

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

**DIREKTORAT ZA PLANIRANJE
PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME**
Direkcija za izdavanje Urbanističko
tehničkih uslova
Broj:08-9239/2
Podgorica,02.12.2022.godine



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i
urbanizma



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
DIREKTORAT ZA PLANIRANJE
PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME
Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova
Broj:08-9239/2

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 08-9239/2 od 02.12.2022.godine za građenje novih objekata bungalova, na lokaciji urbanističkih parcela B1,B2,B3,B4,B5,B6, B7,B8,B9,B10,B11,B12,B13,B14,B15,B16,B17,B18,B19,B20,B21,B22,B23,B24,B25,B26, B27,B28,B29,B30,B31,B32,B33,B34,B35,B36,B37,B38,B39,B40,B41,B42,B43,B44,B45, B46,B47,B48,49,B50,B51,B52,B53,B54,B55,B56,B57,B58,B59,B60,B61,B62,B63,B64, B65,B66,B67,B68,B69,B70,B71,B72,B73,B74,B75,B76,B77,B78B79,B80,B81,B82,B83, B84,B85,B86,B87,B88,B89,B90,B91,B92,B93,B94,B95,B96,B97,B98,B99 i B100u zahvatu Državne studije lokacije „Ostrvo Sveti Marko“, (Sl.list Crne Gore –07/10), Opština Tivat.

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva,

-U spise predmeta

-Direkciji za inspekcijski nadzor

- a/a

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Branka Nikić

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 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.

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.

Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspekcijском 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).

2. PLANIRANO STANJE

2.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Prema grafičkom prilogu „Plan namjene površina“ namjena parcela B1-B100 je površine za bungalove.

PROSTORNA ORGANIZACIJA

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).

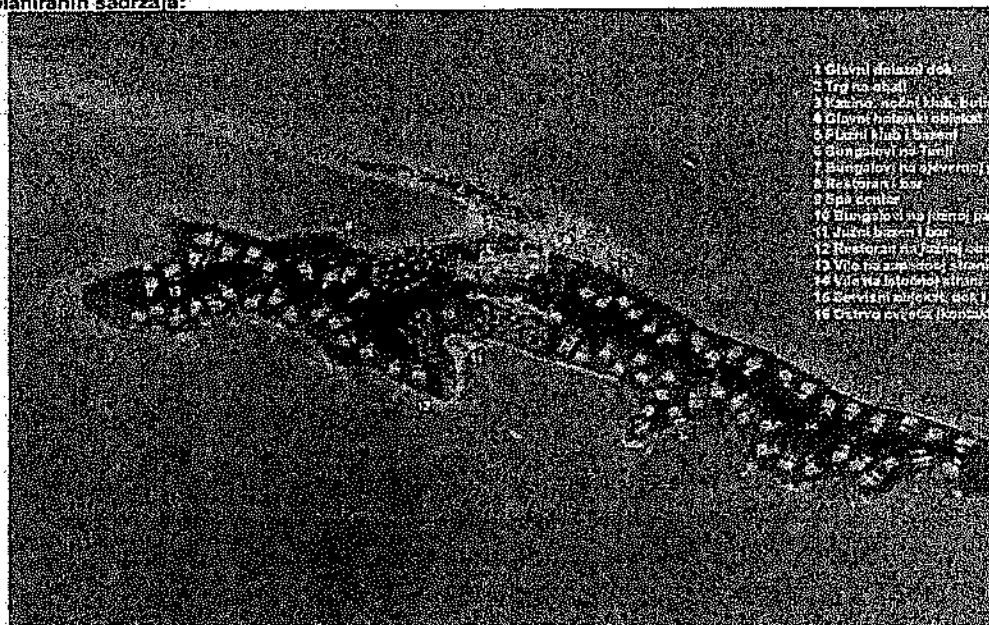
Središnja zona (zona 1) predstavlja hotelski kompleks sa pratećim sadržajima kojeg sačinjavaju:

- Glavni ulazni dok (pristanište) za prihvat 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.
- Heliiodrom
- 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 (kafeima, barovima, pomoćnim prostorijama...)

	<p>-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> <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 bungalove 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. U grafičkom prilogu Plan saobraćaja, nivelacije, regulacije i parcelacije su definisane granice urb.parcela i to:</p> <p>B1, -čine djelovi k.p.5/1,5/26 i 4 KO Bogišići i dio Jad.mora; B2 čine djelovi k.p.5/1,5/26 i 4 KO Bogišići i dio Jad.mora; B3 čine djelovi k.p.5/1 i 4 KO Bogišići i dio Jad.mora B4-čini dio k.p.4KO Bogišići i dio Jad.mora; B5- čine djelovi k.p.5/1 i 4 KO Bogišići; B6 i B7 čini dio k.p.4KO Bogišići i dio Jad.mora;B8 i B9- čini dio k.p.5/1 i 4 KO Bogišići i dio Jad.mora; B10,B11 i B12 čini dio k.p.4KO Bogišići i dio Jad.mora;B13- čine djelovi k.p.5/1 i 4 KO Bogišići i dio Jad.mora;B14- čine djelovi k.p.5/1, 4 i 6 KO Bogišići i dio Jad.mora; B15 čini dio k.p. 5/26 KO Bogišići,B16 B17,B18 čine djelovi k.p.5/8 i 5/1 KO Bogišići, B19,B20,B21čini dio k.p. 5/1 KO Bogišići, B22 čine djelovi k.p.5/8,5/9 i 5/1 KO Bogišići,B23,B24-čine djelovi k.p.5/1 i 5/9KO Bogišići;B25-čine djelovi k.p.5/9,5/8 i 34/1KOBogišići; B26 čine djelovi k.p.5/8,5/1,34/1 i 15/1 KO Bogišići,B27-čine djelovi k.p.5/1,34/1 i 15/1 KO Bogišići; B28,B29,B30- čine djelovi k.p.5/1 i 5/9KO Bogišići, B31,B32-čine djelovi k.p.5/1,34/1 i 15/1 KO Bogišići; B33 -čine djelovi k.p.34/1 i 15/1 KO Bogišići; B34 -čine djelovi k.p. 15/1 i 21 KO Bogišići; B35 -čine djelovi k.p. 15/11,15/12 i 21 KO Bogišići; B36 čine djelovi k.p.15/12 i 15/1 KO Bogišići i B37 -čini dio k.p. 15/1 KO Bogišići, B38 čine djelovi k.p.15/55,15/1 i 21 KO Bogišići B39 -čine djelovi k.p. 15/11, 21 i 15/12 KO Bogišići; B40 -čini dio k.p. 15/1 KO Bogišići; B41 čine djelovi k.p.15/1 i 15/12 KO Bogišići,B42 čine djelovi k.p.15/12,15/11,15/1 i 21 KO Bogišići,B43 čine djelovi k.p.21,15/1,16 i 15/55 KO Bogišići,,B44 -čini dio k.p. 15/55 i 15/1 KO Bogišići; B45 -čine djelovi k.p. 15/55 i</p>

15/8 KO Bogišići; **B46**—čine dio k.p. 15/12,15/11,16,15/10,15/1 i 21 KO Bogišići, **B47** čine djelovi k.p.15/1,15/10,15/55 i 15/8 KO Bogišići,**B48** – čine djelovi k.p.15/1,15/55 i 15/8 KO Bogišići; **B49** čine djelovi k.p.15/1 i 18 KO Bogišići, **B50**,— čini dio k.p. 15/1 i 18 KO Bogišići; **B1,B52,B53,B54**- čini dio k.p.15/1 KO Bogišići, **B55** čine djelovi k.p.15/1,15/56,15/45 i 15/51 KO Bogišići,**B56** čini dio k.p.15/1 KO Bogišići,**B57** čini dio k.p.15/51,15/42 i 15/52 KO Bogišići,**B58** čini dio k.p.15/42 i 15/51 KO Bogišići,**B59** čini dio k.p.15/45 i 15/51 KO Bogišići **B60** čini dio k.p.15/45,15/1 i 15/56 KO Bogišići, **B61,B62,B63,B64,B65,B66**—čini dio k.p. 15/1 KO Bogišići, **B67** čini dio k.p.15/1,15/56,15/45 i 15/51 KO Bogišići, **B68** čini dio k.p.15/51 KO Bogišići, **B69,B70**, čine djelovi k.p.10/1 i 9 KO Bogišići i dijela Jadranskog mora; **B71 B73,B74** čini dio k.p. 9 KO Bogišići i dijela Jadranskog mora; **B72**-čine djelovi k.p.10/1 i 9 KO Bogišići i dio Jad.mora; **B75**-čine djelovi k.p.10/1 i 11/1 KO Bogišići i dio Jad.mora; **B76**-čini dio k.p.10/1 KO Bogišići i dio Jad.mora; **B77**-čini dio k.p.10/1 i 8 KO Bogišići i dio Jad.mora; **B78**-čini dio k.p.8,10/1 i 6 KO Bogišići i dio Jad.mora; **B79,B80,B81,B82,B83**-čini dio k.p.7 i 4 KO Bogišići i dio Jad.mora; -čini dio k.p.9,1 i 4 KO Bogišići i dio Jad.mora; **B84,B87,B88,B89,B90,B91**-čini dio k.p.4 KO Bogišići i dio Jad.mora; **B85,B86**-čini dio Jad.mora; **B92**-čini dio k.p.4 i 7 KO Bogišići i dio Jad.mora; **B93,B94,B96**-čini dio k.p.15/1 KO Bogišići; **B95**-čine djelovi k.p.21,15/11,15/12 i 15/1 KO Bogišići i dijela Jadranskog mora **B97**-čine djelovi k.p.5/1 i 34/1 KO Bogišići; **B98**-čine djelovi k.p.5/1,15/1,34/1 i 33 KO Bogišići; **B99**-čine djelovi k.p.15/1,33 i 15/4 KO Bogišići; **B100**-čine djelovi k.p.5/27,5/1 i 5/26 KO Bogišići i dio Jad.mora;

Dozvoljeno je ukрупnjavanje planiranih urbanističkih parcela namjenjenim bungalovima, radi stvaranja većeg komfora u pogledu slobodnih površina ili radi potrebe za manjim izmjenama lokacije pojedinih objekata (može uslijediti i zbog potrebe očuvanja grupacija vrijednog drveća na mikrolokacijama, ostvarivanja povoljnijih vizura i sl.). Kako je intencija ovog plana stvaranje vizuelno i prostorno usklađene cjeline, i budući da svrha spajanja parcela ne treba da bude povećanje maksimalnih bruto površina već stvaranje mogućnosti za prekompoziciju planiranih kapaciteta; uvode se posebna pravila za ukрупnjavanje urbanističkih parcela za navedenu namjenu.

Bungalovi: - Dozvoljeno je spajanje dvije do najviše tri susjedne parcele ove namjene.

- Dozvoljena spratnost na novoj urbanističkoj parceli: do P+1
 - Broj objekata na novoj urbanističkoj parceli: 1 ili 2 objekta ukoliko se spajaju 2 parcele, odnosno 1 do 3 objekta ukoliko se spajaju 3 parcele

- Maksimalna BGP je jednaka zbiru maksimalnih BGP parcela koje se spajaju, a koje su date u tabelama ove DSL

- Maksimalna BGP svakog pojedinačnog objekta na novoj urb parceli: 145m²

- Maksimalna površina prizemlja svakog pojedinačnog objekta na novoj urb parceli: 145m²

- Pri ukрупnjavanju parcela svi objekti se moraju postaviti u okviru planom određene zone gradnje

Hotelski kompleks planiran je na urbanističkim parcelama H1, H2, H3 i B1 do B100.

Opšti UT uslovi za sve objekte hotelskog kompleksa:

- 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:



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 određiće 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 bungalova:

- U okviru svake urbanističke parcele ove namjene predviđena je izgradnja po jednog bungalova. - Maksimalna spratnost objekata je dvije nadzemne etaže. - Nije dozvoljeno ograđivanje parcele bungalova. 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. - Svaki bungalov od sadržaja podrazumjeva: ulazno dvorište, kuhinju, WC, dnevni boravak, spavaću sobu, kupatilo, terasu za sunčanje, manji bazen (preporučljivo dubine do 1,6m), spoljnu tuš kabinu, eventualno spoljnu kadu sa jakuzzi-jem. - Bungalovima se prilazi stazama za pješake i buggy vozila. - Svaka urbanistička parcela ove namjene mora imati najmanje 40% površine parcele ozelenjeno

2.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

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.

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.

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 suteren i podrum: - Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog

	<p>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 namijenjene 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). 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</p>

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.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije dobro projektovane, raspoložu 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.

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. 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 izbegnu 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 zasnovati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrojeronizacijom terena za GUP Tivta". Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istaživanja u pogledu hidroloških svojstvava 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 zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke 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 infrastrukture 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);

- 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);

-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.

4. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog plana u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životnu sredinu štitimo koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Prostorno rešenje plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine.

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.

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 prirode i životne sredine br.03-D-2795/2 od 18.08.2022. godine

5. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

OSNOVNA KONCEPCIJA RJEŠENJA

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 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

	<p>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</p> <p>Zelenilo uz turistički smještaj Taj tip zelenila predstavlja glavni dio zelenog sistema na ostrvu. Pojavljuje se u tri varijante: na lokacijama vila, uz hotelski kompleks sa bungalovima i u kontaktnim zonama različite namjene, tako da daje značajan doprinos urbanom karakteru dispozicije. Prestavlja osnovno zeleno tkivo između izgrađenih objekata i djeluje u funkciji povezivanja pojedinačnih djelova primarnog sistema, zato je unošenje autohtonih vrsta poželjno. Ukrasne vrste mogu biti upotrijebljene za poboljšanje čitljivosti i orijentacije u prostoru. Poseban oblik toga tipa je linearno i drugo zelenilo na ulaznim i drugim važnim trgovima ispred većih objekata i uzduž internih saobraćajnica, šetališta. Ima uglavnom reprezentativan karakter i zbog toga ga može činiti pretežno ukrasno rastinje</p>
6.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p>
	<p>MJERE ZAŠTITE KULTURNO ISTORIJSKOG NASLJEĐA 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-05-733/2022-3 od 11.11.2022.godine izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore</p>
7.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p>

	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.); Rješenje br.060-327/22-02011-128 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 onemogući preopterećivanje

	<p>postojećih mreža i objekata.</p>
--	-------------------------------------

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 – Elektrodistribucija 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:
 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".

b) 10kV kablovski vodovi
 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.

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 0,4kV
 Niskonaponska mreža je radijalna i kablovska. Priključci objekata su podzemnim kablovima. Instalacija osvetljenja 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 "Kaluderovina 2".

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.

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi, i rasporeda novih potrošača po traforeonima, kao i postojećeg stanja 10kV mreže planom razvoja su predviđeni sledeći 10 kV elektrenergetski objekti:

- izgradnja sedam novih trafostanica 10/0,4kV
- izgradnja 10kV kablovske mreže

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

	<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.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>Vodovod 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 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 1181/1 od 19.08.2022.godine od doo „VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT“</p>
12.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	<p><u>Opšti opis saobraćajnog uređenja</u> 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).</p> <p>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.</p>

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

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 infrastructure 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 infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure 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.isp 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. <p>Uslovi za evakuaciju otpada</p> <p><u>Građevinski otpad</u> - 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kako bi se stabilizovali rubovi, biće potrebno dosta dodatnog materijala. Pretpostavka je da se iskopani materijal neće sam od sebe zbiti pod vodom. Neprikladni materijal moraće da se deponuje i zbije na kopnenom dijelu, nakon što se nasipano područje izgradi do iznad nivoa mirne vode. <p><u>Komunalni otpad</u> - Evakuacija otpadaka u okviru ostrva obavljaće 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 smještena 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>

	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;		
14	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA		
	-		
15	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE		
	Oznaka urbanističke parcele	B1,B2,B3,B4,B5,B6,B7,B8,B9,B10 ,B11,B12,B13,B14,B15,16,B17,B18,B19,B20,B21,B22,B23,B24,B25, B26,B27,B28,B29,B30,B31,B32,B33,B34,B35,B36,B37,B38,B39,B40 ,B41,B42,B43,B44,B45,B46,B47,B48,49,B50,B51,B52,B53,B54,B55, B56,B57,B58,B59,B60,B61,B62,B63,B64,B65,B66,B67,B68,B69,B70 ,B71,B72,B73,B74,B75,B76,B77,B78,B79,B80,B81,B82,B83,B84,B85 ,B86,B87,B88,B89,B90,B91,B92,B93,B94,B95,96,B97,B98,B99 i B100	
	Površine urbanističkih parcelaB1-B100	436m2;324m2; 455m2; 186m2; 296m2; 215m2; 165m2; 266m2; 240m2; 189m2; 206m2; 243m2; 275m2; 243m2; 318m2; 396m2; 343m2; 349m2; 488m2; 264m2; 230m2; 257m2; 303m2; 396m2; 421m2; 490m2; 379m2; 490m2; 341m2; 449m2; 485m2; 368m2; 354m2; 286m2; 319m2; 278m2; 268m2; 441m2; 336m2; 279m2; 280m2; 332m2; 228m2; 236m2; 367m2; 274m2; 335m2; 421m2; 385m2; 297m2; 390m2; 437m2; 346m2; 312m2; 450m2; 391m2; 474m2; 268m2; 317m2; 274m2; 257m2; 245m2; 176m2; 219m2; 360m2; 255m2; 327m2; 241m2; 279m2; 271m2; 255m2; 319m2; 272m2; 241m2; 250m2; 383m2; 263m2; 188m2; 877m2; 856m2; 505m2; 495m2; 311m2; 277m2;	

	191m ² ; 250m ² ; 264m ² ; 202m ² ; 221m ² ; 258m ² ; 491m ² ; 431m ² ; 293m ² ; 376m ² ; 411m ² ; 331m ² ; 396m ² ; 385m ² ; 336m ² ; 375m ² ;
Maksimalni indeks zauzetosti za parcele B1-B100	0,33; 0,31; 0,22; 0,54;0,34; 0,47; 0,61; 0,38; 0,42;0,53; 0,49; 0,41; 0,36; 0,41;0,31; 0,37; 0,29; 0,29; 0,30; 0,38; 0,44; 0,39;0,33; 0,25; 0,24; 0,20; 0,26; 0,30; 0,22; 0,54;0,34; 0,47; 0,61; 0,38; 0,33; 0,31; 0,29; 0,22;0,21; 0,27; 0,28; 0,35; 0,31; 0,36; 0,37; 0,33;0,30; 0,36; 0,36; 0,30; 0,44; 0,42; 0,39; 0,37;0,30; 0,24; 0,26; 0,34; 0,26; 0,23; 0,29; 0,32;0,32; 0,37; 0,21; 0,37; 0,46; 0,36; 0,39; 0,41;0,54; 0,46; 0,40; 0,39; 0,31; 0,42; 0,36; 0,37;0,39; 0,31; 0,37; 0,42; 0,40; 0,26; 0,38; 0,53;0,11; 0,12; 0,20; 0,20; 0,32; 0,36; 0,52; 0,40;0,38; 0,50; 0,45; 0,39; 0,20; 0,23; 0,34; 0,27;0,24; 0,30; 0,25; 0,26; 0,30; 0,27;
Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele B1-B100	0,33; 0,31; 0,22; 0,78;0,34; 0,67; 0,88; 0,38;0,42; 0,53; 0,49;0,60; 0,36; 0,60; 0,31; 0,37; 0,29; 0,29; 0,30; 0,38; 0,44; 0,39; 0,33; 0,25; 0,24; 0,20; 0,26; 0,30;0,29; 0,22; 0,21;0,27;0,28; 0,35; 0,31; 0,36; 0,37; 0,33; 0,30; 0,36; 0,36; 0,30; 0,44;0,42;0,39;0,37; 0,30;0,24;0,38; 0,49; 0,26; 0,23;0,29; 0,32; 0,32; 0,37; 0,21; 0,37; 0,46; 0,36;0,39; 0,41; 0,57; 0,46;0,40; 0,57; 0,44; 0,60;0,52; 0,53; 0,57; 0,46; 0,53; 0,60;0,58; 0,38;0,55; 0,77; 0,17; 0,17;0,29;0,29;0,47;0,52;0,76; 0,58; 0,55; 0,72;0,66; 0,56; 0,30; 0,34; 0,34; 0,27; 0,24; 0,30;0,25; 0,26; 0,30; 0,27;
Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	(max BGP) bungalova je 145m ² i 100m ² ; Broj gostiju(okvirno)2 broj soba 1 u bungalovima
Maksimalna spratnost objekta	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>-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 prilagođenosti klimatskim uslovima o upotrebi autohtonih materijala i vegetacije - Proučavanje i kritička valorizacija regionalnih vrijednosti jedan je od preduslova za pronalazenje konkretnog i realnog</p>

		<p>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 aerizagađenja, može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale. - Zavisno od arhitektonskog rješenja kao prirodan materijal dolaze u obzir 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</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>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 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</p>

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. Pobojšanjem 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

		<p>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.</p>

DOSTAVLJENO:	
<ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a 	
OBRADIVAČI	URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:
Nataša Đuknić	<i>Nataša Đuknić</i>
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Branka Nikić
M.P.	potpis ovlaštenog službenog lica
	 
PRILOZI	
<p>Grafički prilozi iz planskog dokumenta Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom List nepokretnosti i kopija katastarskog plana Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a</p>	<p>Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine br.03-D-2795/2 od 18.08.2022. godine - Akt broj 02/1-348/22-1487/2 od 25.08.2022.godine od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore Rješenje br.060-327/22-02011-128 od 29.08.2022.godine izdato od Uprave za vode Tehnički uslovi broj 1181/1 od 19.08.2022.godine od doo „VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT“ Akt broj UP/I-05-733/2022-3 od 11.11.2022.godine izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore</p>

LEGENDA

 parcela DŠL

 parcela katastarske priave

Možinske parcelne DŠL

- 1. KATASTRALNA KARTIRANJE
- 2. KATASTRALNA KARTIRANJE
- 3. KATASTRALNA KARTIRANJE
- 4. KATASTRALNA KARTIRANJE

Državna studija lokacije OSTRVO SVETI MARKO

TIVAT



Planiranje
inženjersko za državnou lokacij
Katastralna Karta 1:2500

Članak 10
Zakon o katastru

Broj Odst.:

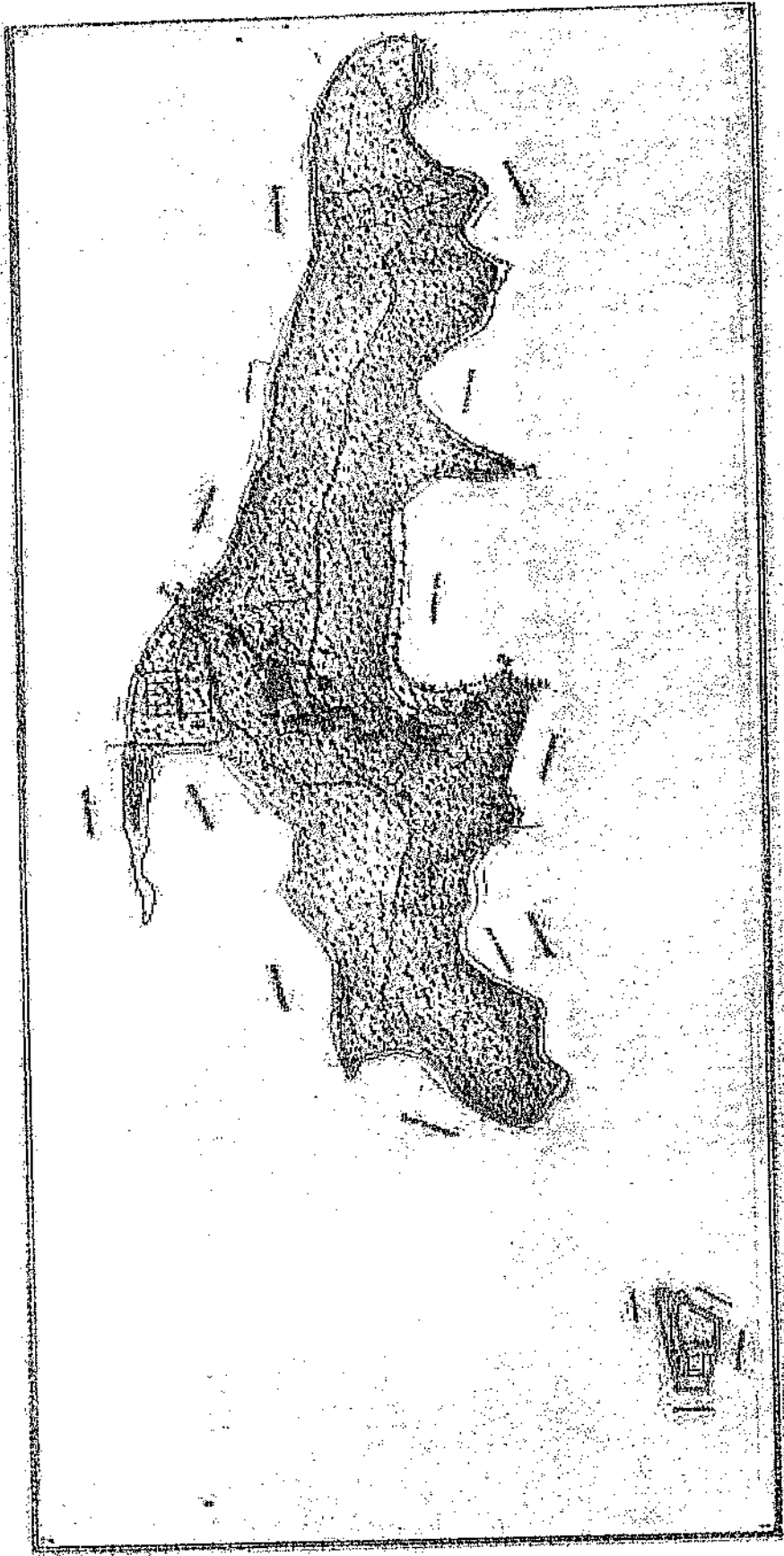
01

1 : 2 500










1:2500

GEODETSKA PORLOGA





Legenda:

-  granica DSE
-  iznajmljiva - iznajmljivac
-  nepokretna - vlasnik
-  opremljena i opremljenik
-  prostorni plan
-  zbirna i parcelna
-  prostorni plan (prethodni za odobrenje)
-  objekti objekti
-  objekti objekti

Državna studija lokacije OSTRVO SVETI MARKO

TIVAT

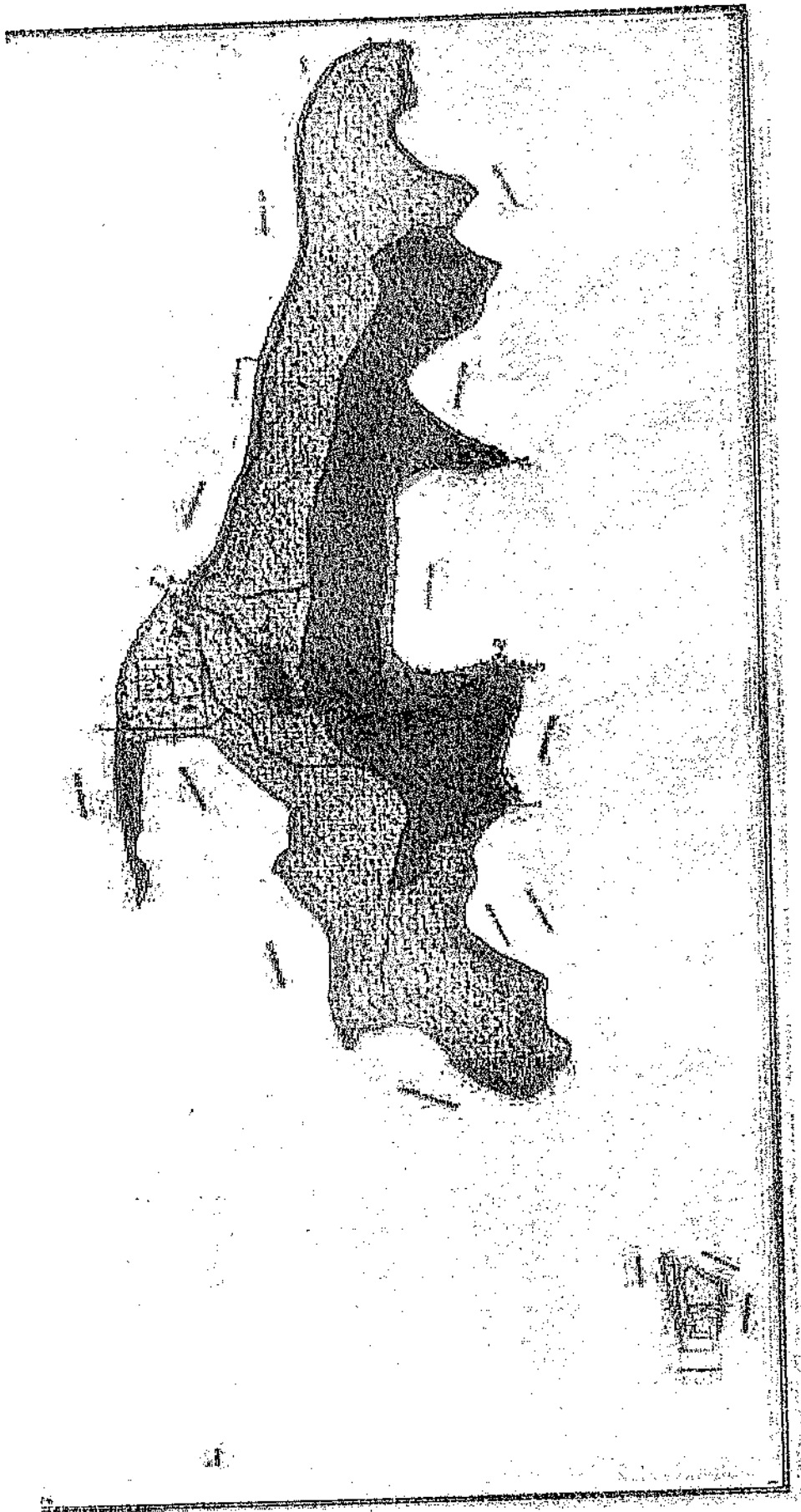


Projektant:
Inženjersko arhitektonsko preduzeće
Inženjersko arhitektonsko preduzeće

Godina: 1981.
Mesto: Metković

Lokacija	R 1 : 2 500
08	ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA















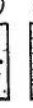







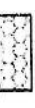




Državna studija lokacije OSTRVO SVETI MARKO **TIVAT**



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

Obrađivač:
UREB 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 pontone
-  predlog lokacije privremenog ugostiteljskog objekta u obalnom pojasu
-  predlog pozicije novog drvenog dokta i pontona
-  postojeći dok (zadržava se do izgradnje novih)
-  predlog lokacije drvenih pontona za smještanje

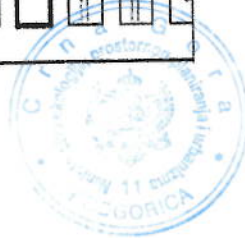
broj lista:

11

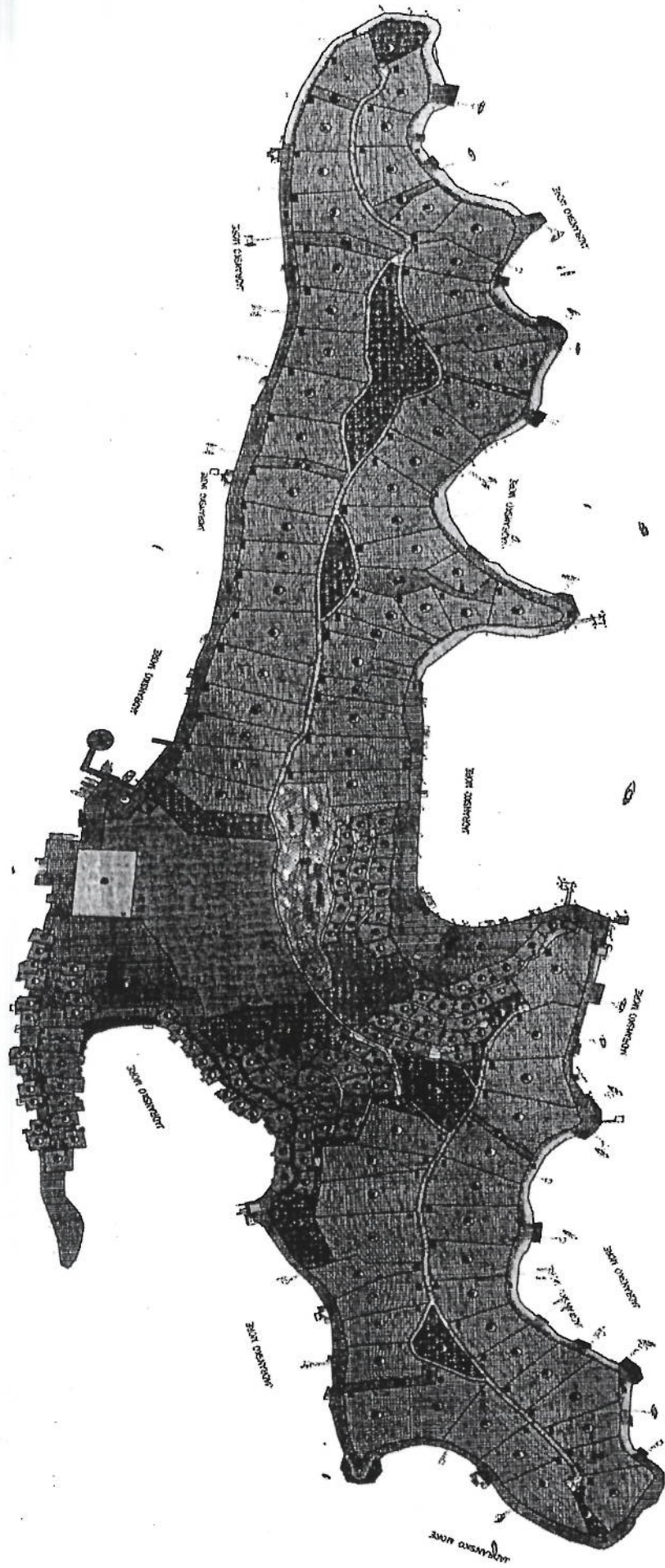
R 1 : 1 000

naziv lista:

PLAN NAMJENE POVRŠINA



24



















Državna studija lokacije OSTRVO SVETI MARKO TIVAT



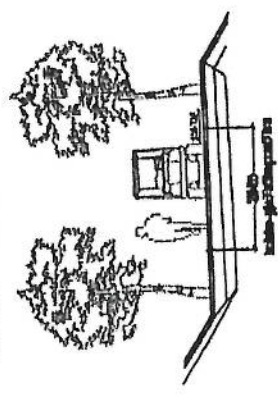
Naručilac:
Ministarstvo uređenja prostora
i zaštite životne sredine
Republike Crne Gore

Obrađivač:
URBI Montenegro

Legenda:

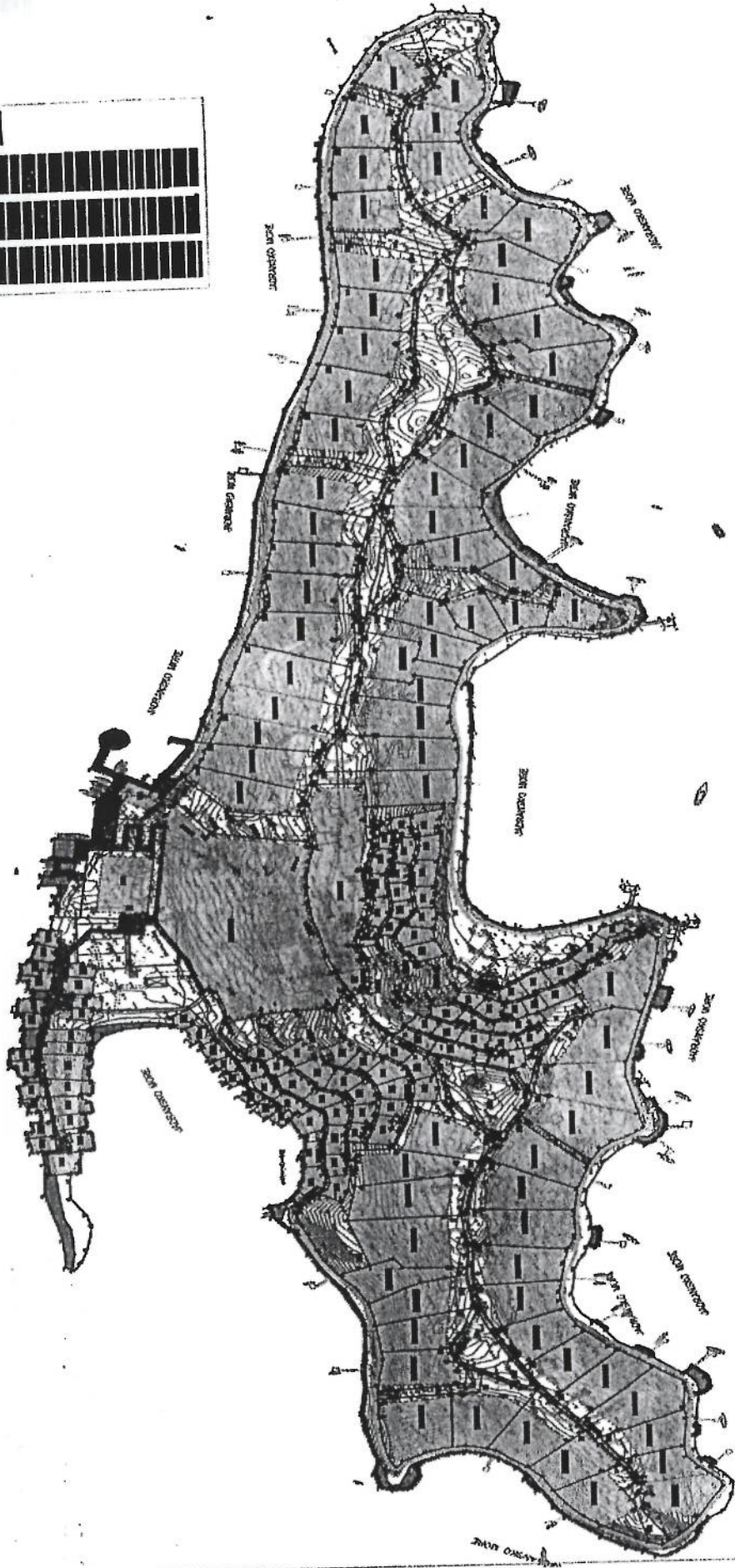
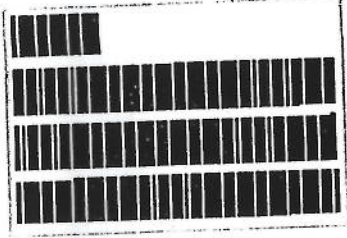
-  granica DSL
 -  granica zone
 -  granica urbanističke parcele
 -  oznaka urbanističke parcele
 -  zona gradnje planiranih objekata
 -  potporni zid
 -  planirano proširenje obale
 -  predlog lokacije privremenog ugostiteljskog objekta u obalnom pojasu
 -  predlog lokacije privremenog objekta uz parking za buggy vozila
 -  predlog pozicije novog drvenog dokla ili pontona
 -  postojeći dok (zadržava se do izgradnje novih)
- SAOBRAĆAJ**
-  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	R1:1 000 naziv lista:
PLAN SAOBRAĆAJA, NIVELACIJE, REGULACIJE I PARCELACIJE	





Koordinate tačkica zona gradnje:

91 655703.20 485808.58	91 655715.77 485842.93.71
92 655709.10 485878.25	92 655716.66 50 485840.73
93 655706.03 485833.70	93 655716.66 68 485838.64
94 655706.03 485833.70	94 655721.81 485864.08
95 655726.35 485838.07	95 655721.81 485864.08
96 655726.35 485838.07	96 655720.40 485850.91
97 655726.35 485838.07	97 655720.40 485850.91
98 655726.35 485838.07	98 655720.40 485850.91
99 655726.35 485838.07	99 655720.40 485850.91
100 655726.35 485838.07	100 655720.40 485850.91
101 655726.35 485838.07	101 655720.40 485850.91
102 655726.35 485838.07	102 655720.40 485850.91
103 655726.35 485838.07	103 655720.40 485850.91
104 655726.35 485838.07	104 655720.40 485850.91
105 655726.35 485838.07	105 655720.40 485850.91
106 655726.35 485838.07	106 655720.40 485850.91
107 655726.35 485838.07	107 655720.40 485850.91
108 655726.35 485838.07	108 655720.40 485850.91
109 655726.35 485838.07	109 655720.40 485850.91
110 655726.35 485838.07	110 655720.40 485850.91
111 655726.35 485838.07	111 655720.40 485850.91
112 655726.35 485838.07	112 655720.40 485850.91
113 655726.35 485838.07	113 655720.40 485850.91
114 655726.35 485838.07	114 655720.40 485850.91
115 655726.35 485838.07	115 655720.40 485850.91
116 655726.35 485838.07	116 655720.40 485850.91
117 655726.35 485838.07	117 655720.40 485850.91
118 655726.35 485838.07	118 655720.40 485850.91
119 655726.35 485838.07	119 655720.40 485850.91
120 655726.35 485838.07	120 655720.40 485850.91
121 655726.35 485838.07	121 655720.40 485850.91
122 655726.35 485838.07	122 655720.40 485850.91
123 655726.35 485838.07	123 655720.40 485850.91
124 655726.35 485838.07	124 655720.40 485850.91
125 655726.35 485838.07	125 655720.40 485850.91
126 655726.35 485838.07	126 655720.40 485850.91
127 655726.35 485838.07	127 655720.40 485850.91
128 655726.35 485838.07	128 655720.40 485850.91
129 655726.35 485838.07	129 655720.40 485850.91
130 655726.35 485838.07	130 655720.40 485850.91
131 655726.35 485838.07	131 655720.40 485850.91
132 655726.35 485838.07	132 655720.40 485850.91
133 655726.35 485838.07	133 655720.40 485850.91
134 655726.35 485838.07	134 655720.40 485850.91
135 655726.35 485838.07	135 655720.40 485850.91
136 655726.35 485838.07	136 655720.40 485850.91
137 655726.35 485838.07	137 655720.40 485850.91
138 655726.35 485838.07	138 655720.40 485850.91
139 655726.35 485838.07	139 655720.40 485850.91
140 655726.35 485838.07	140 655720.40 485850.91
141 655726.35 485838.07	141 655720.40 485850.91
142 655726.35 485838.07	142 655720.40 485850.91
143 655726.35 485838.07	143 655720.40 485850.91
144 655726.35 485838.07	144 655720.40 485850.91
145 655726.35 485838.07	145 655720.40 485850.91
146 655726.35 485838.07	146 655720.40 485850.91
147 655726.35 485838.07	147 655720.40 485850.91
148 655726.35 485838.07	148 655720.40 485850.91
149 655726.35 485838.07	149 655720.40 485850.91
150 655726.35 485838.07	150 655720.40 485850.91



138653175 688 469 626 12

1389557176 46 468 316 30

1400557101 83 469 311 26

1401557101 83 469 311 26

1402557101 83 469 311 26

1403557101 83 469 311 26

1404557101 83 469 311 26

1405557101 83 469 311 26

1406557101 83 469 311 26

1407557101 83 469 311 26

1408557101 83 469 311 26

1409557101 83 469 311 26

1410557101 83 469 311 26

1411557101 83 469 311 26

1412557101 83 469 311 26

1413557101 83 469 311 26

1414557101 83 469 311 26

1415557101 83 469 311 26

1416557101 83 469 311 26

1417557101 83 469 311 26

1418557101 83 469 311 26

1419557101 83 469 311 26

1420557101 83 469 311 26

1421557101 83 469 311 26

1422557101 83 469 311 26

1423557101 83 469 311 26

1424557101 83 469 311 26

1425557101 83 469 311 26

1426557101 83 469 311 26

1427557101 83 469 311 26

1428557101 83 469 311 26

1429557101 83 469 311 26

1430557101 83 469 311 26

1431557101 83 469 311 26

1432557101 83 469 311 26

1433557101 83 469 311 26

1434557101 83 469 311 26

1435557101 83 469 311 26

1436557101 83 469 311 26

1437557101 83 469 311 26

1438557101 83 469 311 26

1439557101 83 469 311 26

1440557101 83 469 311 26

1441557101 83 469 311 26

1442557101 83 469 311 26

1443557101 83 469 311 26

1444557101 83 469 311 26

1445557101 83 469 311 26

1446557101 83 469 311 26

1447557101 83 469 311 26

1448557101 83 469 311 26

1449557101 83 469 311 26

1450557101 83 469 311 26

1451557101 83 469 311 26

1452557101 83 469 311 26

1453557101 83 469 311 26

1454557101 83 469 311 26

1455557101 83 469 311 26

1451 655107.72 4658523.24
1452 655107.72 4658523.24
1453 655107.72 4658523.24
1454 655107.72 4658523.24
1455 655107.72 4658523.24
1456 655107.72 4658523.24
1457 655107.72 4658523.24
1458 655107.72 4658523.24
1459 655107.72 4658523.24
1460 655107.72 4658523.24
1461 655107.72 4658523.24
1462 655107.72 4658523.24
1463 655107.72 4658523.24
1464 655107.72 4658523.24
1465 655107.72 4658523.24
1466 655107.72 4658523.24
1467 655107.72 4658523.24
1468 655107.72 4658523.24
1469 655107.72 4658523.24
1470 655107.72 4658523.24
1471 655107.72 4658523.24
1472 655107.72 4658523.24
1473 655107.72 4658523.24
1474 655107.72 4658523.24
1475 655107.72 4658523.24
1476 655107.72 4658523.24
1477 655107.72 4658523.24
1478 655107.72 4658523.24
1479 655107.72 4658523.24
1480 655107.72 4658523.24
1481 655107.72 4658523.24
1482 655107.72 4658523.24
1483 655107.72 4658523.24
1484 655107.72 4658523.24
1485 655107.72 4658523.24
1486 655107.72 4658523.24
1487 655107.72 4658523.24
1488 655107.72 4658523.24
1489 655107.72 4658523.24
1490 655107.72 4658523.24
1491 655107.72 4658523.24
1492 655107.72 4658523.24
1493 655107.72 4658523.24
1494 655107.72 4658523.24
1495 655107.72 4658523.24
1496 655107.72 4658523.24
1497 655107.72 4658523.24
1498 655107.72 4658523.24
1499 655107.72 4658523.24
1500 655107.72 4658523.24

101 655660.02 4658523.24
102 655660.02 4658523.24
103 655660.02 4658523.24
104 655660.02 4658523.24
105 655660.02 4658523.24
106 655660.02 4658523.24
107 655660.02 4658523.24
108 655660.02 4658523.24
109 655660.02 4658523.24
110 655660.02 4658523.24
111 655660.02 4658523.24
112 655660.02 4658523.24
113 655660.02 4658523.24
114 655660.02 4658523.24
115 655660.02 4658523.24
116 655660.02 4658523.24
117 655660.02 4658523.24
118 655660.02 4658523.24
119 655660.02 4658523.24
120 655660.02 4658523.24
121 655660.02 4658523.24
122 655660.02 4658523.24
123 655660.02 4658523.24
124 655660.02 4658523.24
125 655660.02 4658523.24
126 655660.02 4658523.24
127 655660.02 4658523.24
128 655660.02 4658523.24
129 655660.02 4658523.24
130 655660.02 4658523.24
131 655660.02 4658523.24
132 655660.02 4658523.24
133 655660.02 4658523.24
134 655660.02 4658523.24
135 655660.02 4658523.24
136 655660.02 4658523.24
137 655660.02 4658523.24
138 655660.02 4658523.24
139 655660.02 4658523.24
140 655660.02 4658523.24
141 655660.02 4658523.24
142 655660.02 4658523.24
143 655660.02 4658523.24
144 655660.02 4658523.24
145 655660.02 4658523.24
146 655660.02 4658523.24
147 655660.02 4658523.24
148 655660.02 4658523.24
149 655660.02 4658523.24
150 655660.02 4658523.24



Državna studija lokacije OSTRVO SVETI MARKO

TIVAT



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

Obrađivač:
URBI Montenegro

broj lista:








14

R 1 : 2 500

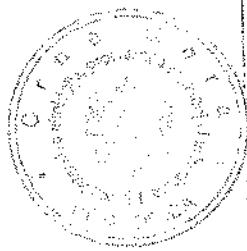
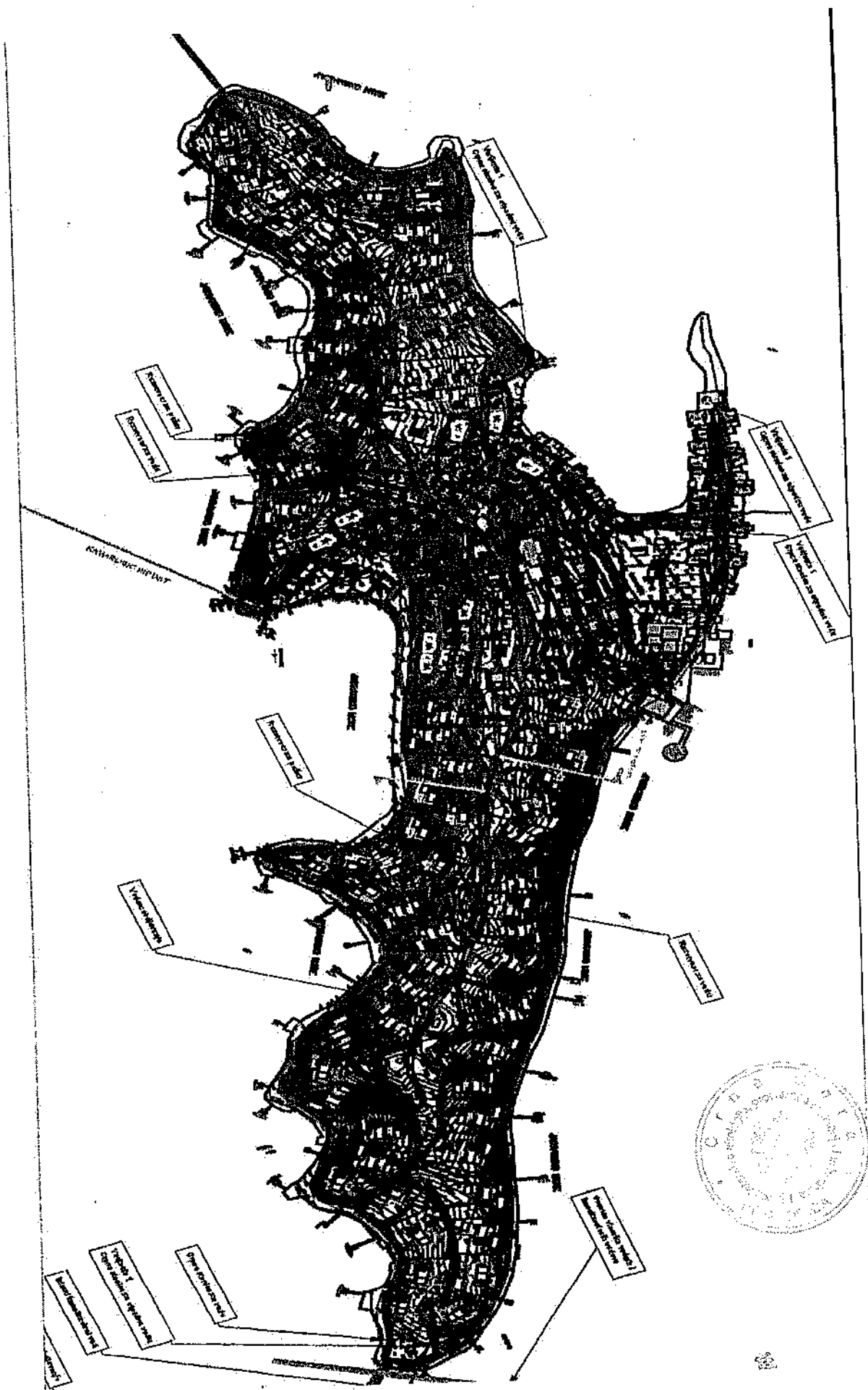
naziv lista:

PLAN VODOVODA I KANALIZACIJE

Legenda:

-  granica OSL
-  Vod otpadne vode pod pritiskom
-  Gravitacioni vod kanalizacije
-  Hidranti požarne vode
-  Tranzitni cjevovod 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

Obradivač
URBI Montenegro

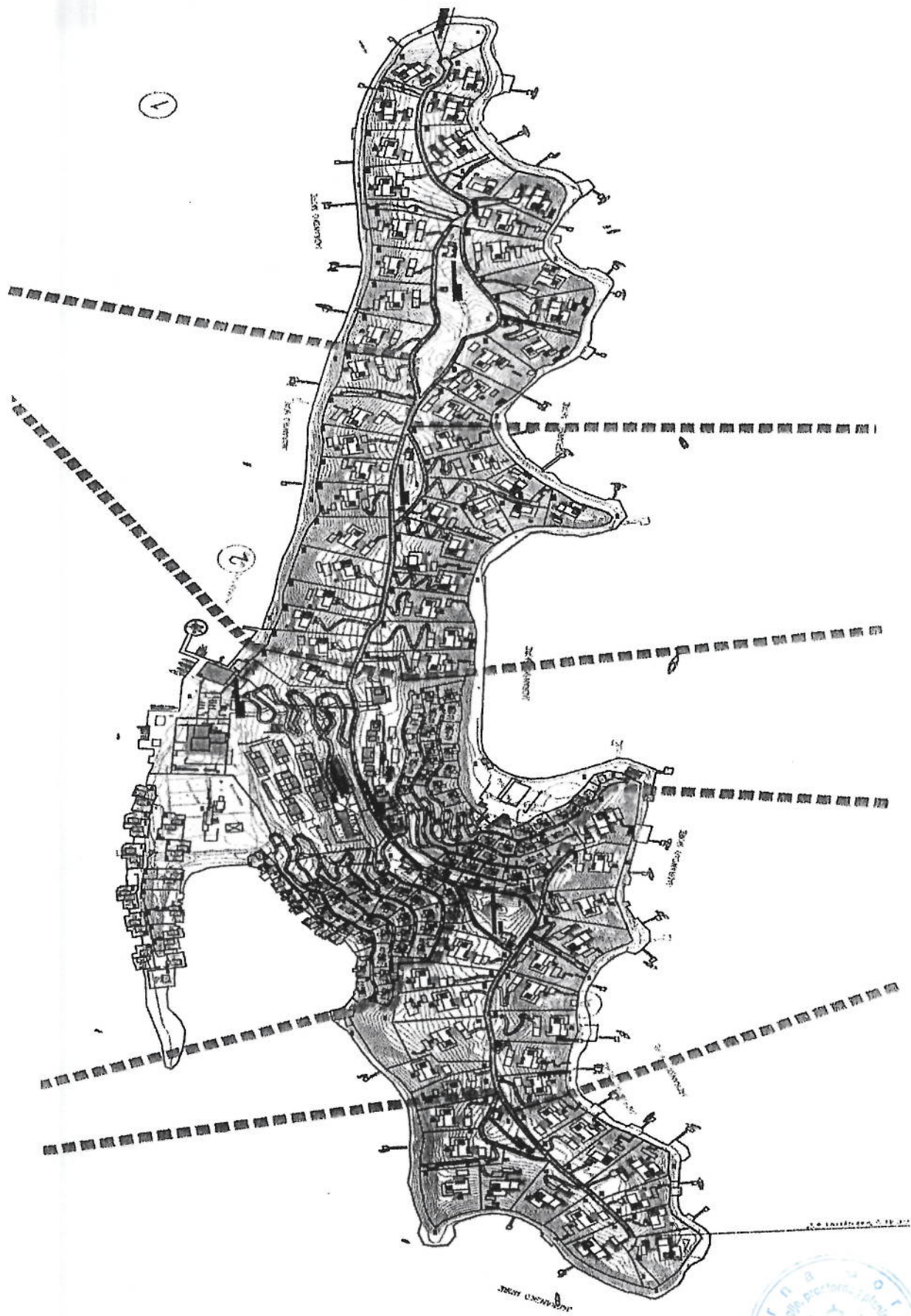
broj lista:

15

R 1 : 2 500
naziv lista:

PLAN ELEKTRIFIKACIJE

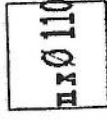




Legenda:



granica DSL



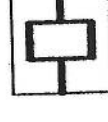
kapacitet planirane TK kanalizacije



planirana TK kanalizacija



planirano TK okno dim (80x80x80)



planirano TK okno dim (150x100x100)



planirani TK čvor



Državna studija lokacije OSTRVO SVETI MARKO TIVAT



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

Obrađivač:
UREB Montenegro

broj lista:

16

R 1 : 2 500
na živ. listu.

PLAN TK INSTALACIJA



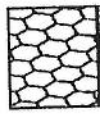
Državna studija lokacije OSTRVO SVETI MARKO

TIVAT

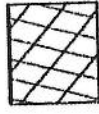
Legenda:



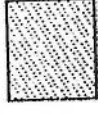
granica studije lokacije



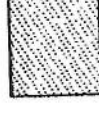
park - šume



zelenilo uz turistički smještaj - urbana funkcija



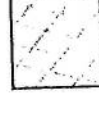
zelenilo uz turistički smještaj - hoteli i bungalovi



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

Primijeno:	19. 08. 2022				
Org. jed.	Ud. št.	nak.	Redni broj	Prilog	Valjano do:
08	332	/	22-5671/1	6	

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 500
www.pna.org.me

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-2795/2

Podgorica, 18.08.2022.godine

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-2795/1 od 16.08.2022.godine

PREDMET: Odgovor na Zahtjev za izjašnjenje o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/22-5671/1, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novih objekata bungalova, na urbanističkoj parceli od B1 do B100, 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 „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji;“, 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 bungalova, na urbanističkoj parceli od B1 do B100, 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 Gazdic
DIREKTOR



Crna Gora

Uprava za vode
Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Primijeno: 01.09.2022.				
Org. jed.	Red. broj	Prilog	Vrijednost	
08-332/22	5071/9			

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

Br: 060-327/22-02011-128

29.08.2022.

Uprava za vode, na osnovu čl. 114, 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, 2/17, 80/17 i 84/18) i čl. 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br. 08-332/22-5671/3 od 03.08.2022. godine, a u ime advokata Hajduković (Mihaila) Marka iz Podgorice, radi utvrđivanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novih objekata bungalova na lokaciji urbanističkih parcela od B1 - B100, koje čine djelovi katastarskih parcela br. 4, 5, 15, 21, 16, 18, 10, 9, 11, 6, 8, 1, 33 i 34 KO Bogišići i dijelovi Jadranskog mora, u zahvatu Državne studije lokacije „Ostrvo Sveti Marko", opština Tivat, donosi

RJEŠENJE o utvrđivanju vodnih uslova

UTVRĐUJU SE advokatu Hajduković (Mihaila) Marku iz Podgorice, u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novih objekata bungalova, na lokaciji urbanističkih parcela od B1 - B100, koje čine djelovi katastarskih parcela br. 4, 5, 15, 21, 16, 18, 10, 9, 11, 6, 8, 1, 33 i 34 KO Bogišići i dijelovi Jadranskog mora, u zahvatu Državne studije lokacije „Ostrvo Sveti Marko", opština Tivat, **sljedeći vodni uslovi:**

1. Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim i zakonskim normativima za ovu vrstu radova.
2. Tehnička dokumentacija treba da sadrži:
 - opšte podatke o projektu;
 - podloge za projektovanje sa prikazom postojećeg stanja u pogodnoj razmjeri (geodetske, hidrološke, geotehničke, geološke i dr.);
 - u pogodnoj razmjeri na situacionom planu i u drugim grafičkim priložima ucrtati sve predviđene objekte;
 - tehničke uslove izvođenja radova, mjere zaštite na radu, uslove zaštite u eksploataciji;
 - predmjer i predračun radova, specifikaciju predviđene opreme;
 - eventualnu faznost izgradnje;
 - potvrdu o registraciji organizacije koja je uradila projektnu dokumentaciju i ovlašćenje odgovornog projektanta;
 - naziv investitora i njegovo sjedište.
3. Tehničke karakteristike projektovanog rješenja moraju biti takve da se zadovolji sledeće:
 - Za potrebe vodosnabdijevanja objekata obraditi:
 - o potrebe za vodom (za potrošače, za komunalnu upotrebu, za gašenje požara, za navodnjavanje i drugo potrebe),
 - o režim korišćenja vode (i njegovu neravnomjernost) s obzirom na karakter i namjenu predviđenih objekata,
 - o konkretni predlog rješenja za obezbjeđivanje dovoljnih količina vode u svakom trenutku, urađen za ciljni kapacitet kompletnog objekta,

- o ako nema mogućnosti za priključivanje na javnu vodovodnu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za snabdijevanje vodom iz vlastitih izvora (priložiti studiju o potrebnim količinama vode za cjelokupni kompleks i zavisno od količine vode investitor će pravo korišćenja voda rješavati u skladu sa Zakonom o vodama),
 - o za lokaciju predmetnog objekta, dati takvo tehničko rješenje objekta i opreme za snabdijevanje vodom, priključkom na gradski vodovod, u potrebnoj količini, prema uslovima preduzeća nadležnog za poslove vodosnabdijevanja ili predvidjeti alternativno rješenje;
 - o predlog fazne realizacije predviđenih investicija.
- Za potrebe prikupljanja, odvođenja i tretman otpadnih voda iz čitavog kompleksa objekta obraditi:
- o produkcija otpadnih voda za sve vrste, po pojedinim djelovima sistema i dimenzionisanje kompletnog sistema uzimajući u obzir sezonsku i dnevnu neravnomjernost,
 - o konkretni predlog rješenja za tretman i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda,
 - o izgrađeni objekti ne smiju narušavati morfologiju dna, cirkulaciju vode i odvijanje prirodnih obalnih procesa u pogođenoj zoni;
 - o izgrađeni objekti moraju biti prilagođeni za održavanje na način koji garantuje očuvanje životne sredine (izbjegavanje havarijskog stanja, efikasno prikupljanje i uklanjanje zagađenih voda).
 - o definisati vrste, količine i kvalitet otpadnih voda, dinamiku njihove produkcije dnevno, mjesečno i godišnje, kao i bezbjednu evakuaciju istih;
 - o zauljene otpadne vode sa manipulativnih površina, od pranja, održavanja, predvidjeti prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent. Projektom predvidjeti neophodne mjere da vode koje se ispuštaju u recipijent, budu prečišćene do nivoa koji odgovara uslovima za granične vrijednosti emisije, odnosno da kvalitet ispuštene otpadne vode ne narušava standarde kvaliteta životne sredine.
 - o ukoliko nema mogućnosti za priključivanje na javnu kanalizacionu mrežu, potrebno je dati kompletno tehničko rješenje za prikupljanje, tretman do propisanog kvaliteta i ispuštanje svih vrsta otpadnih voda. U pogledu kvaliteta otpadnih voda isti mora da zadovolji parametre definisane Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni list CG", br. 56/19),
 - o predlog fazne realizacije predviđenih rješenja.
- U pogledu odvođenja atmosferskih voda potrebno je obraditi:
- o obezbjeđenje urednog odvođenja atmosferskih voda sa svih površina zahvata i kontaktnih (uzvodnih) slivnih površina,
 - o sprečavanje zagađivanja atmosferskih voda ili eventualni tretman zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prirodni recipijent.
4. Ovo rješenje važi godinu dana od dana njegovog izdavanja. U naznačenom roku Investitor je u obavezi podnijeti uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, u skladu sa čl. 118 i 119 Zakona o vodama. Uz zahtjev se prilaže Glavni projekat i Izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) Glavnog projekta.

Obrazloženje

Upravi za vode obratilo se Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma zahtjevom br. 08-332/22-5671/3 od 03.08.2022. godine, a u ime advokata Hajduković (Mihaila) Marka iz Podgorice, radi utvrđivanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novih objekata bungalova na lokaciji urbanističkih parcela od B1 - B100, koje čine djelovi katastarskih parcela br. 4, 5, 15, 21, 16, 18, 10, 9, 11, 6, 8, 1, 33 i 34 KO Bogišići i dijelovi Jadranskog mora, u zahvatu Državne studije lokacije „Ostrvo Sveti Marko“, opština Tivat.

Uz predmetni zahtjev dostavljena je Nacrt urbanističko - tehničkih uslova za građenje novih objekata bungalova, na lokaciji urbanističkih parcela od B1 - B100 koje čine djelovi katastarskih parcela br. 4, 5, 15, 21, 16, 18, 10, 9, 11, 6, 8, 1, 33, 34 KO Bogišići i dijelovi Jadranskog mora u zahvatu Državne studije lokacije „Ostrvo Sveti Marko“, („Sl. list Crne Gore“, br.07/10), Opština Tivat.

Rješavajući po navedenom zahtjevu i uvida u spise predmeta utvrđeno je da je zbog složenosti rješenja i zaštite voda priobalnog mora od zagađivanja s kopna potrebno propisati vodne uslove za izradu projektne dokumentacije na nivou Glavnog projekta i ova uprava nalazi da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 114 i 115 stav 1 tačka 35 Zakona o vodama.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Za donošenje ovog rješenja podnosilac zahtjeva je oslobođen plaćanja administrativne takse u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Uputstvo o pravnoj zaštiti: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje preko Uprave za vode, neposredno ili putem pošte.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva;
- Inspektoru za vode;
- Službi uprave;
- a/a.



Primljeno:				
Org. ad:	Kč v. s. znak	Redn. broj	Datum	Vrijednost
08-332	22-5671	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

RUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTI

"VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj 1181/1 **MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA**

Tivat, 19.08.2022

Direktorat za planiranje i uređenje prostora

Na osnovu NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 08-332/22-5671/4 od 03.08.2022 god. (prijem-dopis br. 1181 od 09.08.2022 god.) za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novih objekata na UP B1 do B100- kat. parc. br. 4, 5, 15, 21, 16, 18, 10, 9, 11, 6, 8, 1, 33 i 34 KO Bogišći: i dijelova Jadranskog mora 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:

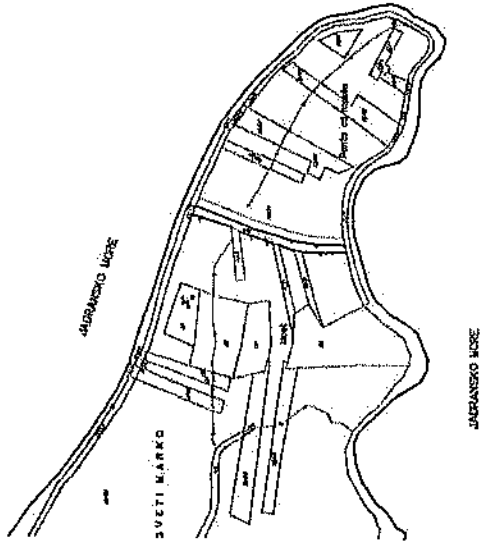
Lukšić Joško

DIREKTOR:

Krivokapić Alen

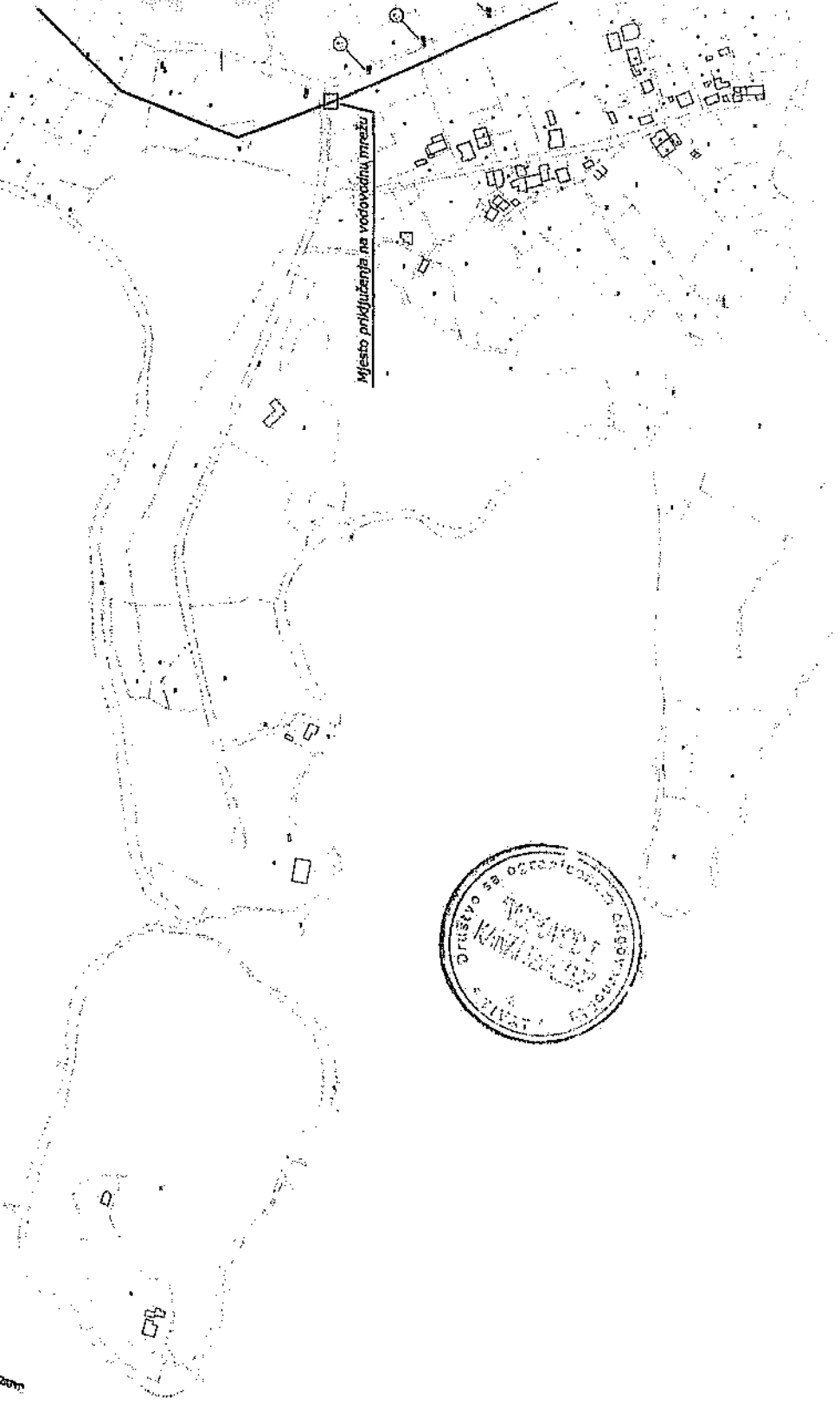


Vodovod (postojeće instalacije)



JADRANSKO MORE

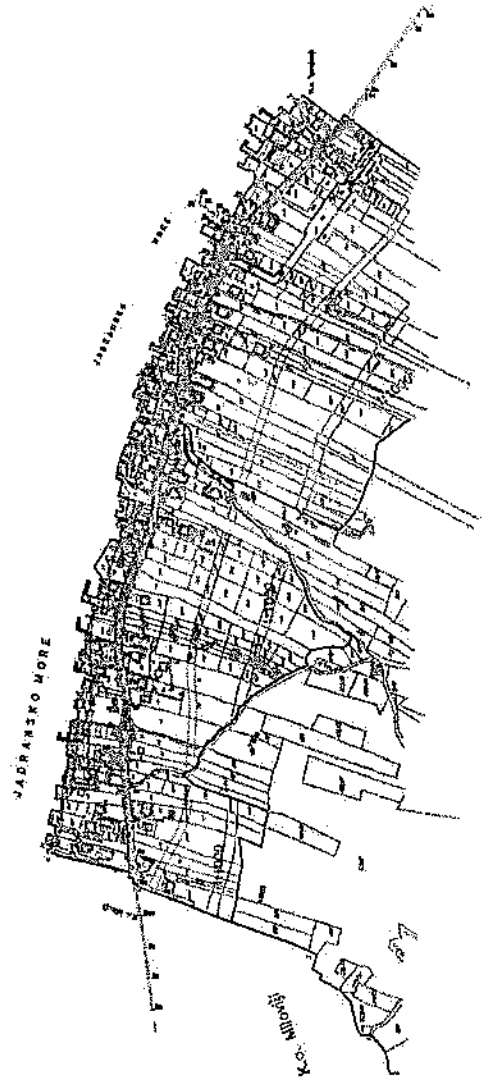
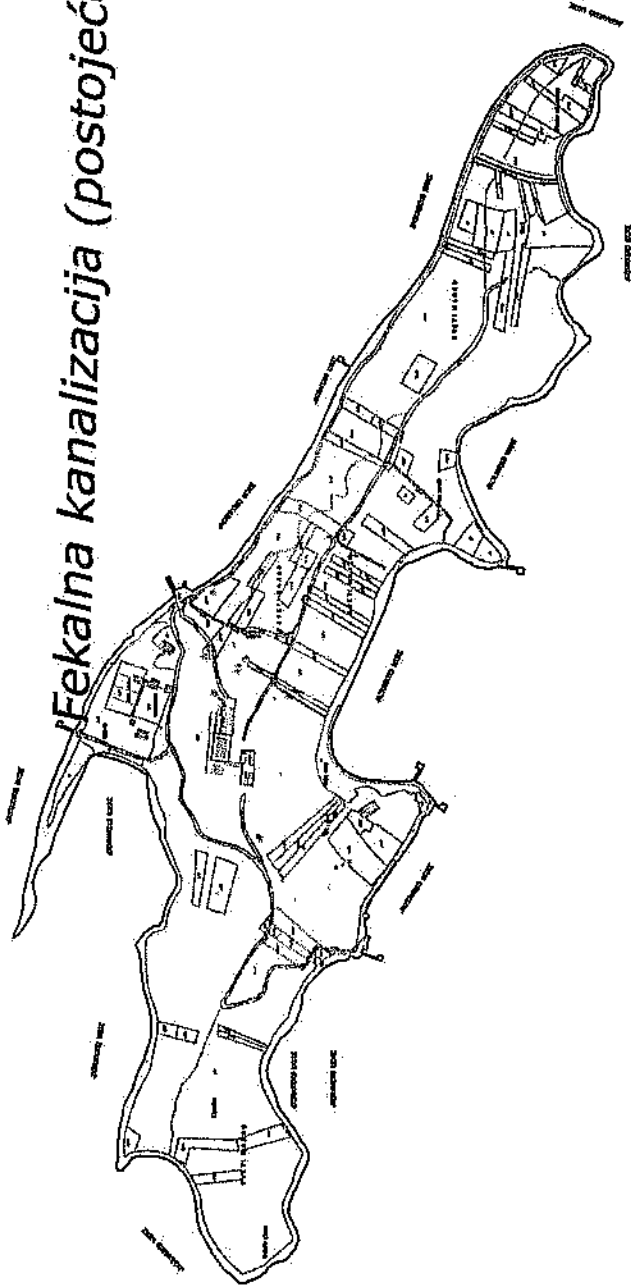
JADRANSKO MORE



Mjesto priključenja na vodovodnu mrežu



Fekalna kanalizacija (postojeće instalacije)





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara ekologije, prostornog
Područna jedinica Kotor i urbanizma

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

21. 11. 2022		
Broj	Prilog	Vrijedn.
08-332/22-5671/		

Br: UP/I-05-733/2022-3 11. novembar 2022. godine

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

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu br. 332/22-5671/5 od 03.08.2022, dostavljenog dana 09.08.2022.godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-733/2022-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za građenje novih objekata bungalova na lokaciji urb.parcela od B1 - B100 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:

Predmetne urbanističke parcele locirane su na ostrvu Sveti Marko, na skoro pola njegovog zapadnog dijela, a pružaju se od sjeverne do južne obale 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 su 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 na ukupno 100 urbanističkih parcela sa maksimalnom bruto građevinskom površinom od 100m² do 145m² (u zavisnosti od površine parcele), tako da bi zbirna (za sve parcele) bruto građevinska površina iznosila preko 10 000 m². Uvidom u dostupnu

dokumentaciju konstatovano je da je na ostrvu Svetog Marka 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 (minimum cca 10 000m²) 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 bungalova na lokaciji urb.parcela od B1 – B100 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: **Komitet 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.

