18	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAKUPU UZZ 1054/2015 OD 13.10.2015. GOD.
965	1			4	Neplodna zemljišta	01/03/2023 9:19	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAKUPU VEZA BROJ 712 OVJEREN KAO ZAPIS O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE KOD NOTARA KASCELAN BRANKI UZZ 1053/2015 OD 13.10.2015. GOD.
965	1			5	Neplodna zemljišta	01/03/2023 9:19	Zabilježba notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla ZABILJEŽBA O USTUPANJU UGOVORA O ZAKUPU UZZ 514/2020 OD 22.07.2020. GOD. ZAKLJUČEN IZMEĐU NIKOLAY EGOROV, KAO USTUPLJAC, KSENIIA EGOROVA, KAO PRIJEMNIK, I ADRIATIC MARINAS DOO TIVAT KAO ZAKUPODAVAC
965	13			1	Neplodna zemljišta	05/10/2020 11:3	Morsko dobro
965	13			2	Neplodna zemljišta	05/10/2020 11:4	Pravo zakupa PRAVO KORIŠĆENJA ZA PERIOD OD 90 GODINA (TRI SUKCE SIVNA ZAKUPA U TRAJANJU OD PO 30 GODINA) U KORIST ADRIATIC MARINAS DOO TIVAT

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Ovlašćeno lice
Tijana Dacić

TIJANA DACIĆ dipl.prav

CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA: TIVAT
Broj: 121-917/23-839-DJ
Datum: 25.10.2023.



Katastarska opština: TIVAT
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 7
Parcela: 965/13

KOPIJA PLANA

Razmjera: 1:1000

S ↑

4
699
400
557
000

965/1

009
404

965/12

965/13

4
699
300
557
000

009
404

965/10

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT
SEKRETARIJAT ZA SAOBRAĆAJ I
STAMBENO-KOMUNALNE
DJELATNOSTI

Adresa: Trg Magnolija br. 1
Tivat, Crna Gora
tel: +382 (0)32 661 356,
www.opstinativat.me
e-mail: sekretarijatsks@opstinativat.me

Broj: 16-341/23-162/1

Datum: 28.11.2023. godine

Na osnovu člana 17 Zakona o putevima ("Službeni list CG" br. 082/20, 140/22), člana 9 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Službeni list CG – opštinski propisi" br. 024/12, 015/15, 028/16) i uvida u Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Arsenal" ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 57/19) Sekretarijat za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti, izdaje:

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji urbanističke parcele UP 2-1, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Arsenal" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 57/19), Opština Tivat

- U projektu grafički prikazati mjesto i način priključka urbanističke parcele na saobraćajnicu predviđenu planskim dokumentom;
- Priključenje urbanističke parcele planirati sa saobraćajnice nižeg ranga;
- Kolski priključak udaljiti maksimalno u odnosu na raskršnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
- Uključenje kolskog prilaza na javnu saobraćajnicu riješiti ojačanim oborenim ivičnjacima;
- Detalje parkinga (kosi, podužni, upravni) i detalj oborenog ivičnjaka prikazati u grafičkom prilogu;
- Saobraćajno-tehničku dokumentaciju priključka i parkinga uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti;
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju prikazati u zavisnosti od vrste priključka i namjene objekta u skladu sa postojećom regulacijom saobraćaja na javnoj saobraćajnici na koju se vrši priključak;
- Sastavni dio projektne dokumentacije potrebno je da bude projekat saobraćajne signalizacije i opreme izrađen u skladu sa članom 65 i 66 Zakona o putevima ("Službeni list CG" br. 082/20, 140/22).

Obradila:

Viša savjetnica II za teritorijalnu organizaciju,
regulaciju saobraćaja, puteve i drumski saobraćaj
Dijana Malinić, MSc menadž. u saobraćaju i komunikacijama

VD SEKRETARKA
Mirela Jarić, MSc turizma



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor
Biserica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 325 833
e-mail: spomenici@t-com.me

Priloga 15. 11. 2023.				
Org. broj	Upr. broj	Područje	Prilog	Vrijednost
08-332/23-			7214/7	

Br: UP/I-1090/2023-3

08. novembar 2023. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br. 08-332/23-7214/7 od 13.10.2023.godine, dostavljenom 25.10.2023. godine i zavedenom pod brojem UP/I-1090/2023-1 za izdavanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni mješovite namjene na lokaciji: UP 2-1 (zona 5) koja odgovara kat. parceli br. 965/13 KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna DSL „Arsenal“ („Sl. list CG“ br. 57/19), saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list Crne Gore“ br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta u zoni mješovite namjene na lokaciji: UP 2-1 (zona 5) koja odgovara kat. parceli br. 965/13 KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna DSL „Arsenal“, Opština Tivat

I

Prije izdavanja Urbanističko – tehničkih uslova za predmetnu lokaciju i konkretne projektne dokumentacije obavezno postupiti u skladu sa Operativnim smjernicama za primjenu Konvencije o svjetskoj baštini, član 172.

II

1. S obzirom na predviđene kapacitete izgrađenosti, predvidjeti više objekata koji će se adekvatno uklopiti u postojeću urbanu matricu;
2. Voditi računa o proporcijama volumena i njihovoj usklađenosti za izgrađenim volumenima u neposrednoj blizini.
3. Arhitektonski izraz planiranih objekata zasnovati na uklapanju u pejzažnu sliku, sa minimalističkim arhitektonskim izrazom, bez nametljivih ekspresivnih oblika, uz vještu primjenu (transponovanjem) karakteristika tradicionalne arhitekture Bokokotorskog zaliva.
4. Budući da se objekti planiraju na lokaciji koja je blizu obale, voditi računa o usaglašenosti oblika, konture i visine sa panoramom grada, gledano sa mora.
5. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (pastelne boje, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja.

6. U okviru uređenja terena, na većem dijelu slobodnih površinama predmetne urbanističke parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja.

III

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Ukoliko je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola, primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br. 08-332/23-7214/7 od 13.10.2023.godine, dostavljenom 25.10.2023. godine i zavedenom pod brojem UP/I-1090/2023-1 za izdavanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni mješovite namjene na lokaciji: UP 2-1 (zona 5) koja odgovara kat. parceli br. 965/13 KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna DSL „Arsenal“ („Sl. list CG" br. 57/19), konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu plana Izmjena i dopuna DSL „Arsenal“, Opština Tivat, u okviru kompleksa Porto Montenegro.

Lokacija se nalazi u zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine (UNESCO) u zoni savremene izgradnje. U neposrednoj blizini opisanog prostora nalaze se uglavnom objekti savremene gradnje različitih gabarita i spratnosti. Na predmetnoj parceli nema evidentiranih pojedinačnih kulturnih dobara, niti dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima.

Lokacija je pripada bivšem kompleksu Arsenala, kao vojno-mornaričke baze, koji je od samog početka imao poseban režim bezbjednosne zaštite, ali nije upisan u Registar kulturnih dobara Crne Gore. Uprkos tome, svjedoči o tehničko-tehnološkim procesima, arhitektonskom izrazu i industriji u vremenu prve pojave industrijalizacije u ovom dijelu Evrope, što upućuje na neophodnost zaštite ovih vrijednosti;

Shodno nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, od predmetne kat.parc. formirana je urbanistička parcela površine 4648 m² na kojoj se može graditi objekat sa max zauzetošću 4648 m², spratnosti do šest nadzemnih etaža, max BGP 14365 m².

Prema Operativnim smjernicama za primjenu Konvencije o svjetskoj baštini, član 172: *Komiteet za svjetsku baštinu poziva države ugovornice Konvencije da informišu Komitet, preko Sekretarijata, o svojoj namjeri da preduzimaju ili da odobravaju na području zaštićenom po Konvenciji **veće restauracije ili novu gradnju** koja može uticati na izuzetnu univerzalnu vrijednost dobra. Obavještenje treba poslati čim prije (na primjer, prije izrade osnovnih dokumenata za konkretne projekte) i prije donošenja odluka koje bi bilo teško promijeniti, tako da Komitet može da pomogne u pronalaženju odgovarajućih rješenja kako bi se osiguralo da se u potpunosti očuva izuzetna univerzalna vrijednost dobra.*

Shodno gore navedenom, neophodno je, prije donošenja odluka koje bi bilo teško promijeniti, postupiti u skladu sa Operativnim smjernicama za primjenu Konvencije o svjetskoj baštini, član 172, kako bi se osiguralo da se u potpunosti očuva izuzetna univerzalna vrijednost dobra.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

Obradila:

MSc Aleksandra Džaković, arh. konz.

V.D. DIREKTORA
Baša Perović
Baša Perović

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;

- u spise



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Adresa: Jovana Tomasevića 1b
51000 Podgorica, Crna Gora
tel. +382 (0)20 901 501
fax. +382 (0)20 901 507
email vanredne.mup@mup.gov.me
www.mup.gov.me

Broj: 30-UPF-236/23-7362/2

27.10.2023. godine
Podgorica

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 08/332/23-7214/6 od 13.10.2023.godine (podnesenom u pisanicu MUP-a broj: 30-UPF-236/23-7362/1 dana, 19.10.2023.godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu **Mišljenja na Nacrt urbanističko-tehničkih uslova** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 2-1 (zona 5) koja se sastoji od katastarske parcele broj: 965/21 KO Tivat u zahvatu izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Arsenal" ("Službeni list Crne Gore" br. 57/19), Opština Tivat, po podnosiocu zahtjeva – Investitora: "ADRIATIC MARINAS" d.o.o. Tivat., Nakon pregleda priloženog materijala, a na osnovu člana 218c stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 086/22 i 004/23), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16 i 146/21), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17),
daje sledeće:

M I Š L J E N J E

Prihvata se dostavljeni akt - NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA za izradu tehničke dokumentacije sa aspekta zaštite od požara, za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 2-1 (zona 5) koja se sastoji od katastarske parcele broj: 965/21 KO Tivat u zahvatu izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Arsenal" ("Službeni list Crne Gore" br. 57/19), Opština Tivat, po podnosiocu zahtjeva – Investitora: "ADRIATIC MARINAS" d.o.o. Tivat,

Obradio:

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić

V.D. GENERALNOG DIREKTORA

Mirodrag Besović

Priloga: 10. 11. 2023.				
Org. za	Područje	Red. broj	Prilog	Vrijednost
08-332	23-7214	6		

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

IV Proleterske brigade broj 19
81000 PODGORICA



Vaš broj: 08-332/23-7214/8

Predmet: **Nacrt urbanističko-tehničkih uslova**

Na osnovu vašeg dopisa broj 08-332/23-7214/8 od 13. oktobra 2023. godine, za davanje saglasnosti na nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli UP 2-1 u zahvatu Izmjena i dopuna državne studije lokacije "Arsenal" ("Službeni list Crne Gore", br. 57/19), Opština Tivat, ovim putem vas obavještavamo da smo u svemu saglasni sa dostavljenim nacrtom urbanističko-tehničkih uslova, imajući u vidu da je isti u svemu u skladu sa navedenim Izmjenama i dopunama Državne studije lokacije "Arsenal".

Izgradnja trafostanice TS-11 2x1000kVA na UP 2-1, nije predviđena odobrenim investicionim planom kompanije PM Power d.o.o., stoga kompanija Adriatic Marinas d.o.o. može u skladu sa odredbama Zakona o energetici ("Službeni list Crne Gore", br. 05/16, 51/17, 82/20, 29/22 i 152/22) da pristupi izgradnji ove trafostanice, koju će nakon izgradnje i puštanja u pogon, PM Power d.o.o. kao nadležni operater Zatvorenog distributivnog sistema kompleksa Porto Montenegro, otkupiti u skladu sa odredbama čl. 185, stav 1. istog Zakona.

U Tivtu, 30. oktobra 2023. godine



Savo Đurović
Izvršni Direktor PM Powera



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Pisarnica Ministarstva ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3618/2...

Prilazak: 23.10.2023				
Opština	Općina	Parčadnik	Prilog	Vrijednost
				Podgorica, 20.10.2023. godine
08-332/23-7214/2				

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-3618/1 od 18.10.2023. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 08-332/23-7214/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli UP 2-1, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal“ („Službeni list Crne Gore“, br. 57/19), u Opštini Tivat, a u cilju izdavanja urbanističko tehničkih uslova preduzeću „Adriatic Marinas“ d. o. o., 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 dostavljenu dokumentaciju nije moguće sa sigurnošću utvrditi namjenu predmetnog objekta.

Smatramo da nosioca projekta treba obavezati da se nakon utvrđivanja namjene predmetnog objekta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18), obrati Agenciji za zaštitu životne sredine, sa zahtjevom za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka procjene uticaja.

S poštovanjem,

dr. Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV. Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me

