



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

prostornog planiranja i urbanizma

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE

PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME

Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova

Broj:08-9238/2

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Podgorica,02.12.2022.godine

D.O.O. „OSTRVO SVETI MARKO“

PODGORICA

Bulevar Svetog Petra Cetinjskog149

Dostavljaju se urbanističko tehnički uslovi broj 08-9238/2 od 02.12.2022.godine za građenje novih objekata fitness i spa centra, na lokaciji urbanističke parcele H3 koju čine djelovi kat.parcelabr.15/1,15/56,15/45,15/51,15/42,15/52,30/7,15/46,31/1,15/62 KO Bogišići i kat.parcela br.30/12,30/10,30/11,30/9,30/8,15/43,31/12,31/3 i 15/44 KO Bogišići u zahvatu Državne studije lokacije „Ostrvo Sveti Marko“, (Sl.list Crne Gore –07/10) Opština Tivat.

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva,

GU spise predmeta

-Direkciji za inspekcijski nadzor

-a/a



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Branka Nikić

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

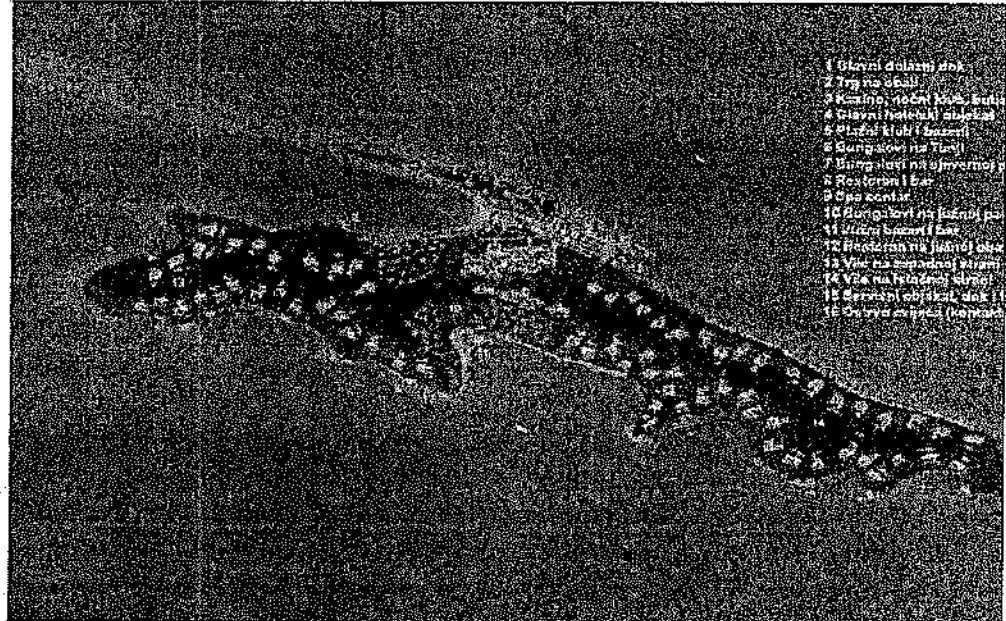
	<p>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Broj:08-9238/2 Podgorica,02.12.2022.godine</p>		<p>Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</p>
<p>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18,63/18,11/19 i 82/20) i podnijetog zahtjeva D.O.O. „OSTRVO SVETI MARKO“ iz Tivta izdaje:</p>			
<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>			
<p>za građenje novih objekata fitness i spa centra, na lokaciji urbanističke parcele H3 koju čine djelovi kat.parcela br.15/1,15/56,15/45,15/51,15/42,15/52,30/7, 15/46,31/1,15/62 KO Bogišići i kat.parcela br.30/12,30/10,30/11,30/9,30/8, 15/43,31/12,31/3 i 15/44 KO Bogišići u zahvatu Državne studije lokacije „Ostrvo Sveti Marko“, (Sl.list Crne Gore –07/10) , Opština Tivat.</p>			
<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>		<p>D.O.O. „OSTRVO SVETI MARKO“ iz Tivta</p>	
1	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu "Državne studije lokacije „Ostrvo Sveti Marko“, u Tivtu. Prema Geodetskoj podlozi i Analizi postojećeg stanja iz plana na predmetnoj lokaciji urb.parc.H3 evidentirani su postojeći objekti koji su planom predviđeni za rušenje.</p> <p>Postojeći graditeljski fond na ostrvu Sveti Marko</p> <p>Nakon detaljnog obilaska terena od strane tima obrađivača Studije lokacije ustanovljeno je da se na lokaciji nalazi više objekata različitih dimenzija osnove, boniteta i materijalizacije. Postojeći objekti se, u zavisnosti od strukture objekta, mogu kategorisati u četiri grupe: 1. Drvene kolibe – bungalovi (na cijelom ostrvu</p>		

	<p>ima ih približno 500) koji su bili namjenjeni smještaju gostiju Club-a Mediterraneo. Svi bungalovi su izgrađeni od drveta, bez sanitarnih čvorova i predviđeni samo za smještaj (noćenje). Trenutno su u veoma lošem stanju, bez mogućnosti za bilo kakvu rekonstrukciju. 2. Prizemni objekti betonske konstrukcije – nekadašnji restoran i objekti uprave. Objekat restorana pušten je u funkciju neposredno pred prestanak rada Club-a Mediterraneo, i usljed neodržavanja u proteklih 15 godina njegova konstrukcija je u velikoj mjeri urušena i, trenutno, predstavlja opasnost za eventualne posjetioce ostrva, pa je neophodno njeno što skorije uklanjanje. 3. Pomoćni – servisni objekti (sanitarni čvorovi, rezervoari, trafostanice, ponte, sabirna septička jama, itd) su već dugo vremena van funkcije, a usljed neodržavanja su u veoma lošem stanju.</p> <p>TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA Nakon detaljnog obilaska terena, zaključeno je da se svi postojeći objekti nalaze u veoma lošem stanju. Stoga se planom predviđa uklanjanje svih postojećih objekata na lokaciji. Posebno voditi računa o zaštiti životne sredine prilikom određivanja lokacije za odlaganje otpada nastalog nakon uklanjanja postojećih objekata.</p> <p><u>Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20).</u></p>
2.	PLANIRANO STANJE
2.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	<p>Prema grafičkom prilogu „Plan namjene površina“ namjena parcele H3 je površina za sport i rekreaciju.</p> <p>PROSTORNA ORGANIZACIJA</p> <p>Prostorna organizacija turističkog kompleksa na ostrvu Sv. Marko koncipirana je u 3 zone. Četvrtu zonu predstavlja ostrvo Gospa od Otoka. Obalni pojas oko ostrva Sveti Marko je izdvojen u zasebne urbanističke parcele i u njima su smješteni obalno šetalište, uređene plaže i ostali javni uređeni prostori i sadržaji u skladu sa zonom u kojoj se parcela nalazi (plažni barovi, restorani, ponte, pristaništa i sl).</p> <p>Središnja zona (zona 1) predstavlja hotelski kompleks sa pratećim sadržajima kojeg sačinjavaju:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Glavni ulazni dok (pristanište) za prihvatanje i privremeni vez čamaca i jahti gostiju i povremenih posjetilaca - Trg na obali oko kojeg su planirani komercijalno-uslužni sadržaji (butici, restorani, kazino, noćni klub) - Glavni hotelski objekat kapaciteta cca 60 luksuznih soba i hotelskih apartmana - Bungalovi kao vid luksuznog hotelskog smještaja, raspoređeni u 3 grupacije – na postojećem sprudu (Tunja), na sjevernoj i južnoj padini - Spa centar sa dodatnim sadržajima na otvorenom (otvoreni bazeni) - Dva otvorena bazena (na južnoj i sjevernoj strani ostrva) sa barovima, restoranima i kafeima

- Servisni dok za pristup servisnih, dostavnih i komunalnih plovila i dolazak zaposlenih
- Servisni objekat za smještaj komunalnih sadržaja, smještaj zaposlenih i sl.
- Heliodrom
- Javno dostupne pješačke površine i staze za kretanje buggy vozila
- Ozelenjene površine

Zonu 2 i zonu 3 sačinjavaju kompleksi vila na istočnom odnosno zapadnom dijelu ostrva Zona 4 je ostrvo na kojem se nalazi crkva Gospe od Otoka, a u okviru nje nisu predviđene intervencije.

Dispozicija planiranih sadržaja:



USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

U okviru Hotelskog kompleksa, su predviđeni:

- Hotel Luksuzni hotel kategorije najmanje 5 zvjezdica sa cca 60 soba ili hotelskih apartmana, restoranima, kafe barovima, salama, i ostalim neophodnim sadržajima;
- Bungalovi Luksuzne manje kuće, najčešće za smještaj 2-3 osobe, koje se iznajmljuju kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom. Bungalovi se poslužuju po principu turističkog naselja – iz centralnog objekta hotela u središnjem dijelu ostrva. Preporučljivo je da svaki od bungalova posjeduje svoj bazen dimenzija u skladu sa mogućnostima konkretne lokacije;
- Fitnes i Spa centar** U okviru Fitnes i spa centra predviđena je izgradnja otvorenih i zatvorenih bazena, sauna, soba za relaksaciju, teretana, prostorija za fitnes, terena za gimnastiku, squash itd, sa pratećim sadržajima (kafeterna, barovima, pomoćnim prostorijama...)
- Centralne djelatnosti (uslužne, poslovne, komercijalne) S obzirom na karakter naselja, akcenat treba staviti na sadržaje neophodne turistima, kao što su: butici, kazino, noćni klub, restorani, kafei, plažni barovi, turističke agencije, galerije, radnje sa profesionalnom opremom za nautičke sportove i hobi i sl. U pogledu vrste djelatnosti koja se može organizovati, ne postoje posebna ograničenja, osim propisa za izgradnju svake od pojedinačnih djelatnosti.

	<p>-Parterno uređene i ozelenjene površine hotelskog kompleksa Uređene površine uz obalu i pristanište zamišljene su kao prostor javne namjene opremljen urbanim mobilijarom i zelenilom, u skladu sa najvišim standardima parternog uređenja. U okviru ovog prostora planirani su trgovi, pjacete, skverovi. Popločane i uređene pješačke i buggy staze koje od pristaništa vode do glavnog hotelskog objekta planiraju se u sklopu postojećeg bujnog zelenila, koje će biti dodatno oplemenjeno. Sve zelene površine u sklopu kompleksa podrazumjevaju uređenje i održavanje u skladu sa najvišom kategorijom turističke usluge.</p> <p>Predmetne objekte fitness i spa centra projektovati u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list Crne Gore br.36/2018).</p>
2.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p>Parcelacija je vršena u skladu sa planiranim fizičkim strukturama, kao i u skladu sa ostvarivanjem pristupa trasi pristupnih saobraćajnica koje tangiraju planirane urbanističke parcele. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i DSL, mjerodavan je zvanični katastar.</p> <p>Hotelski kompleks planiran je na urbanističkim parcelama H1, H2, H3 i B1 do B100.</p> <p><u>Opšti UT uslovi za sve objekte hotelskog kompleksa:</u></p> <p>- U grafičkom prilogu Plan saobraćaja, nivelacije, regulacije i parcelacije su definisane zone građenja za objekte hotelskog kompleksa. U okvirima postavljenih zona građenja dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekata u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene i prethodno navedenim uslovima zaštite prirodne siluete ostrva. - S obzirom na to da se radi o terenu u pogodnom nagibu, suterenske etaže namjenjene turističkom smještaju i djelatnosti bez redukcije ulaze u proračun postignute bruto površine; Svi objekti moraju da prate konfiguraciju terena, na takav način da ni jednim svojim dijelom ne prelaze visinu postojeće vegetacije na vrhu ostrva, kako prirodna silueta, kao izuzetna prirodna vrijednost, ne bi bila ugrožena. Izuzetno se dozvoljava spratnost od četiri nadzemne etaže na pojedinim dijelovima hotelskog kompleksa, u formi vidikovaca, tako da postojeća vegetacija na vrhu ostrva bude premašena visinom objekta za jednu etažu, ali na najviše 2 do 3 mjesta. Predlog dispozicije objekata hotelskog kompleksa, u skladu sa konfiguracijom terena:</p>



1. ulazno dvorište

2. smještajne jedinice (hotelske sobe i hotelski apartmani) 3. bungalovi 4. bazen sa kafe barom 5. bungalovi na sprudu Tunja - Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veće zauzetosti od 60% površine parcele. - Površina podruma ne uračunava se u maksimalnu postignutu BGP na parceli; - Fizičke i kvalitativne karakteristike određuje kategoriju kompleksa u zvjezdicama, koja ne smije biti niža od 5* (pet zvjezdica); - Oblik i površina gabarita objekata u grafičkom prilogu Prostorni oblici dati su simbolično i mogu se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: o zone gradnje; o maksimalna spratnost; i o maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, bruto površine, kao i svi propisi iz građevinske regulative; - Ostvarivanje funkcionalne organizacije biće u skladu sa iskazanim potrebama naručioca i potrebama budućih investitora. Iz tog razloga, Državnom studijom lokacije su djelimično razrađene osnovne komunikacije u okviru kompleksa, a interne komunikacije će biti predmet detaljne projektantske razrade; - Sve pješačke staze u okviru hotelskog kompleksa su javno dostupne; - Parkiranje vozila na električni pogon za potrebe gostiju i zaposlenih rješavati prema smjernicama datim u poglavlju „Saobraćaj“; - Kotu prizemlja objekata prilagoditi namjeni, i u skladu s tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama. - Hotelski kompleks mora imati minimalno 40% zelenih površina (parkovno, zaštitno, rekreativno i sl.)

Posebni UT uslovi za izgradnju objekata Fitness i spa centra:

- U okviru urbanističke parcele H3 ove namjene predviđena je izgradnja više objekata u kojima su smješteni različiti sportsko rekreativni, spa sadržaji (saune, sobe za masažu), kafe barovi, otkrivene ili natkrivene terase, zatvoreni bazeni. Objekti su povezani u funkcionalnu cjelinu pješačkim komunikacijama natkrivenim pergolama. - Maksimalna spratnost objekata je jedna do dvije nadzemne etaže. - Otvorene bazene koji su predviđeni u sklopu ove namjene dozvoljeno je postavljati i van planom definisane zone gradnje, ali uz poštovanje zaštite postojećeg kvalitetnog zelenila. - Nije dozvoljeno ograđivanje parcele fitness i spa centra. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata ili zidovima rađenim u kamenu u maniru suvomeđe maksimalne visine 50cm.

2.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	<p>1. Regulaciona linija Regulaciona linija u ovom planu je definisana granicom urbanističke parcele. Koordinate urbanističkih parcela prikazane su u grafičkom prilogu Plan saobraćaja, nivelacije, regulacije i parcelacije.</p> <p>2. Zona gradnje U ovoj studiji lokacije je, umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim fasadama, definisana zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu građevinsku liniju. Građevinsku liniju predstavlja granica zone gradnje do koje je dozvoljeno graditi objekat. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektantskoj razradi planiranih objekata, budući da je potenciran pristup interpolacije objekata u postojeću konfiguraciju terena uz maksimalno očuvanje postojećeg zelenog fonda.</p> <p>3. Visinska regulacija Visinske regulacije definisane su označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama, gdje se jedan nivo računa u visini od najviše 4m (za vile se preporučuje min 3,2m svijetle visine po etaži). Pored toga, radi zaštite zelene siluete ostrva, nijedan novi objekat ne smije prelaziti visinu postojećih vrhova drveća na vrhu ostrva. Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža. Dozvoljeno je da po potrebi investitora taj broj bude i manji. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje i spratovi, a podzemne mogu biti suteran i podrum: - Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena; - Sprat je svaka etaža između prizemlja i krova (uključujući i potkrovlje); - Podrum je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena po cijelom vanjskom obimu; i - Suteran je etaža sa visinom poda nižom od visine okolnog terena na dijelu vanjskog obima.</p> <p>Pri izračunavanju postignutih urbanističkih parametara na urbanističkim parcelama u ovoj DSL u obzir su uzete nadzemne etaže, kao i površine namjenjene turističkom smještaju ili djelatnostima u suteranskim etažama, budući da se u pojedinim djelovima DSL radi o terenu u znatnom nagibu. Tehnološki prostori (podstanice grijanja, trafostanice, kotlarnice, dizel agregat stanice, mašinske prostorije za lift i sl.) u podrumu se ne računaju u površine korisnih etaža i samim tim ne učestvuju u ukupnoj BGP objekta. Napomena: Grafički prikaz fizičkih struktura na prilogu Prostorni oblici predstavlja samo grafičku provjeru smještanja planiranih kapaciteta. Arhitektonsko rješenje objekata prilagođavaće se potrebama investitora, uz poštovanje striktno zadatih građevinskih linija, maksimalne spratnosti, indeksa zauzetosti i izgrađenosti, maksimalnih bruto površina, kao i svih propisa iz građevinske regulative.</p> <p><u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</u> 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).</p>

	<p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list Crne Gore „ 044/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
3.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>SMJERNICE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE</p> <p>Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posledica zemljotresa, a u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelovitijoj zaštiti prostora. Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja, - Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i - Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva. <p>Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva. Od osobitog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine, što obično prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije. Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.</p> <p>Armirano-betonske i čelične konstrukcije dobro projektovane, raspolazu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije. Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija je kvalitet realizacije i izvođenja uopšte. Postoje mnogi slučajevi rušenja konstrukcija kao rezultat nekvalitetnog izvođenja građevinskih radova.</p> <p>Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije.</p>

U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizira se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće: - Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.

- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

- Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.

- Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.

- Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.

- Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.

- Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem. Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:

- Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;

- Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;

- Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

- Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.

- Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.

- Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

- Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

- 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).

Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rešenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije, kako bi se ostvarile sve potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja. Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjerskogeoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikroregonizacijom terena za GUP Tivta". Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture. Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke rejonizacije, a objekte do opšteg interesa, sračunati na jedan stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa. Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta, terene ocjenjene kao nestabilne i uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata. Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj meri zahtjevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2,0 metra), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba obratiti pažnju da se predvide mjere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem. U pogledu građevinskih mjera zaštite svi objekti supra- i infrastukture treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj. Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini odnosno državi na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

-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);

	<p>- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18);</p> <p>-Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16);</p> <p>-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: Pravidnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91);</p> <p>- Pravidnik 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);</p> <p>- Pravidnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“, br. 7/84);</p> <p>-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravidnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe (“Sl.list RCG”, br.54/01),</p> <p>-Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>
4.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog plana u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životnu sredinu štittimo koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Prostorno rešenje plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine.</p> <p>Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su: - da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru plana ne ugrožavaju životnu sredinu; - da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora; - da se traže prostorna rješenja koja u najvećoj, mogućoj mjeri štite postojeći pejzaž i zelenilo. Za sve objekte koji su predmet ove DSL, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o životnoj sredini.</p> <p>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.</p> <p>Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine br.03-D-2712/2 od 10.08.2022. godine</p>
5.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>OSNOVNA KONCEPCIJA RJEŠENJA</p> <p>Zeleni sistem na ostrvu Sv. Marko zamišljen je tako da istovremeno uključuje i obezbjeđuje tri osnovne funkcije: strukturno morfološku, socijalno funkcijsku i ekološku. Iz strukturno morfološkog aspekta važno je uglavnom to da je uspostavljena okosnica koja ističe i čuva ambijentalni kvalitet lokacije. Od ključnog</p>

značaja je očuvati središnji širi vegetacijski pojas prirodne vegetacije na grebenu ostrva koji se u pojedinačnim raširenim klinovima spušta takođe i do obale, posebno na južnu obalu i na oba krajnja rta. U tom središnjem pojasu (park-šuma), u šumi makije sa maslinama, posebno se strukturno ističu borovi i čempresi. Važan strukturni potez predstavlja, takođe, očuvan uski pojas park-šume na istočnoj polovini sjeverne obale ostrva, koji se završava linearnom vegetacijom na urbanizovanoj obali duž luke. Na taj način, obezbijeđen je kvalitet vizuelnog spoja sa obalom Tivta. Očuvanje prirodne vegetacije na krajnjim rtovima ostrva važno je takođe i iz ekološko-zaštitnog aspekta. Zapadni rt veoma je izložen eroziji i zato je zaštita od odronjavanja zemlje posebno važna. Ostali ekološko važni aspekti odnose se na autohtone vrste i na ostvarivanje odgovarajuće mikroklimе. Poslednje se neposredno nadovezuje takođe i na upotrebu prostora, zato je obezbjeđivanje sjenke i ugodno hladnih prostora za zadržavanje u mediteranskoj klimi naročito važno. Tako je gore opisan primarni zeleni sistem, kojeg čine postojeće prirodno rastinje po grebenu ostrva koja se ponegdje spušta do obale, dodatno raščlanjen pojedinačnim linearnim zelenim potezima. Zeleni potezi između izgrađenog tkiva povezuju veće sklopove park šume i rastinje obale, te plaže i stvaraju sekundarni zeleni sistem. Primarni zeleni sistem čine, od očuvane postojeće vegetacije, makije u kojem preovladavaju masline. Prije svega na dijelovima obale primarnog zelenog sistema se u makiji javljaju takođe i druge vrste drveća kao npr. hrast, lovor i različiti juniperusi. Sekundarni zeleni sistem predstavlja dopunu mreže primarnog zelenog sistema i uglavnom se sastoji od nanovo zasađenih biljaka. Ponegdje, gdje sekundarni zeleni sistem zadire u postojeću vegetaciju, ima smisla da se ta vegetacija uključi, odnosno odgovarajuće sanira, posebno ako zbog toga prostor još dodatno dobije na kvalitetu (ekološke niše, vizualne istaknutosti i identitet itd). Svakako za stvaranje sekundarnog zelenog sistema ima smisla takođe upotrebljavati autohtone biljke koje su uglavnom na područjima većih kompleksa izrazito javnog karaktera i mogu se kombinovati sa ukrasnom vegetacijom. Izbor biljaka za sekundarni zeleni sistem je sljedeći: - Lovor *Laurus nobilis* - Obični tamaris *Tamarix gallicia* - Obična zelenika *Phillyrea media* - Maslina *Olea europea* - Medunac *Quercus pubescens* - Čempres *Cupressus sempervirens* - Mirta *Myrtus communis* - Oleander *Oleander nerium* - Palma *Phoenix* - Primorski bor *Pinus pinaster* - Cedra *Cedrus deodora* - Agrumi *Citrus sp* - Lavanda *Lavandula officinalis* - Ruzmarin *Rosmarinus officinalis* - Kadulja *Salvia pratensis*

Sportsko-rekreativno zelenilo

Sportsko-rekreativno zelenilo je tip zelenila na području sporta i rekreacije na središnjem dijelu ostrva. Važno je da ga čini drveće visokog stabla sa širokim krošnjama (npr. *Pinus pinea*), tako da su različita igrališta na odgovarajući način u sjeni, kao i da u sistemu zelenila naznačava raznolikost funkcija kojima je namijenjena površina unutar sistema.

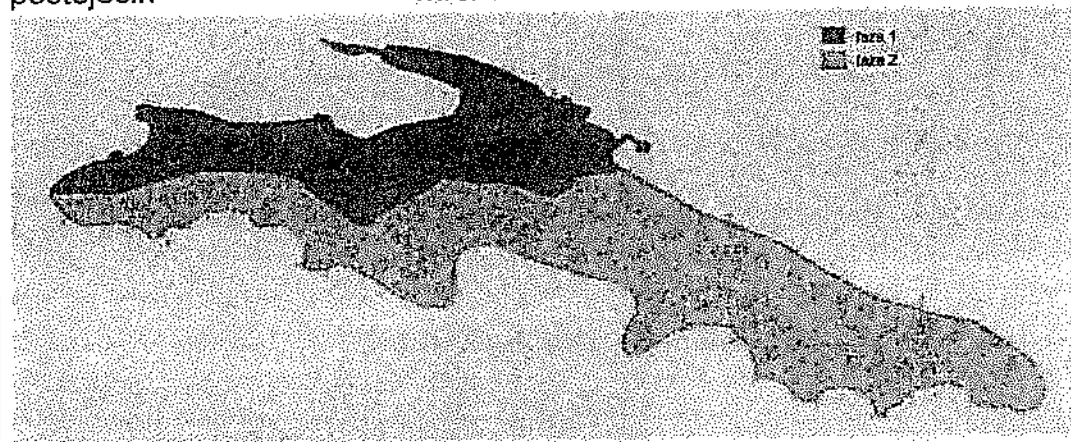
6.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

	<p>MJERE ZAŠTITE KULTURNO ISTORIJSKOG NASLJEĐA</p> <p>Čitava zona ostrva i njegove okoline je u dokumentaciji službe zaštite spomenika kulture prepoznata kao potencijalni arheološki lokalitet. Podmorje u blizini ostrva je evidentirano kao arheološko nalazište amforište. Ova činjenica je svakako od izuzetnog značaja za buduće korišćenje i turističku valorizaciju ostrva i graditeljske poduhvate na njemu. Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavestiti nadležni zavod za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu. Pored potrebe i zakonske obaveze da se svi radovi koji se preduzimaju na tlu i obalnom pojasu ostrva kao i susjednom akvatorijumu sprovode uz obavezno praćenje od strane službe zaštite kulturne baštine, bilo bi korisno i prethodno rekognosciranje terena, budući da je zbog specifičnih okolnosti ostrvo u dugom vremenskom periodu bilo van domašaja istraživačkih timova. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu- za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010). Akt broj UP/I-05-734/2022-3 od 11.11.2022.godine izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore</p>
7.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom „Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
8.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	-
9.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	- Akt broj 02/1-348/22-1487/2 od 25.08.2022.godine od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore
10	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	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.); Akt br.060-327/22-02011-127/2 od 29.08.2022.godine izdato od Uprave za vode
11	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

- Ova Državna studija lokacije predviđa prvu fazu realizacije, dok se u realizaciji druge faze oslanja na koncept permanentnog upravljanja prostorom. Na narednom grafičkom prilogu „Predložena faznost realizacije“ prikazane su pretpostavljene faze realizacije kompleksa, koje su u skladu sa sadašnjim razvojnim planovima korisnika prostora.

Prva faza realizacije podrazumjeva izgradnju hotela sa pratećim sadržajima, bungalova na sjevernoj padini, obodu zaliva i na sprudu Tunja, neophodna nasipanja i utvrđivanja obale, izgradnju oba pristaništa (servisnog i za posjetioce) sa heliodromom, objekte centralnih djelatnosti i trg na obali, uređenje plaže u zalivu Tunja, kao i izgradnju vila na strani prema Tivtu. Preostali dio zahvata koji je na grafičkom prilogu označen kao Faza 2 može se realizovati kao jedna ili i kao više faza, u skladu sa razvojnim planovima korisnika prostora i može ići paralelno sa realizacijom faze 1. Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Državnom studijom lokacije, dozvoljava se raščišćavanje i nivelacija terena u fazama, kao i komunalno opremanje zemljišta po fazama, 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. Faznost realizacije mora biti direktno uslovljena prethodnim rješavanjem minimuma osnovne infrastrukture koja se oslanja na regionalne sisteme, tako da se onemogućí preopterećivanje postojećih mreža i objekata.



12 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

12.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Na lokaciji "Sveti Marko" nalaze se elektroenergetski objekti dva naponska nivoa: 10 kV i 1 kV.

Na osnovu podataka dobijenih od EPCG – Elektro distribucija Tivat o postojećem stanju od elektroenergetskih objekata naponskog nivoa 10 kV (dalekovodi, trafostanice 10/0,4 kV i njihove 10 kV kablovske veze) unutar granica lokacije postoje sledeći elektroenergetski objekti:

a) Trafostanice 10/0,4kV:

	<p>U granicama lokacije "Sveti Marko" locirana je: - TS 10/0,4 "Sveti Marko " 400 kVA Trafostanica se napajala iz TS 35/10 kV " Tivat 1" ili iz TS 35/10 kV " Račica".</p> <p>b) <u>10kV kablovski vodovi</u></p> <p>Kroz lokaciju prolaze kablovi: - TS 10/0,4 " Sveti Marko "- TS 10/0,4 kV "Ostrvo Cvijeća", PP 41 3 x 95 mm² ,10 kV - TS 10/0,4 " Sveti Marko "- TS 10/0,4 kV "Ostrvo Cvijeća", PP 41A 3 x 50 mm² ,10 kV.</p> <p><u>Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 0,4kV</u></p> <p>Niskonaponska mreža je radijalna i kablovska. Priključci objekata su podzemnim kablovima. Instalacija osvijetljenja izvedena je lampionima duž pješačkih staza. Svi elektroenergetski objekti na ostrvu Sveti Marko (10 kV i NN) su van funkcije. Ostrvo Gospa od Otoka napaja se električnom energijom NN kablom iz MBTS 10/0,4 kV "Kaludžerovina 2".</p> <p>Nova TS 35/10 kV "Kalardovo " udaljena od ostrva Sv. Marko cca 1km, napajala bi potrošače ostrva "Sveti Marko" i grupu potrošača DSL "Ostrvo cvijeća, Kalardovo i Brdišta" oko Ostrva Cvijeća i buduće eventualne potrošače.</p> <p>Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi, i rasporeda novih potrošača po trafostanama, kao i postojećeg stanja 10kV mreže planom razvoja su predviđeni sledeći 10 kV elektrenergetski objekti:</p> <ul style="list-style-type: none"> -izgradnja sedam novih trafostanica 10/0,4kV -izgradnja 10kV kablovske mreže <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
12.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p>
	<p>Vodovod</p> <p>Opremljenost predmetnog prostora hidrotehničkim instalacijama, prema evidenciji JP Vodovod i kanalizacija Tivat, ostvarena je preko spoja na vodovodnu mrežu tranzitnog cjevovoda AC Ø250 mm Tivat – Topliš. Pošto turistički kompleks na Ostvu nije u funkciji gotovo 20 godina, to nije poznato u kakvom je stanju postojeći cjevovod.</p> <p>Kanalizacija</p> <p>Fekalna, kao i atmosferska kanalizacija predmetnog plana nije izgrađena. Odvođenje otpadnih voda rješavano je sabirnom septičkom jamom sa ispustom u more.</p> <p>Prilikom projektovanja potrebno je pridržavati se uslova nadležnog organa. Tehnički uslovi broj 1180/1 od 19.08.2022.godine od doo „VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT“</p>

12.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Opšti opis saobraćajnog uređenja

Trenutno, na ostrvu Sv. Marko putna mreža ne postoji. Tom kvalitetu okruženja slijedi koncept saobraćajnog uređenja ostrva koji se zasniva na principima koji su u skladu sa okruženjem. Osim tokom perioda izgradnje, klasični individualni motorni saobraćaj na ostrvu nije dozvoljen. Novi koncept putne mreže povezuje sve urbane programe i omogućava pristup i dovoz do svake urbanističke parcele. Pješački saobraćaj ima potpuni prioritet ispred ostalih vrsta saobraćaja. Svi putevi na ostrvu namijenjeni su pješačkom saobraćaju i uređeni su pristupi na obalu ostrva na lokacijama predviđenim za javni program ili javno dostupno zelenilo (park-šuma).

Javni putnički saobraćaj i parkirališta

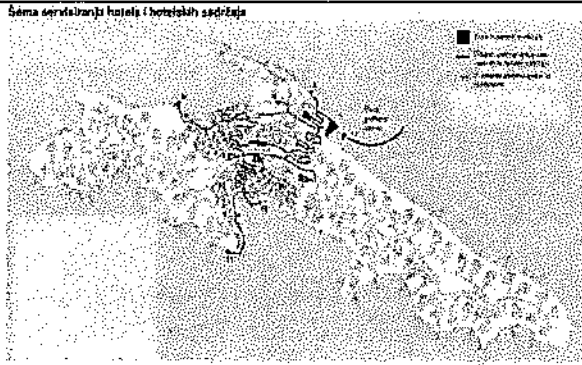
Ostrvo ima javni putni prevoz uređen električnim vozilima tipa Club Car (www.clubcar.com) ili sličnim (vozila na golf igralištima). Vozila locirati na više stajališta, odnosno parkirališta u okviru kompleksa, kako bi bili na raspolaganju na poziv korisnika. Vozila je moguće zaustaviti na putu i sjesti na slobodno sjedište. Upravitelj tokom dana, s obzirom na potrebe, prilagođava broj vozila na pojedinačnom parkiralištu. Parkirališta su raspoređena po cijelom ostrvu tako da obezbjeđuju najbrži i najkraći pristup korisnicima. Na sjevernoj strani ostrva locirana je luka za putnike (luka lokalnog značaja), pomorske veze na luku uz aerodrom, na luku Tivat, Kotor, Herceg Novi, Budva (Dubrovnik). Ostrvo ima heliodrom na sjevernoj strani uz područje za servise koji je namijenjen kako putničkom, tako i robnom prevozu.

Saobraćaj za dostavu i komunalni saobraćaj Saobraćaj za dostavu na ostrvu vrši se iz servisne luke na sjevernoj strani ostrva i pomoću električnih vozila za dostavu koji po rasporedu vrše dostavu po svim putevima na ostrvu. Komunalna vozila za održavanje objekata i uređenje utvrđenih i zelenih površina locirana su u servisnoj zoni i po rasporedu vrše odvoz u centralnu deponiju u servisnoj zoni. Komunalna vozila su takođe na električni pogon i upotrebljavaju sve puteve na ostrvu.

Medicinski urgentni saobraćaj

Medicinski urgentni saobraćaj vrši se pomoću vozila hitne pomoći koje je locirano u servisnoj zoni. Vozilo ima motor na električni pogon i upotrebljava sve puteve na ostrvu. **Strategija servisiranja na ostrvu** Novo saobraćajno uređenje je podijeljeno na sledeće sekcije:

- SAOB 1 predstavlja vezu sa pristaništem služi kao polazna tačka za sve ostale saobraćajne veze.
- SAOB 2 predstavljaju vezu sa javnim hotelskim sadržajima
- SAOB 3 predstavljaju pristupne saobraćajnice koje se vežu na SAOB 2 i vode do bungalova.
- SAOB 4 predstavlja vezu na istočni i zapadni dio ostrva i veže se na SAOB 1 Šema servisiranja hotela i hotelskih sadržaja



12.4. **Ostali infrastrukturni uslovi**

Telekomunikaciona mreža

Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati:

- 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)

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije [http:// www.ekip.me/regulativa/](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.

Uslovi za evakuaciju otpada

Građevinski otpad - Materijal koji se iskopa će biti odstranjen sa ostrva. Tokom početnog iskopavanja može biti nepraktično da se materijal ostavlja na građevinskoj lokaciji, jer će zauzimati prostor. Ali jednom kada se otvori područje iskopa, trebalo bi biti moguće zadržati većinu materijala na lokaciji.

- Kako bi se stabilizovali rubovi, biće potrebno dosta dodatnog materijala. Pretpostavka je da se iskopani materijal neće sam od sebe zbiti pod vodom.

	<p>Neprikladni materijal moraće da se deponuje i zbije na kopnenom dijelu, nakon što se nasipano područje izgradi do iznad nivoa mirne vode.</p> <p>Komunalni otpad - Evakuacija otpadaka u okviru ostrva obavljaje se specijalnim komunalnim vozilima na električni pogon, koja će otpad ostavljati u privremenu centralnu deponiju u servisnoj zoni na sjevernoj strani ostrva. Otpad će se morskim putem prevoziti do kopna, odakle će se dalje prevoziti do gradske sanitarne deponije.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privremeno držanje otpadaka do evakuacije u centralnu deponiju na ostrvu je u metalnim sudovima – kontejnerima, lociranim u okviru kompleksa, odnosno u okviru svake od lokacija u servisnim etažama. - Komunalna vozila na ostrvu su smještene u servisnoj luci. - S obzirom na ekološki karakter ostrva, neophodno je uspostaviti sistem reciklažnog odlaganja u razdvojenim sudovima za posebne kategorije otpada. - Broj kontejnera je potrebno utvrditi računski uz poštovanje ostalih sanitarno-tehničkih kriterijuma datih propisima i standardima. 								
13	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p> <p>Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;</p>								
14	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p> <p>—</p>								
15	<p>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p> <table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td>H3</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td>8368m²;</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td>0,42 ; max.površina pod objektima 3500m²</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td>0,90</td> </tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	H3	Površina urbanističke parcele	8368m ² ;	Maksimalni indeks zauzetosti	0,42 ; max.površina pod objektima 3500m ²	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,90
Oznaka urbanističke parcele	H3								
Površina urbanističke parcele	8368m ² ;								
Maksimalni indeks zauzetosti	0,42 ; max.površina pod objektima 3500m ²								
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,90								

Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	7500 m2
Maksimalna spratnost objekta	P do P+1
Maksimalna visinska kota objekta	-
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	-
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA - Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje. S obzirom da treba da predstavlja jedinstven i reprezentativan prostor, osnovna usmjerenja organizacije prostora data su kroz ovu Studiju. - Arhitektonsko oblikovanje objekata uskladiti sa pejzažom i duhom mediteranskog mjesta i pri tome težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih već njihovim pažljivim transponovanjem uz primjenu i savremenih materijala doprinijeti formiranju kvalitetnih ambijenata. Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira državna studija lokacije potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja. - Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog, modernog sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne studije lokacije. U tom smislu neophodno je postovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u : o Jednostavnosti proporcije i forme o prilagođenosti formi objekata topografiji terena o</p>


prilagođenosti klimatskim uslovima o upotrebi autohtonih materijala i vegetacije - Proučavanje i kritička valorizacija regionalnih vrijednosti jedan je od preduslova za pronalazenje konkretnog i realnog prostornog odgovora, što je posebno značajno na prostorima koje tretira ova državna studija lokacije. Arhitektura kao sinteza takvih vrijednosti i emancipovanog odnosa prema savremenoj arhitektonskoj misli i djelu daće prostorni kvalitet novom urbanom ambijentu. - Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jasnom seizmičkom koncepcijom. - Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivne turističke zone, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade. - Za spoljnu obradu objekata-fasada, projektantima se preporučuju najkvalitetniji, reprezentativni, savremeni materijali koji daju mogućnosti za kreativna odnosno originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno posjeduju osobine dobre zaštite objekata. U tom smislu, preporučuje se ugradnja dvostrukih bioklimatskih fasada, sa integrisanim sistemima prirodne ventilacije, brisolejima i sl. - 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. - Zavisno od arhitektonskog rješenja kao prirodan materijal dolaze u obzir

		<p>sve vrste kamena ili kao obloga ili kao puni zidovi, koji se podjednako efektno može koristiti za oblaganje građevinskih struktura i u eksterijeru i u enterijeru. Isključuje se upotreba fasadne opeke, koja pored toga što nije tipična za ovaj kraj, ima i veliku poroznost, što u ovdašnjim klimatskim uslovima nije dobro.</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje: - Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; - Energetsku efikasnost zgrada; - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata; Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži: - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije; - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd); - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a</p>

time i zaštite životne sredine, je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboľšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno: - Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. - Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. 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. - Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima. - Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije. - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. - Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće. - Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote. - Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima. - Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

DOSTAVLJENO:	
<ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a 	
OBRAĐIVAČI	URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:
Nataša Đuknić	<i>Đuknić Nataša</i>
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	
M.P.	 Branka Nikić potpis ovlašćenog službenog lica <i>[Signature]</i>
PRILOZI	
<p>Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p> <p>Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</p> <p>List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</p> <p>Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a</p>	<p>Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine br.03-D-2712/2 od 10.08.2022. godine</p> <p>- Akt broj 02/1-348/22-1487/2 od 25.08.2022.godine od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore</p> <p>Akt br.060-327/22-02011-127/2 od 29.08.2022.godine izdato od Uprave za vode</p> <p>Tehnički uslovi broj 1180/1 od 19.08.2022.godine od doo „VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT“</p> <p>Akt broj UP/I-05-734/2022-3 od 11.11.2022.godine izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore</p>

Legenda:

 granica DSA

 granica katastarske parcelne

Koordinate granice DSA

- 1. 45204418 461620780
- 2. 45204412 461620840
- 3. 45204418 461620840
- 4. 45204412 461620780

Državna studija lokacije OSTRVO SVETI MARKO

TIVAT



Novi plan
studije šteta za ekološki i drugi
karakteristični šteta

Opisnik
1981. godine



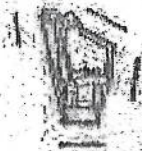
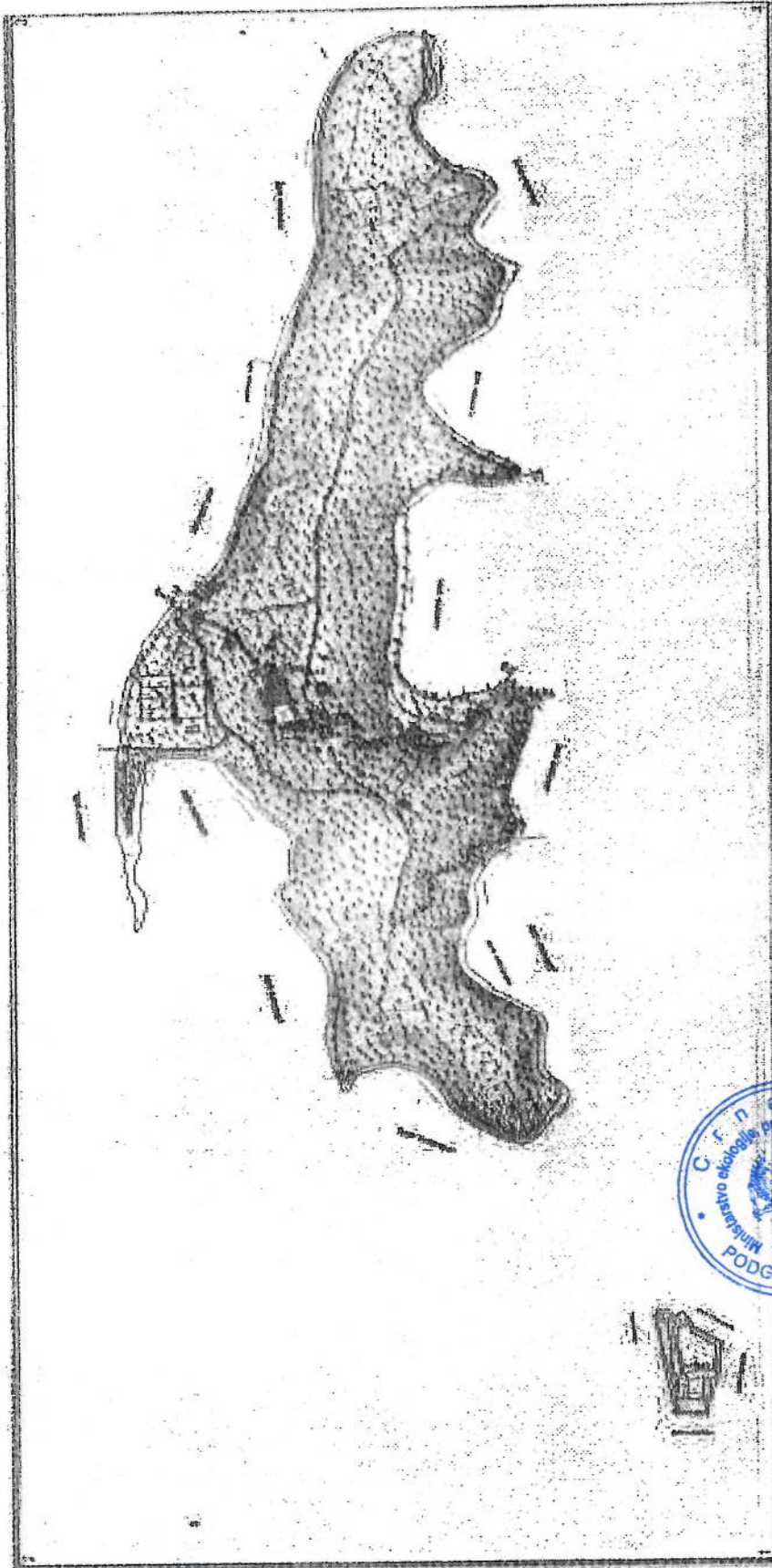
Broj šteta:

01










R 1 : 2 5 0 0

mape šteta

GEODETSKA PODLOGA



Legenda:

-  zelena površina
-  urbanizirano područje
-  šumsko područje
-  poljoprivredno područje
-  vodna površina
-  prometna i pešačka mreža
-  tehnička infrastruktura
-  (nastavlja se)
-  (nastavlja se)

Državna studija lokacije OSTRVO SVETI MARKO TIVAT



Projektant:
Inženjersko arhitektonsko preduzeće
Inženjerska kuća Zvezda

Članak 101
1994. godine

broj lista	R 1 : 2 500
08	ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA



Državna studija lokacije OSTRVO SVETI MARKO **TIVAT**



Naručilac:
Ministarstvo uređenja prostora
i zaštite životne sredine
Republike Crne Gore
Obrađivač:
URBI Montenegro

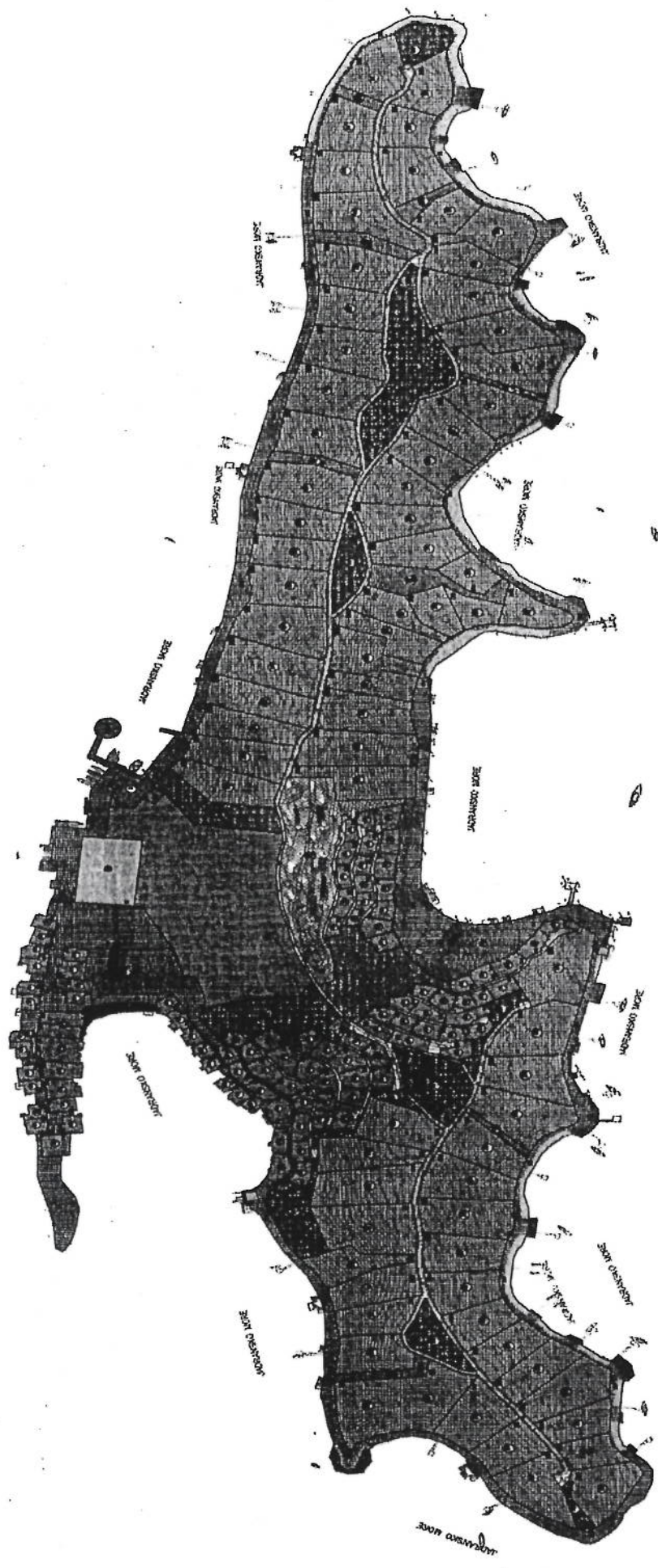
Legenda:

- granica DSL
- granica urbanističke parcele
- oznaka urbanističke parcele
- površine za hotele
- površine za bungalove
- površine za vile
- površine za sport i rekreaciju (fitness i spa centar)
- površine za zelenilo i staze u okviru hotelskog kompleksa
- površine za centralne djelatnosti
- površine za vjerske objekte
- park šume
- stepeništa i staze u okviru park šume
- površine za servise i infrastrukturu
- stajalište električnih vozila
- predlog lokacije privremenog objekta uz parking za buggy vozila
- parcela obalnog pojasa
- uređeno kupalište (pješčana plaža)
- djelimično uređeno kupalište
- nove ponte
- predlog lokacije privremenog ugostiteljskog objekta u obalnom pojasu
- predlog pozicije novog drvenog dokla ili pontona
- postojeći dok (zadržava se do izgradnje novih)
- predlog lokacije drvenih pontona za sunčanje



broj lista: 11	R 1 : 1 000 naziv lista: PLAN NAMJENE POVRŠINA
--------------------------	---

2



Državna studija lokacije OSTRVO SVETI MARKO TIVAT



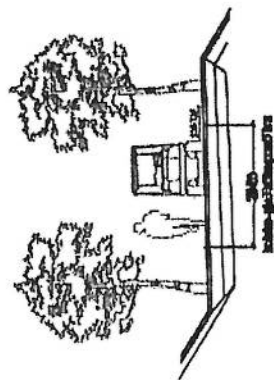
Naručilac
Ministarstvo unedrežja prostora
i zaštite životne sredine
Republike Crne Gore

Obrađivač
URBI Montenegro

Legenda:

- granica DSL
- granica zona
- granica urbanističke parcele
- oznaka urbanističke parcele
- zona gradnje planiranih objekata
- pomoćni zid
- planirano proširenje obale
- predlog lokacije privremenog ugostiteljskog objekta u obalnom pojasu
- predlog lokacije privremenog objekta uz parking za buggy vozila
- predlog pozicije novog drvenog doka ili pontona
- postojeći dok (zadržava se do izgradnje novih)
- SABIRAČAJ**
- saobraćajnice za pješake i buggy vozila
- buggy staze integrisane u okolno parterno uređenje
- pješacke staze i stepeništa
- predlog staza unutar parcela
- obalno šetalište

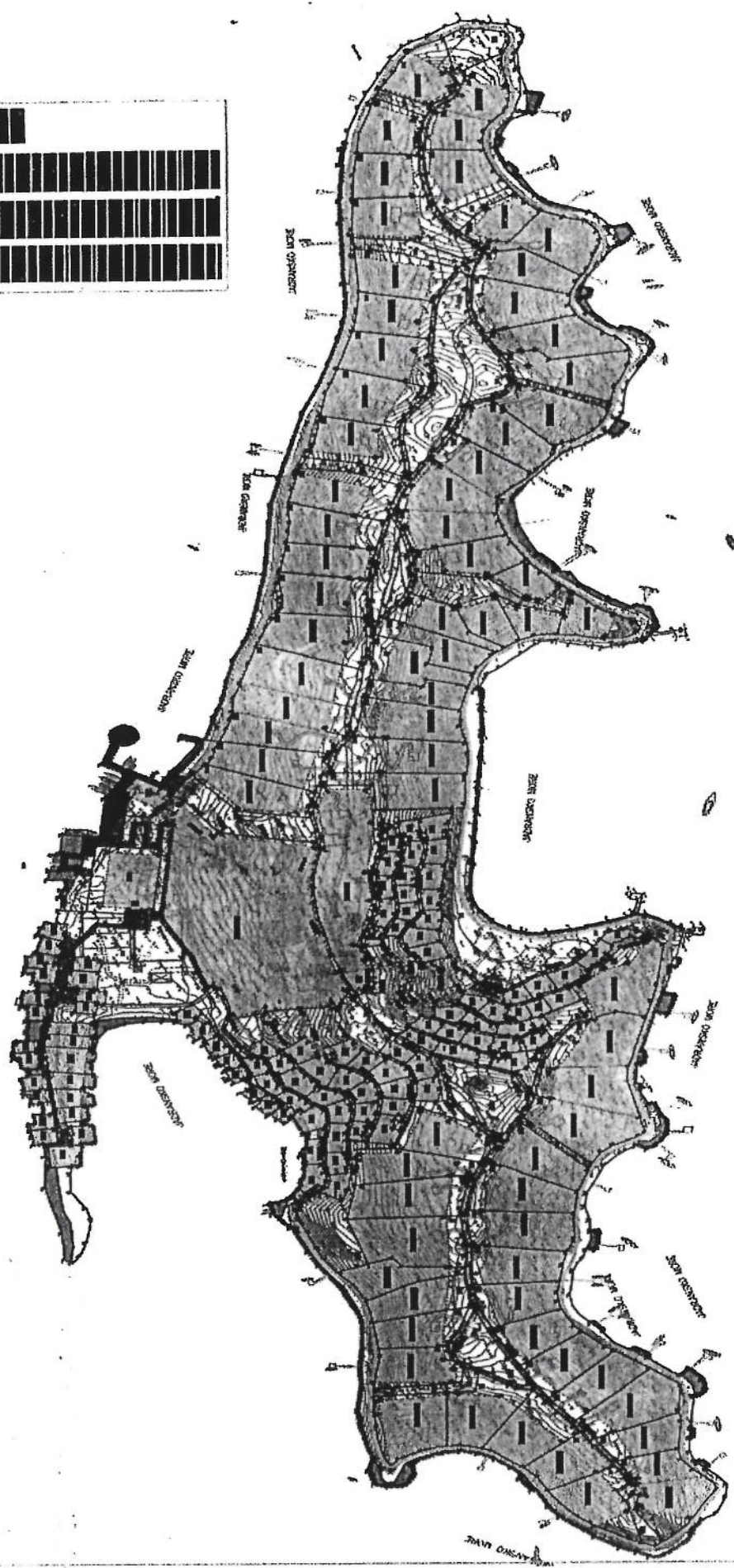
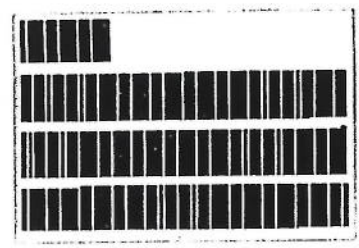
KARAKTERISTIČNI POPREČNI PRESJEK
STAZE ZA PJEŠAKE I BUGGY VOZILA



broj lista:
12

R1:1000
naziv lista:

**PLAN SAOBRAĆAJA, NIVELACIJE,
REGULACIJE I PARCELACIJE**



Državna studija lokacije OSTRVO SVETI MARKO

TIVAT



Naručilac:
Ministarstvo uređenja prostora i
zaštite životne sredine
Republika Crna Gora

Obrađivač:
URBI Montenegro

broj lista:








14

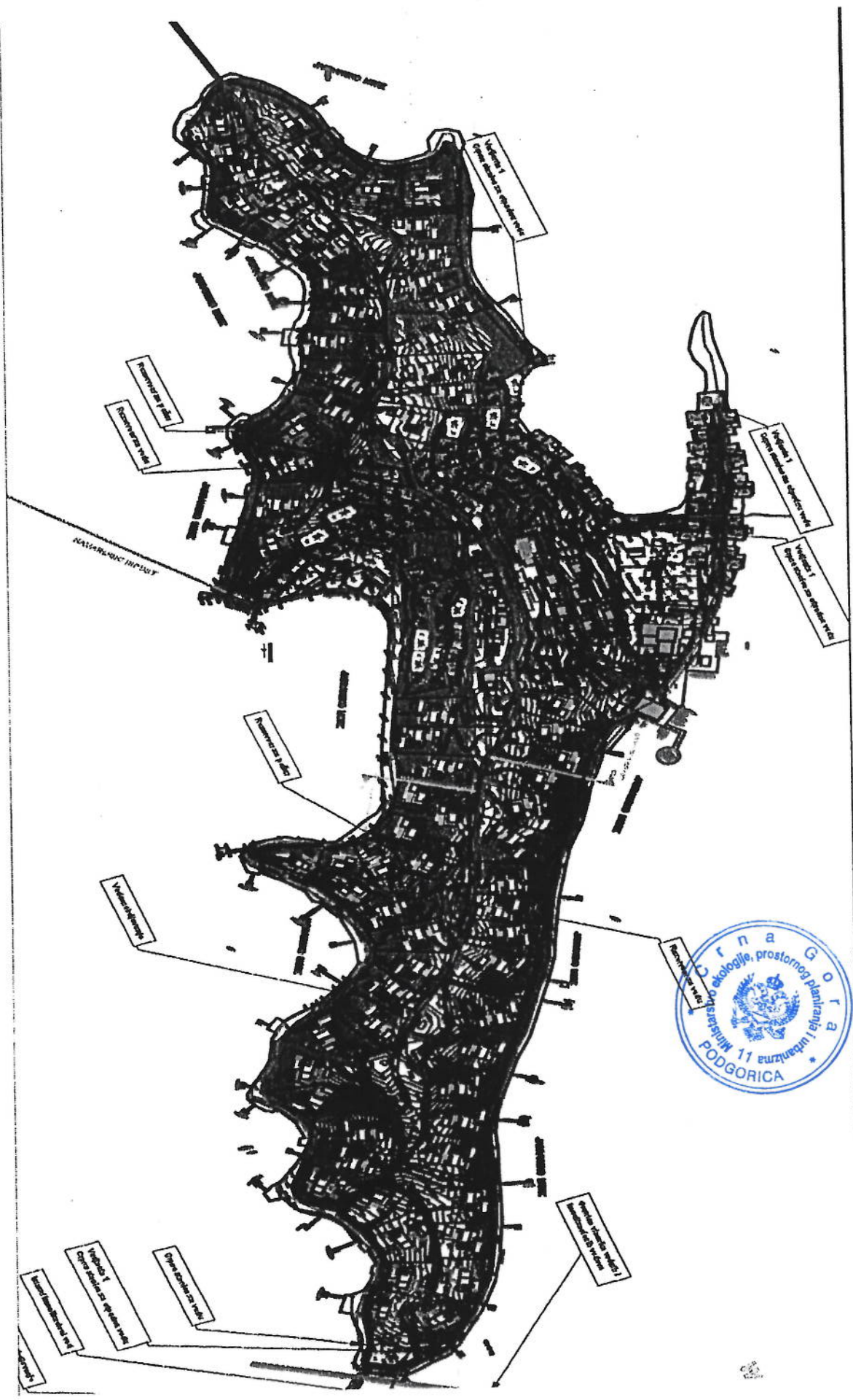
R 1 : 2 500

naziv lista:

PLAN VODOVODA I KANALIZACIJE

Legenda:

-  granica DSL
-  Vod opskrbe vode pod pritiskom
-  Gravitacioni vod kanalizacije
-  Hidrant požarne vode
-  Tranzitni cevovod DN150 mm
-  Sekundarna mreža DN80 mm
-  Sekundarna mreža DN50 mm



Legenda:



granica DSL

granica zone

novi 10 kV kablovi

TS 10/0,4 kV

Državna studija lokacije OSTRVO SVETI MARKO

TIVAT



Naručilac
Ministarstvo uređenja prostora i
zaštite životne sredine
Republike Crne Gore

Obrađivač
URBI Montenegro

broj lista:

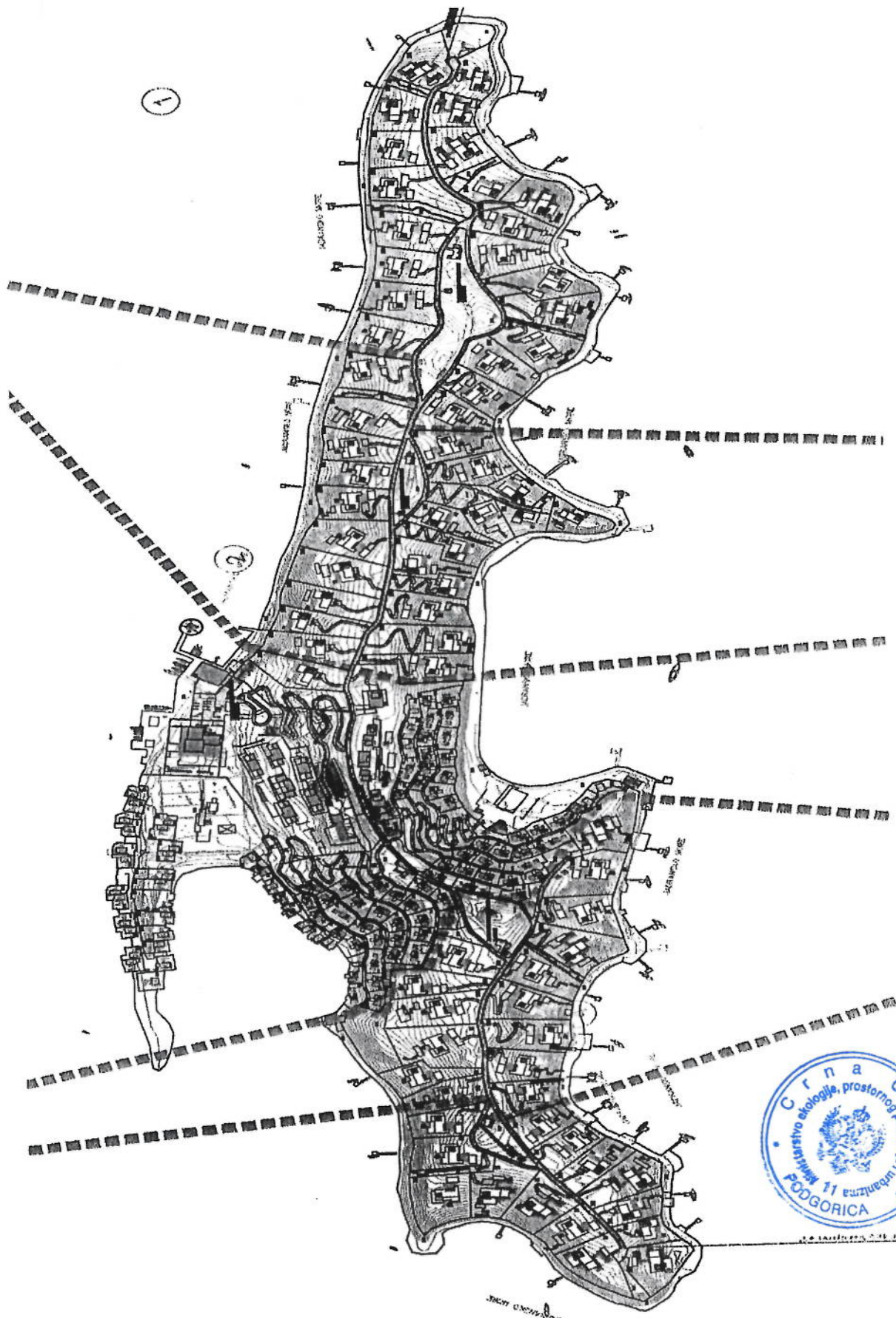
15

R 1 : 2 500

naziv lista:

PLAN TIVAT - OSTROV SVETI MARKO





5

Državna studija lokacije OSTRVO SVETI MARKO **TIVAT**

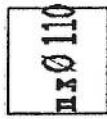


Naručilac:
Ministarstvo uređenja prostora i
zaštite životne sredine
Republike Crne Gore
Obradivač:
URB Monenegro

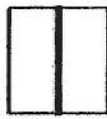
Legenda:



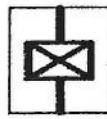
granica DSL



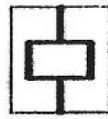
kapacitet planirane TK kanalizacije



planirana TK kanalizacija



planirano TK okno dim (80x80x80)



planirano TK okno dim (150x100x100)

planirani TK čvor



broj lista:

16

R 1 : 2 500
na živ listu:

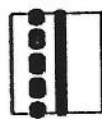
PLAN TK INSTALACIJA



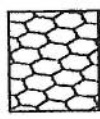
Državna studija lokacije OSTRVO SVETI MARKO

TIVAT

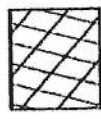
Legenda:



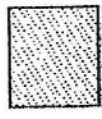
granica studije lokacije



park - šume



zelenilo uz turistički smještaj - urbana funkcija



zelenilo uz turistički smještaj - hoteli i bungalovi



sportsko rekreativno zelenilo



zelenilo uz turistički smještaj - vile



linearno zelenilo - prirodne i uredene plaže



Naručilac:
Ministarstvo uređenja prostora i
zaštite životne sredine
Republike Crne Gore
Obrađivač:
URBI Montenegro

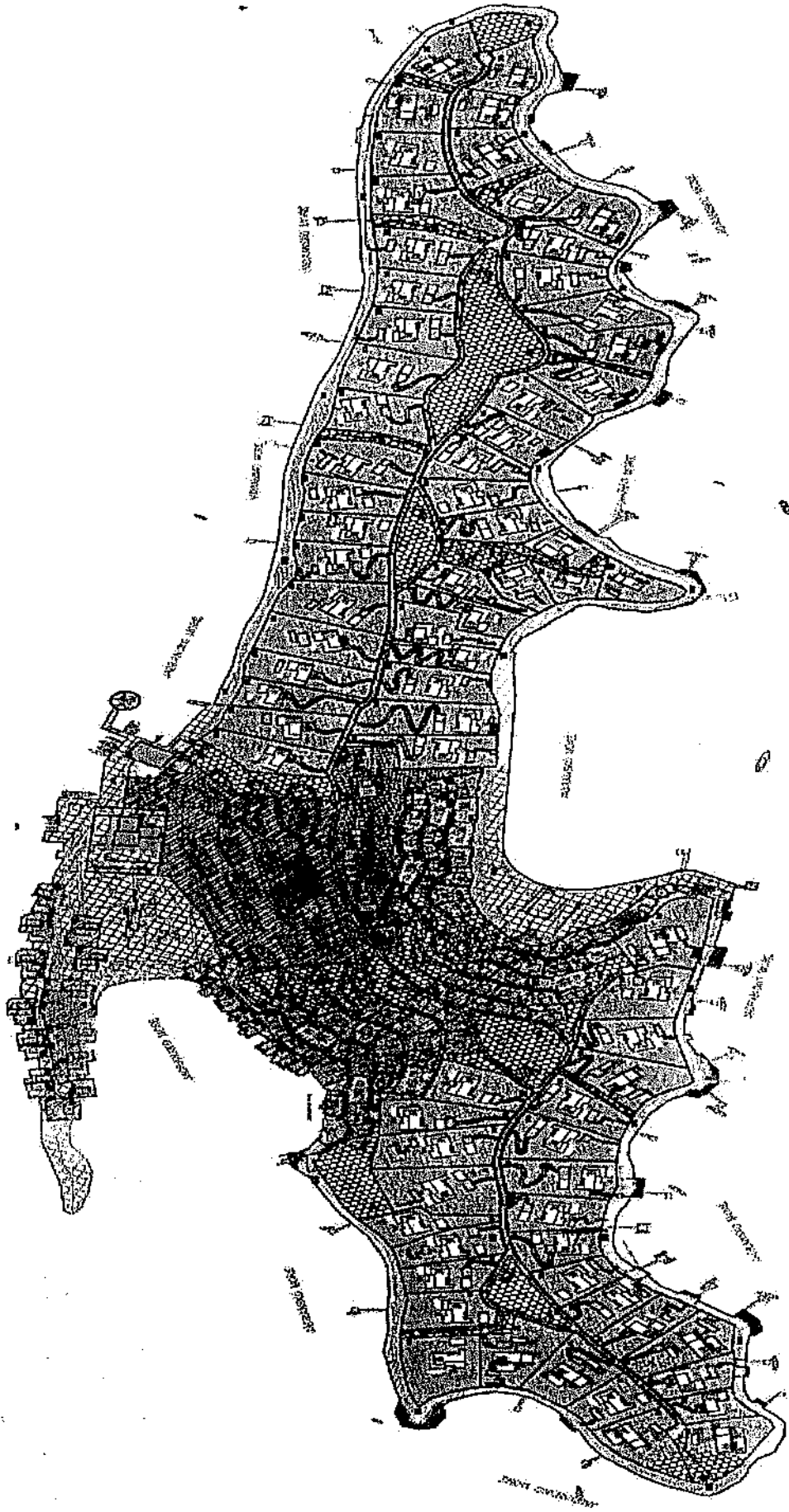
broj lista:

17

R 1 : 2 500

naziv lista:

PLAN ZELENILA





Crna Gora

Agencija za zaštitu životne sredine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
planiranja i urbanizma

Primijeno:	18.08.2022	tel: +382 20 446 500
Org. broj	08-332/22-5669/15	www.pna.org.me
Loc. i st. broj		
Reg. broj		
Prilog		
Valjdnost		

Podgorica, 10.08.2022.godine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-2712/1

MINISTARSTVO EKOLOGIJA, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

Direkcija za planiranje i uređenje prostora
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: Naš broj 03-D-2712/1 od 04.08.2022.godine

PREDMET: Odgovor na Zahtjev za izjašnjenje o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/22-5669/1, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novih objekata fitness i spa centra na urbanističkoj parceli H3, u zahvatu Državne studije lokacije „Ostrvo Sveti Marko“, (Sl.list Crne Gore-07/10), Opština Tivat, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se i za „Namjenski parkovi (zabavni, sportski, rekreativni, tereni za golf i dr.) sa pratećim objektima“, redni broj 14. Turizam i rekreacija, tačka (c), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji novih objekata fitness i spa centra na urbanističkoj parceli H3, u zahvatu Državne studije lokacije „Ostrvo Sveti Marko“, (Sl.list Crne Gore-07/10), Opština Tivat, to je neophodno, da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu, kod nadležnog organa.



dr Milan Gazdić
DIREKTOR

Primljeno:				
Org. jod.	Jed. kas. znak	Radni broj	Prilog	Vrijednost
08-	332/22-	5669/7		

d.o.o. VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT

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

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

PIB: 02295407 PDV 91/31-00282-0 ŽIRO RAČUNI: Hipotekarna banka: 520-62730-65

Prva Banka: 535-10055-81 NLB: 530-5112-03 Erste Bank: 540-11663-76 ckb: 510-4063-73

USTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTI
VODOVOD I KANALIZACIJA

Broj 1180/1

MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

Tivat, 19.08.2022.

Direktorat za planiranje i uređenje prostora

Na osnovu NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 08-332/22-5669/4 od 03.08.2022 god.(prijem-dopis br.1180 od 09.08.2022 god.) za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta fitness i spa centra na UP H3-kat.parc.br.31,30 i 15 KO Bogišići u zahvatu Državne studije lokacije „OSTRVO SVETI MARKO“, Opština Tivat, a na zahtjev advokata HAJDUKOVIĆ(Mihaila)MARKO izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

1. Priključak za vodu cijelog kompleksa izvesti sa postojećeg cjevovoda (mapa u prilogu 1).
2. Potrebno je postaviti centralni vodomjer u propisno izgrađenoj šahti na ivici parcele, kao i za svaki stambeni/poslovni prostor postaviti poseban vodomjer ili u šahti van objekta ili u zajedničkim prostorijama (shodno Odluci o javnom vodosnabdjevanju, Službeni list CG, Opštinski propisi broj 8 od 2014 god.)
3. Ukoliko je predviđena hidrantska mreža, postaviti poseban vodomjer za nju.
4. Priključak za kanalizaciju cijelog kompleksa izvesti sa postojećeg cjevovoda (mapa u prilogu 2).
5. Predvidjeti separatore ulja i masti ukoliko je u objektima predviđena priprema hrane.
6. Maximalni protok fekalnih voda cijelog kompleksa nesmije biti veći od 30 l/s.

PRILOG:- -mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu cijelog kompleksa
-mapa sa pozicijom priključenja na kanalizacionu mrežu cijelog kompleksa

Tivat, 19.08.2022 god.

DOSTAVLJENO:

-Naslovu

-Arhivi

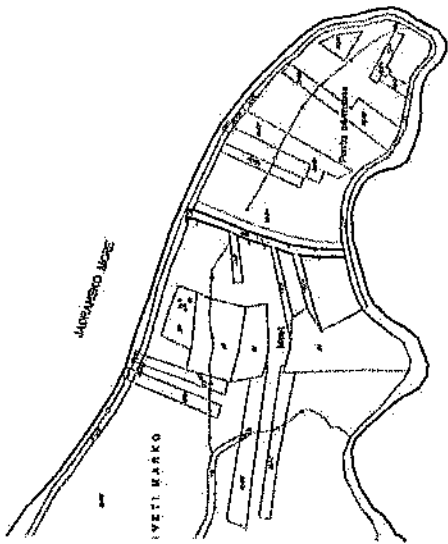
OBRADIO:

Lukšić Joško

DIREKTOR:
Krivokapić Alen



Vodovod (postojeće instalacije)



JADRANSKO MORE

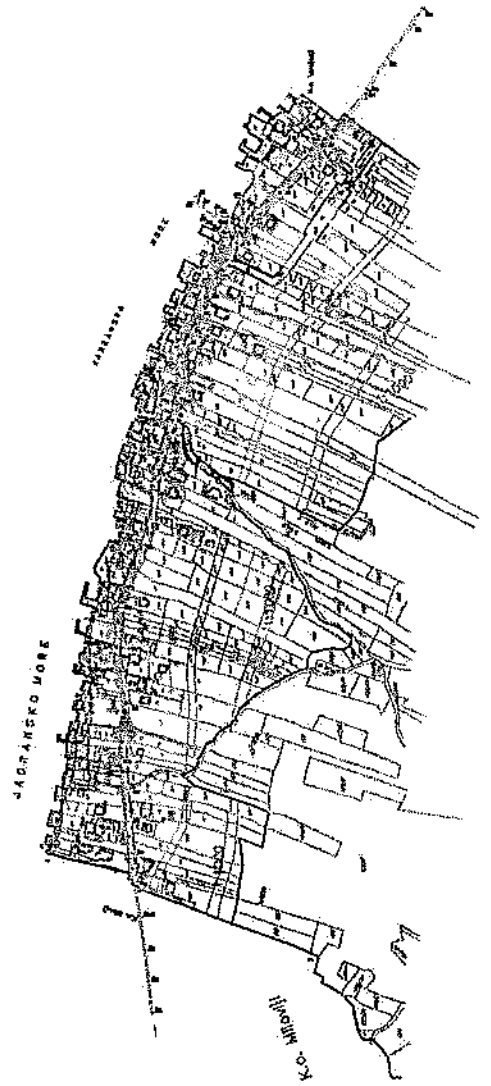
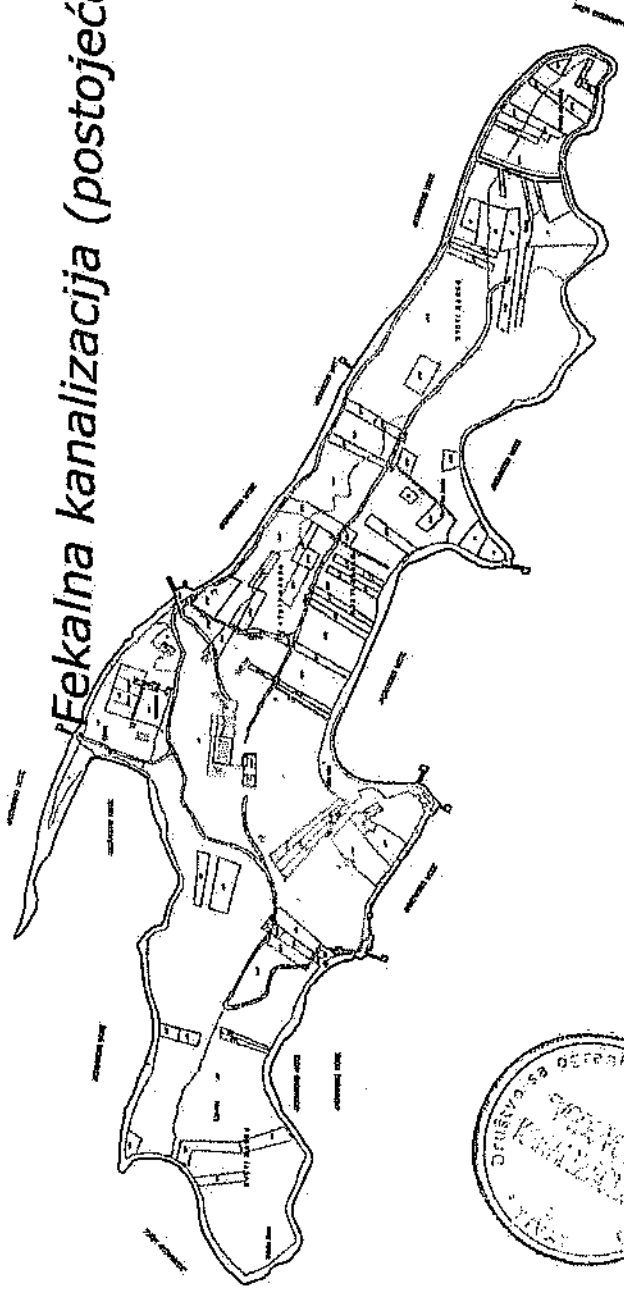
JADRANSKO MORE



Mjesto priključenja na vodovodnu mrežu



Fekalna kanalizacija (postojeće instalacije)





Crna Gora
Uprava za vode

Republika ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Prilazno: 01.09.2022					
Org. jed.	Del. 2022	Rei.	Ug.	Prilog	Vrijednost
08-332/22-				5669/3	

Adresa: Bulevar Revolucije br 24,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 224 593
fax: +382 20 224 594
www.upravazavode.gov.me

Br: 060-327/22-02011-127/2

29.08.2022.

Za: **Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma**

PREDMET: **Odgovor na Vaš zahtjev br. 08-332/22-5669/3 od 03.08.2022. godine**

Poštovani,

Upravi za vode obratili ste se zahtjevom, br. 08-332/22-5669/3 od 03.08.2022. godine, a u ime advokata Hajduković (Mihaila) Marka iz Podgorice, radi izdavanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novih objekata fitness i spa centra na lokaciji urbanističke parcele H3 u zahvatu Državne studije lokacije „Ostrvo Sveti Marko“, Opština Tivat. Uz zahtjev dostavljen je Nacrt urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za predmetne objekte.

Vaš zahtjev detaljno smo razmotrili i shodno odredbama čl. 115 stav 1 tačka 35 Zakona o vodama ("Sl.list RCG", br. 27/07, "Sl.list CG", br.73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18) izgradnja objekata fitness i spa centra nema uticaj na vode priobalnog mora od zagađivanja s kopna te za ovu vrstu radova nijesmo nadležni za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije.

Za sve dodatno stojimo Vam na raspolaganju.

S poštovanjem,

Dostavljeno: Naslovu;
Službi uprave;
a/a.

Vesna Bajović
DIREKTORICA





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica: Kotor staro grad, prirodnog

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

Br: UP/1-05-734/2022-3

Priloga	21. 11. 2022	zna
Opština		Prag
Opština		ednost
08-332/22-5669/		

1. novembar. 2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat za planiranje i uređenje prostora

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu br. 332/22-5669/5 od 03.08.2022, dostavljenog dana 09.08.2022. godine i zavedenog pod brojem UP/1-05-734/2022-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za građenje novih objekata fitnes i spa centra na lokaciji urbanističke parcele H3 koju čine djelovi kat. parc. br. 31, 30 i 15, KO Bogdašići u zahvatu Državne studije lokacije „Ostrvo Sveti Marko“ (Sl. list Crne Gore -07/10), Opština Tivat, nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

Predmetna urbanistička parcela locirana je u centralnom dijelu zapadne polovine ostrva Sveti Marko i predstavljaju integralni dio Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a.

Zaštićenu okolinu, ustanovljenu 26.12.2011. godine, čini čitavo područje Boke Kotorske (izuzev područja upisanog na Listu svjetske baštine), s tim da neka područja zaštićene okoline su vrijednija i osjetljivija od drugih i kao takva su navedena u opisu Zaštićene okoline koji je sadržan u Menadžment Planu Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (decembar 2011. god.), kao i u dokumentu objavljenim na sajtu UNESCO-a <https://whc.unesco.org/document/158655>.

Shodno Predlogu Menadžment Plana Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (decembar 2011. god.), poglavlju 11.3.15. *Smjernice za zaštitu zaštićene okoline Područja Kotora neophodno je - Sačuvati karakter i fizionomiju prostora Tivatskog arhipelaga sa poluostrvom Prevlaka i ostrvima Sv. Marko i Gospa od Milosti*. Navedena smjernica je zasnovana na opisu vrijednih lokacija u okviru Zaštićene okoline Svjetske baštine, kako u Menadžment planu, tako i u gore navedenom dokumentu objavljenim na sajtu UNESCO-a.

Studijom zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene obalno područje, knjiga 5 konstatovano je da predmetno ostrvo predstavlja potencijalni arheokoški lokalitet koji *posjeduje kulturne vrijednosti* i u tom smislu, za isti, predloženo je sprovođenje **postupka valorizacije**.

Shodno dostavljenom Nacrtu Urbanističko-tehničkih na opisanoj lokaciji planirana je gradnja fitnes i spa centra sa maksimalnom bruto građevinskom površinom 7 500m², spratnosti od P do P+1. Uvidom u dostupnu dokumentaciju konstatovano je da je na ostrvu Svetog Marka, takođe planirana izgradnja na više lokacija, sličnih pa i većih.

kapaciteta, kao i izgradnja marine, uređenje obale kupalištima, novim pontama i pontonima.

Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture, Kotor, dana 18.04.2008. godine je postupajući po zahtjevu Ministarstva kulture, sporta i medija izdao Smjernice za zaštitu i razvoj područja u obuhvatu „Sektor 26“ PPPNMD - ostrvo Sv. Marko, po metodologiji datoj u Programskom zadatku za izradu navedene studije, broj 53/2008-3.

Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture, Kotor, dana 24.12.2008. godine, postupajući po zahtjevu Ministarstva kulture, sporta i medija, dana 24.12.2008.godine izdao je Mišljenje br. 53/2008-22, na nacrt Studije lokacije „Sektor 26“PPPPN MD, izrađen od strane URBI Montenegro d.o.o. Podgorica, avgusta 2008. godine.

Navedenim mišljenjem ocijenjeno je da *Upoređujući predviđeni stepen izgradnje, na do sada gotovo u potpunosti očuvanom ostrvu tivatskog arhipelaga, sa Smjernicama datim od strane Regionalnog Zavoda, odnosno Ministarstva kulture, sporta i medija, može se zaključiti da se obrađivač nije rukovodio principima zaštite vrijednosti ove izuzetne lokacije, već težnjom da se njene prostorne mogućnosti maksimalno iskoriste u turističke svrhe.* Takođe je navedeno da bi se Predloženim konceptom gradnje trajno izmijenio karakter ostrva i njegovih vizura, kako maksimalnom urbanizacijom tako i formiranjem novih površina u moru, sa ciljem da se mogućnost eksploatacije površina prenese i na akvatorijum. Pored navedenog konstatovano je da je za ovaj prostor koji predstavlja potencijalni arheološki lokalitet, predmetnim planom potrebno predvidjeti manja arheološka sondiranja i obavezno prisustvo arheologa prilikom zemljanih radova. Shodno navedenom, mišljenju br. 53/2008-22, na nacrt Studije lokacije „Sektor 26“PPPPN MD, koje je dana 24.12.2008.godine izdao Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture, Kotor, zaključeno je da je kapacitete, planirane Nacrtom studije lokacije „Sektor 26“PPPPN MD, neophodno preispitati, odnosno redukovati, kako na kopnu tako i na moru, kako bi se sačuvale i zaštitile vrijednosti ostrva Sv. Marka.

U skladu sa gore navedenim, a posebno uzimajući u obzir koncept i obim planirane gradnje na skoro neizgrađenom, izuzetno vrijednom i osjetljivom prostoru koji čini integralni dio Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, mišljenja smo da planirana gradnja može imati veliki uticaj na karakter predjela Zaštićene okoline koji obezbjeđuje kontekst dobru Svjetske baštine.

Shodno Zakonu o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br: 56/13, 13/18, 67/19), član 18a stav 1:

U okviru Područja Kotora i zaštićene okoline, organ nadležan za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, odnosno glavni gradski arhitekta, dužan je da prije izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, odnosno prije izrade projektnog zadatka za planski dokument odnosno urbanistički projekat, organu uprave nadležnom za zaštitu kulturnih dobara (u daljem tekstu: Uprava) podnese zahtjev o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu (u daljem tekstu: Pojedinačna procjena), zasnovane na ICOMOS

smjernicama za izradu Procjene uticaja na baštinu za mjesta Svjetske kulturne baštine (u daljem tekstu: ICOMOS smjernice).

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je na zahtjev Opštine Tivat, Sekretarijata za uređenje prostora, br. 09-332/21-550/7, dana 17.12.2021. godine izdala mišljenje o potrebi sprovođenja Pojedinačne procjene uticaja na baštinu za izgradnju infrastrukture na ostrvu sv. Marko, opština Tivat. Navedenim Mišljenjem je zaključeno da je neophodna izrada Pojedinačne procjene uticaja na baštinu za buduće urbanističko arhitektonsko rješenje turističkog kompleksa na ostrvu sv. Marko, a ne samo na infrastrukturno rješenje.

Uzimajući u obzir gore navedeno, sve vrijednosti ovog prostora prepoznate kroz više zvaničnih dokumenata, kao i planirane kapacitete izgradnje na istom, utvrđeno je da je **neophodna izrada pojedinačne Procjene uticaja** izgradnje novih objekata fitnes i spa centra na lokaciji urbrbanističke parcele H3 koju čine djelovi kat.parc. br. 31, 30 i 15, KO Bogdašići u zahvatu Državne studije lokacije „Ostrvo Sveti Marko“, Opština Tivat, na baštinu. Osim za predmetnu lokaciju, neophodno je sprovesti procjenu uticaja i za **lokacije:** urbanističkih parcela od V1 do V74, urbrbanističke parcele H1, urbanističkih parcela od B1 – B100, urbrbanističke parcele H3 i urbanističkim parcelama od OP1, OP2 i OP3, za koje je Uprava za zaštitu kulturnih dobara takođe konstatovala da je neophodna izrada **Pojedinačne procjene uticaja na baštinu;**

Shodno Operativnim smjernicama za primjenu Konvencije o svjetskoj baštini, član 172: *Komiteta 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 navedenom, prije donošenja odluka koje bi bilo teško promijeniti, neophodno je postupiti u skladu sa Operativnim smjernicama za primjenu Konvencije o svjetskoj baštini, član 172, kako bi da Komitet, blagovremeno, mogao da pomogne u pronalaženju odgovarajućih rješenja.

Obradila:

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.

