



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 06-333/25-9870/9

Podgorica, 22.09.2025. godine

VELIMIROVIĆ INVEST DOO

PODGORICA
Serdara Jola Piletića 8/6

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-9870/9 od 22.09.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta - hotela na urbanističkoj parceli UP3, zona B, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“ („Službeni list CG“, br. 76/25), u Tivtu.



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- ☒ spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna:

Marina Zogrević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio:

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

Obradila:

Olja Femić, samostalna savjetnica I

Femić

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-9870/9 Podgorica, 22.09.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br.19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva „ VELIMIROVIĆ INVEST “ DOO PODGORICA , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta - hotela na urbanističkoj parceli UP3, zona B, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“ („Službeni list CG“, br. 76/25), u Tivtu.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	VELIMIROVIĆ INVEST DOO PODGORICA
6.	POSTOJEĆE STANJE Uvidom u grafičke priloge plana i katastarsku evidenciju predmetna lokacija je neizgrađena.	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Prema grafičkom prilogu br. 07b Detaljna namjena površina, UP 3, zona B je namjene turizam - hoteli tipologije T1 . Na UP3 u Zoni B, planiran je novi objekat za smještaj turista (T1) za sadržaje ekskluzivnog turizma, kako bi ovaj prostor nastavio transformaciju i afirmaciju kao turistička destinacija veće kategorije, u skladu sa Programskim zadatkom i smjernicama iz planskih dokumenata višeg reda. Površine za turizam – Hoteli T1 (zona B: UP2, UP3 , UP6a i UP11) Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti: 1. za smještaj turista: hoteli (T1).	

	2. za pružanje usluga ishrane i pića, 3. nautički turizam (NT). Na površinama namijenjenim turizmu, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati: - parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca). Na površinama namijenjenim turizmu, ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.). Na ovoj lokaciji, predviđenoj za novu izgradnju, pored osnovnih sadržaja moguće je planirati i objekte i sadržaje poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.
7.2.	Pravila parcelacije Prema katastarskoj evidenciji UP 3, zona B, sastoji se od kat.parcela br. 4706, 4710 i djelova kat.parcela br. 4705/1, 4707/2, 4704/1, 4708/1, 4709/1, 4717, 4707/4, 4711/1, 4711/2, 4712/2, 4712/1, 4713, 4707/3 KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“, u Tivtu. Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i katastarskih parcela. Ukoliko urbanistička parcela neznatno odstupa od katastarske parcele može se izvršiti usklađivanje sa katastarskom parcelom. Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, broj 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulaciono i Nivelaciono rješenje dato je u grafičkom prilogu 08.Parcelacija regulacija i nivelacija. Regulaciona linija Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene, odnosno urbanističke parcele. Regulaciona linija u ovom Planu razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila od površina namijenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama. Građevinska linija Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički, numerički i opisno, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 08.Parcelacija regulacija i nivelacija. Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata, a građevinska linija prema susjednim parcelama, data je i opisno, na minimalnoj udaljenosti 3 m.

Građevinska linije novih objekata uz visoko frekventnu magistralnu saobraćajnicu, budući bulevar sa tri i četiri trake, data je na minimalnoj udaljenosti 10 m od granice urbanističke parcele, odnosno od regulacione linije.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) ne poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1), jer su dozvoljeni maksimalni erkeri projektovani za zonu IX stepena seizmičkog intenziteta (MCS skale) koji obuhvata prostor predmetne IID DSL. Erkeri su kod planiranih objekata, dozvoljeni do granice regulacione linije.

Podzemna građevinska linija (GL 0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom. Izuzetno, ukoliko je podzemna podrumaska etaža namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m ./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.

Dozvoljena je etaža suterena ukoliko to uslovi terena omogućavaju.

Suteren je nadzemna etaža i poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1).

Visinska regulacija

Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:

*za objekte u zoni B

- objekti turizma : max pet nadzemne etaže - P+4

Planirana spratnost objekata je data tabelarno i prikazana na grafičkom prilogu 08.Parcelacija regulacija i nivelacija. Planskim dokumentom definisan je isključivo broj nadzemnih etaža.

Nadzemne etaže definisane ovim planskim dokumentom su suteren, prizemlje i sprat.

Podzemne etaže su dozvoljene, ali bez ograničenja broja etaža pod zemljom. Njihov broj će biti definisan tokom izrade projektne dokumentacije u zavisnosti od precizne namjene objekta i njegove potrebe, kao i situacije terena (na osnovu geomehaničkih istražnih radova).

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m , čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena, smatra se najniža kota konačnog uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Objekat može imati jednu ili više podrumskih etaža. Ukoliko podrumске etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže (pomoćne prostorije) i tehnički sistemi objekta (tehničke prostorije).

Za sve objekte **kota poda prizemlja** je maksimalno 1.00 m. iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.

Krov može biti kosi ili ravan. Maksimalni nagib krova je 26° prema smjernicama iz PUP-a Tivat.

Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20m. Potkrovlje (ukoliko je projektovano) se računa kao nadzemna etaža i ulazi u ukupnu visinu objekta.

Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.

Planom je predviđena maksimalna visina objekta 15 m, računajući od kote trotoara odnosno terena oko kuće i do donje kote vijenca. Za objekte turističke namjene – maksimalna visina objekta je do 20m.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetajnih konstrukcija iznosi:

- ☐ za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m
- ☐ za stambene etaže do 3.5 m;
- ☐ za poslovne etaže do 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće, ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planom i urbanističko - tehničkim uslovima, u skladu sa odredbama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14).

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata

Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama.

U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%.

Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, a 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice.

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima, po jednom ležaju je 100 m² u svim objektima, bez obzira na kategorizaciju.

Smještajnom jedinicom u hotelima se smatra soba, u turističkom naselju (depadansu) se smatra apartman, dok se vila smatra jednom smještajnom jedinicom.

Broj postelja po smještajnoj jedinici obračunava se na sljedeći način, i to:

- smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja;
- smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja;
- smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja

	Osnovni objekat hotela može biti projektovan kao jedan, dominantan gabarit, ili kao kompozicija više volumena. Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smiju izlaziti izvan regulacione linije. Površina objekata parternog uređenja ne ulazi u obračun BGP na urbanističkoj parceli. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : • Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl.list CG" br.060/18); • Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore", broj 53/25); • Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18).
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA U cilju obezbjeđenja mjera zaštite od požara, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za turističke I poslovne objekte, potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara I sprečavanje njegovog širenja. Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (I eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izradjenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa važećom regulativom. U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima: - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG", br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23), Pravilnici: - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni 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 („Službeni list SFRJ", br.8/95) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ", br.7/84) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ", br.24/87) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ", br.20/71, 23/71) - Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ", br.27/71) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ", br.24/71, 26/71)

	Mjere zaštite na radu Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2827/2 od 19.08.2025. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelene i otvorene površine su definisane kao cjelina pejzažnog i parternog uređenja kompletne urbanističke parcele. Zelene i otvorene površine obuhvataju: parterno zelenilo, pješačke staze, veće ili manje površine određene namjene – platoe, bazene, sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije. U zelene i otvorene površine ne spadaju prilazne kolske saobraćajnice, kolske saobraćajnice koje opslužuju parkinge i slično. Zelene i otvorene površine (platoi, bazeni, sportski tereni, vodene površine, površine pod parking mjestima ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije) ne ulaze u obračun BGP objekata. U planskom dokumentu je definisana minimalna površina zelenih i otvorenih površina, koja predstavlja minimum koji je neophodan, međutim, konačna površina zelenih i otvorenih površina direktno zavisi i od broja ležaja. Uređenje parcele Prilikom lociranja objekata u okviru parcele sa više objekata, težiti maksimalnom obezbjeđenju najpovoljnijih vizura za svaki od objekata i voditi računa o njihovoj međusobnoj udaljenosti. Spratnost objekata treba da bude prilagođena položaju u odnosu na druge objekte kao i konfiguraciji terena. Elementi parterne arhitekture, na urbanističkoj parceli, (bazeni, manji šankovi, natkrivene površine, pasarele, pergole, nadstrešnice, vodene površine, platoi, sportski tereni)., sastavni su dio parternog uređenja, u skladu sa potrebama investitora, i ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti na parceli.

Svi planirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele, a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele i ostalim uslovima Plana.

- Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- 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 terena;
- Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;
- Sve aktivnosti na evidentiranim objektima i lokalitetima sa potencijalnim kulturnim vrijednostima sprovoditi u saradnji sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara na osnovu konzervatorskih smjernica
- Uspostaviti optimalni odnos između izgrađenih i zelenih struktura.
- Pri gradnji turističkih objekata i infrastrukture, predložene masive i grupacije zelenila pažljivo inkorporirati u prostor, vodeći računa o maksimalnom očuvanju i uklapanju u nova urbanistička rješenja.
- Očuvati prirodnu morfologiju terena i karakteristične vizure;
- Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeane materijale;
- Građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedenim uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar urbanističke parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje.

Područja za koja je obavezna izrada Detaljne studije predjela - Župa u Tivtu: Obavezna je izrada Detaljne studije predjela i elaborata pejzažne taksacije postojećeg zelenila na UP2, UP2a, **UP3** i UP11, UP12 u **Zoni B**, UP9, UP11 i UP12 u Zoni C i UP25 u Zoni D.

Zelenilo turističkih objekata (hoteli ZTH i turistička naselja ZTN, nautički turizam ZNT)

Osnovna ideja planskog pristupa je stvaranje zelenih površina koji će doprinijeti podizanju kvaliteta turističke usluge, sa jedne strane kroz povećanje sanitarno higijenskih uticaja, a sa druge strane će se korišćenjem estetskih funkcija zelenila čitav prostor učiniti prepoznatljivim i atraktivnim. Kvalitet pejzažne arhitekture je često presudan faktor za dobijanje visokih ocjena koje govore o kvalitetui prepoznatljivosti turističkog doživljaja, i kao takve moraju

biti vrlo ozbiljno tretirane kad je u pitanju njihova površina, volumen i oblikovno-estetske karakteristike. Sve ovo praktično znači da površina i količina pod zelenilom bude što veća, sa primjenom savremenih pejzažnih rješenja oslanjajući se na tradicionalno i osnovnih principa estetike.

Ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost rekreacije. Član 121 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta definisao je sadržaje specijalizovanih parkova.

Shodno namjeni i dozvoljenim sadržajima u zaštićenoj zoni specijalizovanog parka – etnografski i memorijalni, u okviru zaštitne zone objekta Verona, na UP3, zona B, namjene ZTH, formirati botaničku baštu na 50-60% površine zaštitne zone a rekreativna zona u funkciji turizma zauzima 30-40% unutar granice zaštitne zone

Za dobijanje kategorija turistički objekti, moraju da se ispune uslovi koji podrazumjevaju površinu i kvalitet zelenih površina.

Kvalitet ovog prostora posebno ističe neposredna blizina obale, uticaj morskog vazduha, najatraktivnija smjena pejzaža, što sve mora doći do izražaja u pejzažnom uređenju ovog prostora.

Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova:

□ Prije izrade projekata rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i idejnih/glavnih projekata potrebno je uraditi Pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila. Pejzažna taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore

□ slobodne, rekreativne i zelene površine adekvatno urediti i povezati sa obalom, kao najbližim punktom za rekreaciju na vodi.

□ Minimalan procenat zelenila na urbanističkoj parceli iznosi 60%, namjene turizam, dok je oko objekata nautičkog turizma 30%.

□ Uslovi za podzemne građevinske linije (GL 0):. Kako bi se osigurao potrebnii stepen ozelenjenosti urbanističke parcele, nad krovovima podzemnih ili suterenskih garaža moraju se projektovati intenzivni krovni vrtovi sa ojačanom nosivosti ab ploče, tako da zelena površina ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (0,8m i više).

□ ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.

□ obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intenzivnu njegu.

□ sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,

□ obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz kategorije Linearno zelenilo)

- ☐ površine oko ulaza u objekte hotela mogu biti uređene i strožijim , geometrijskim stilom
 - ☐ ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.
 - ☐ voditi računa o vizurama prema moru,
 - ☐ Po obodu parcela ka saobracajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila prema smjernicama iz kategorije linearno zelenilo, a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.
 - ☐ planiranje vodenih površina (fontane, bazeni, česme i sl.) takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila.
 - ☐ oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu.
 - ☐ posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoji, kante za otpatke, osvjetljenje).
 - ☐ osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje ce se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
 - ☐ na pojedinim objektima ako je planirano krovno ozelenjavanje posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.
 - ☐ planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora.
- Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.
- ☐ predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
 - ☐ ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
 - ☐ Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne trebale bi biti prilagođene okruženju i potrebama hotela visoke kategorije.
 - ☐ Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvjetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture i uređenja terena.

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Na UP4 i UP4a planirana je namjena površina za pojedinačna kulturna dobra (arhitektonska djela, njihovi ostaci i prepoznatljivi dijelovi). Radi se o jedinstvenom objektu, registrovanom kao nepokretno kulturno dobro - palata Verona, arhitektonski spomenik-profane arhitekture. Stavljen je pod zaštitu Rješenjem Zavoda za zaštitu spomenika kulture NRCG br. 08-1033/1 od 10.07.1979. godine. Objekat je na zahtjev vlasnika, podijeljen na dvije urbanističke parcele.

U skladu sa Studijom zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene obalno područje, (CENTAR ZA KONZERVACIJU I ARHEOLOGIJU CRNE GORE, Cetinje, januar - septembar 2016. god), planskim dokumentom određen je:

	- zaštitni prostor (prostor oko nepokretnog kulturnog dobra, koji je od neposrednog značaja za njegovo postojanje, zaštitu, korišćenje, izgled, očuvanje i istraživanje, istorijskog konteksta, tradicionalnog autentičnog ambijenta i vizuelne dostupnosti) i - zaštitna ili „buffer“ zona (prostor izvan granica zaštićenog kulturnog dobra koji se određuje radi sprečavanje negativnog uticaja na zaštićeno dobro). ☐ U zoni zaštite kulturnog dobra i zoni zaštićene okoline, eventualnu rekonstrukciju na osnovu rezultata istraživanja i dokumentacije o istorijskoj genezi postojanja ranijih objekata ili novu gradnju i druge aktivnosti, sprovoditi u skladu sa konzervatorskim uslovima izdatim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara ☐ Ne dozvoljavaju se bilo koje aktivnosti kojima se mogu devalvirati naslijeđene kulturne vrijednosti Dio predmetne UP3, zona B nalazi se u granica predložene zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra. Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj UP/I-05-764/2025-3 od 08.09.2025. godine.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25). U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica. Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%. Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA /
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA S obzirom da se zahvat IID DSL nalazi u zoni uspostavljenih površina za kontrolu vazduhoplovnih prepreka za Aerodrim Tivat, sa aspekta zaštite sigurnosti vazdušnog saobraćaja je potrebno obezbijediti sledeće :

	☐ U skladu sa smjernicama Agencije za civilno vazduhoplovstvo, koje su date grafički, maksimalna nadmorska visina planiranih objekata ne smije preći zadatu nadmorsku visinu iz grafičkog priloga 08 Parcelacija i regulacija; ☐ Ispod prilazno-odletne površine (crvena boja) potrebno je tražiti saglasnost Agencija za sve objekte čija je nadmorska visina viša od 50% maksimalne nadmorske visine, i ☐ ispod prelazne površine (zelena boja), unutrašnje horizontalne površine (svjetlo plava boja) i neophodnog čistog prostora u neposrednoj blizini poletno-sletne staze Aerodroma Tivat (krajnji južni dio zahvata planskog dokumenta) potrebno je tražiti saglasnost Agencije za sve objekte, bez obzira na njihovu nadmorsku visinu. ☐ U sklopu planiranih objekata ne smiju biti postavljena opasna svjetla koja mogu prouzrokovati zaslepljenje pilota vazduhoplova i na taj način ugroziti sigurnost vazdušnog saobraćaja. Akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore, broj 03/1-348/25-2539/2 od 01.09.2025. godine.
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada Idejno-arhitektonskog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu br.13b -<i>Hidrotehnička infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Tivat, broj 01-332/25-7971 od 01.09.2025. godine.

17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.11b – <i>Saobraćajna infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti Opštine Tivat, broj 16-341/25-251/2 od 19.08.2025. godine. Akt Uprave za saobraćaj, broj 04-8944/2 od 03.09.2025. godine.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
	/

20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 3, Zona B
	Površina urbanističke parcele	42.207,34 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,4
	Maksimalna površina pod objektom	16.883 m ²
	Maksimalno indeks izgrađenosti	0,90
	Maksimalna BRGP	37.987 m ²
	Maksimalno dozvoljena spratnost	P+4
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila Potrebe za parkiranjem vozila moraju se rešavati na urbanističkoj parceli na kojoj se objekti grade, u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu, po normativima definisanim Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Tivtu: - Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta; Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom). Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na urbanističkoj parceli (u slučajevima kada parcela ima prostorne mogućnosti) . Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja broja etaža pod zemljom, osim prema saobraćajnicama i susjedima. Ukoliko je podzemna podrumaska etaža namijenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, do planom zadate GL0, s tim da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1 m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i linije zone bankina /za usjeke i nasipe/ saobraćajnice. Kako bi se osigurao potrebni stepen ozelenjenosti urbanističke parcele, nad krovovima podzemnih ili suterenskih garaža moraju se projektovati intenzivni krovni vrtovi sa ojačanom nosivosti ab ploče, tako da zelena površina ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visočijeg drveća i to u nivou kote terena, a ne u izdignutim žardinjerama. Ukoliko se garažiranje automobila na ovaj način organizuje u podrumskim etažama objekta, bruto površina garaže u prizemlju ne ulazi u obračun ukupne bruto površine objekta. Dozvoljava se izgradnja više podrumskih etaža. Garaže u podrumu i suterenu na ravnom terenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama. Planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do 5,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Ukoliko je zbog površine i oblika urbanističke parcele nemoguće postići propisani nagib rampe, najbolje rješenje je moguće realizovati auto-liftom koji se koriste i kao zamjena za ulazne rampe, a moguće ih je potpuno sklopiti u teren.	

Ugrađuju se u zgrade radi transporta automobila na više nivoa, lako prevazilaze visinske razlike, koje nije moguće premostiti konvencionalnim ulaznim rampama, i ostavljaju prostora za kolski prilaz. Prilaz se može koristiti kao dodatno parkiralište.

Ukoliko pri projektovanju novih objekata dođe do promjena BGP u odnosu na plan, broj parking mjesta obezbijediti prema datim normativima za izmijenjeno stanje.

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sledeće elemente:

- širina rampe po pravcu min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min 3,00 m;
- dimenzije PM min. 2,5x4,8 m;
- širina unutaršnjih saobraćajnica po pravcu min. 5,50 m;
- podužni nagib pravih rampi max. 12% otkrivene i 15% na pokrivene.

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svako 3 PM obezbijediti (koliko je moguće) zasad drvoreda radi hladovine. Parking mesto definisati sa dimenzijama 2,5x5,0 m sa oivičenjem.

I na otvorenim parkinzima i u garažama planirati parking mjesta sa punjačima za električna vozila.

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

Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti planirati ekskluzivne, savremeno dizajnirane turističke objekte, koji svojom arhitekturom i kapacitetima neće opteretiti prostor. Kako je arhitektura naselja Porto Montenegro već postavila i nove, reprezentativne markere grada Tivta, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s preporukom da i ovaj zahvat treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama.

U dijelu dizajna i izgradnje, objekti treba da zadovolje kritrijume visokog standarda. Imajući u vidu karakter ambijenta, dizajn objekata podrazumijeva obezbeđivanje kvalitetnih vizura na okolni prostor.

Prilikom arhitektonskog oblikovanja treba naročito obratiti pažnju na materijalizaciju, ne samo u smislu finalne ili fasadne obrade već u cjelini, a prema namjeni utvrđenoj ovim planom.

Novi objekti treba da budu gradjeni sa elementima primorske arhitekture, što znači pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima.

Na fasadama izbjegavati balkone duž cijele fasade. Nisu dozvoljene ograde na lođama, terasama i balkonima od drveta, inoxa, kao ni „balustrade“.

Zasjenu otvora, prozora i vrata, raditi sa škurima, aluminijskim ili drvenim, u boji drveta, u zemljanim (podrazumevaju boje koje se mogu vidjeti u prirodi) tonovima.

Za završnu obradu fasada, posebno na strani prema moru, predvidjeti kamen dok ostale fasade mogu biti obrađene malterom i bojene. Preporučuje se kolorit zasnovan na pastelnim i zagasiitim tonovima u skladu sa opštim tonalitetom predmetnog prostora i okoline.

Glavne fasade zgrada zatečenog krupnog gabarita pretežno orjentisanih prema moru maskirati /zakloniti zelenilom, čime se obezbjeđuje da frontalne/pristupne fasade budu utopljene u zelenilo, tako da se umanjuju negativni efekti krupnih gabarita.

Krovove predvidjeti na dvije ili četiri vode, max nagiba 26°, u skladu sa uslovima iz PUPa Tivat, sa krovnim pokrivačem od kanalice. U slučaju korištenja potkrovnog prostora, obratiti pažnju na formiranje krovnog prozora – tipa »viđenica« i »lukjerna« kao jednog od elemenata tradicionalne primorske kuće.

Dozvoljeni su i ravni krovovi, a naročito ukoliko se krovna površina koristi (npr. za sportsko rekreativne aktivnosti, restoranska terasa, bazeni i sl.).

Izgradnju turističkih objekata prilagoditi prirodnim karakteristikama i morfologiji terena (osnova objekta mora da bude usklađena sa prirodnim padom terena).

Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju i materijalizaciji hodnih površina (pješačke ulice, pješačke staze, pjacete, lungo mare, uređenje šetališta na marini).

Plan preporučuje korišćenje autohtonog kamena na dijelu hodnih površina. Osim kamena moguće je korišćenje drvenih ili betonskih podloga.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcela namjenjenih površinama za turizam.

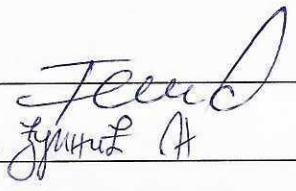
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

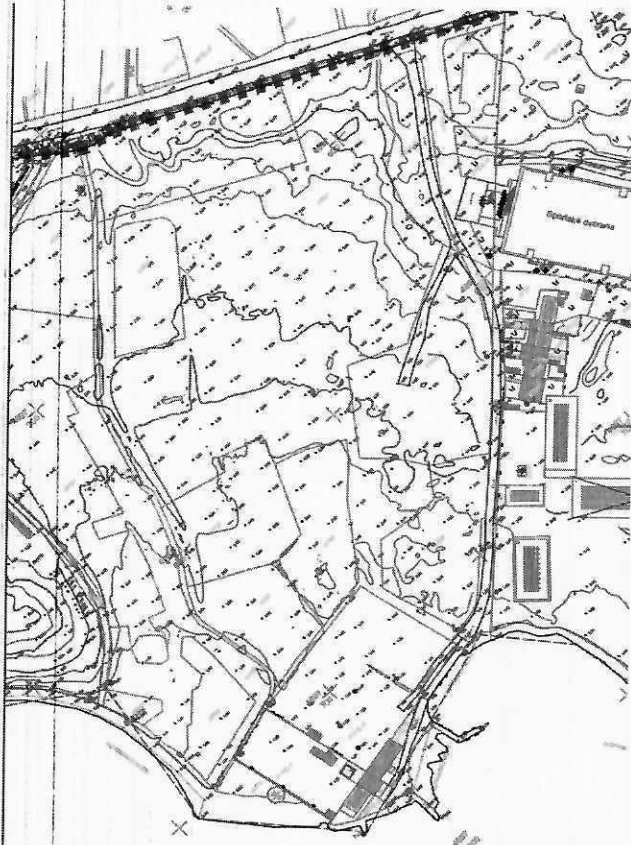
Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada.

Zato je potrebno:

- ☐ Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- ☐ Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije;
- ☐ Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti 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. Korišćenje 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.

Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata IID DSL, pri čemu se preporučuje da 30% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.

	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić Nataša Đuknić 
		DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević 
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Akt Sekretarijata za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti Opštine Tivat, broj 16-341/25-251/2 od 19.08.2025. godine; - Akt Uprave za saobraćaj, broj 04-8944/2 od 03.09.2025. godine; - Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Tivat, broj 01-332/25-7971 od 01.09.2025. godine; - Akt Agencije za civilno vazdzhoplovstvo Crne Gore, broj 03/1-348/25-2539/2 od 01.09.2025. godine; - Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj UP/I-05-764/2025-3 od 08.09.2025. godine; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2827/2 od 19.08.2025. godine.	



LEGENDA:

	Stambeni objekat
	Objekat (ruserkna)
	Objekat u prirodi
	Drveni objekat
	Objekat u izgradnji
	Objekat (Temelj)
	Trafika (kiosk)
	Stepenice
	Terasa nadkrivena
	Terasa otkrivena
	Zid
	Zidana ograda
	Drvena ograda na zidu
	Zid kao ograda
	Gvozdena ograda na zidu
	Ziva ograda
	Drvena ograda
	Zid od naslaganog kamena
	Zidana ograda na zidu
	Suobracajni znakovi
	Sahe
	Ulicna rasvjeta
	Livada, travnjak
	Drveni elektro stub
	Betonski elektro stub
	Gvozdeni elektro stub
	Trafostanica
	PTT Stub
	Elektricna kutija
	Bunar
	Hidrofor
	Granica zahvata
	Postojeće stanje

Katastarski podaci

IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23" Opština Tivat



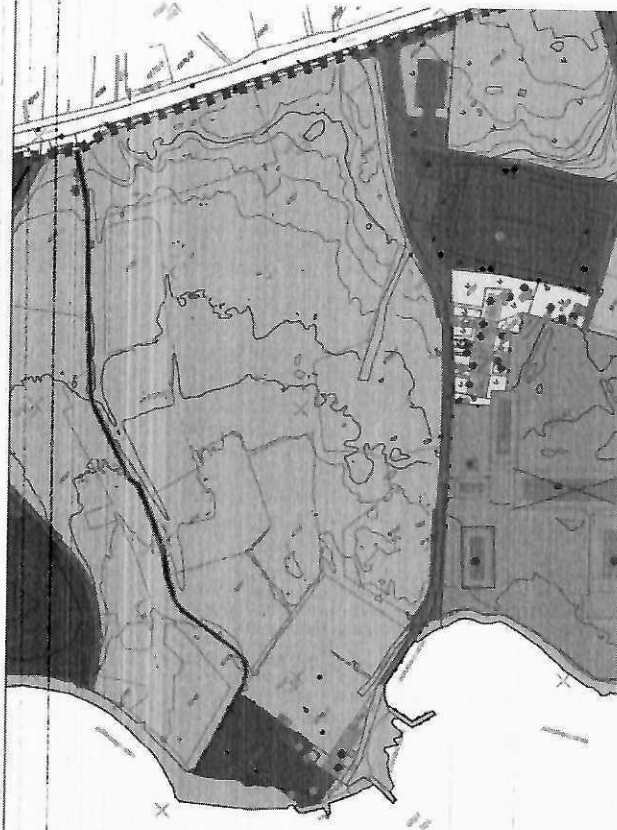
TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA period snimanja Avgust 2020.

R 1: 1 000

list broj 01

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
NARUČILAC	VLADA CRNE GORE
Službeni list Crne Gore	br. 76/2025.god
OBRADIVAČ	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
RUKOVODILAC	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
PLANER FAZE URBANIZAM	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
SARADNICI	Sandra Jekimović Lončarić, dipl. arh. un. arh.
DATUM Jun, 2025.	POSTOJEĆE STANJE
	RAZMJERA 1:1000
	BROJ LISTA 918





IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23" Opština Tivat



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA MORSKOG POTA
- GRANICA ODMAKA 100m
- GRANICA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
- GRANICA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
- GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
- GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
- BRUJ KATASTARSKIH PARCELA
- BRUJ TIGET

BONTET OBJEKATA

- OBAR
- LOD
- RAZVAN
- POSREDOVANJE IZ OBLASTI PLANIRANJA ZA USTANOVA
- POSREDOVANJE
- POSREDOVANJE IZ OBLASTI PLANIRANJA ZA USTANOVA

POSTOJEĆI SADRŽAJI

- Površine stanovanja manje gustine
- Površine stanovanja veće gustine
- Površine sportske i rekreacijske
- Površine sportske i rekreacijske
- Površine sportske i rekreacijske
- Površine sportske i rekreacijske
- Površine sportske i rekreacijske
- Površine sportske i rekreacijske
- Površine sportske i rekreacijske
- Površine sportske i rekreacijske

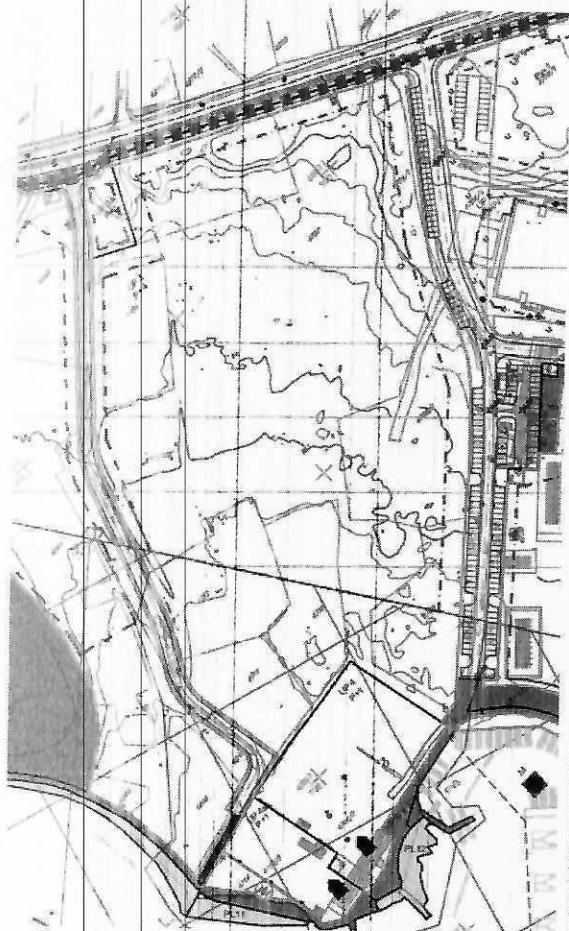
ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

R 1: 1 000

list broj 06

NOBILAC GRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
NARUČILAC	VLADA CRNE GORE
Službeni list Crne Gore	br. 78/2025.god
OBRAĐIVAČ	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
UKOVODILAC	dip. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
PLANER FAZE URBANIZAM	dip. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
SARADNICI	Sandra Jovanović Lončević, dipl. inž. arh.
DATUM	Jun, 2025.
	POSTOJEĆE STANJE
	RAZMJERA 1:1 000
	BRUJ LISTA 006





IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23" Opština Tivat



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ODBAJA 100M
	GRANICA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
	GRANICA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
	BROJ KATASTARKE PARCELE
	Oznaka urbanističke parcelne
	Maksimalna spratnost objekta
	Granica urbanističke parцеле
	Granica zone
	Oznaka zone
	Urbanistička linija GL

	10 m o.v.
	5 m o.v.
	PL1
	PL2
	PL3
	PL4
	PL5
	PL6
	PL7
	PL8
	PL9
	PL10
	PL11
	PL12
	PL13
	PL14
	PL15
	PL16
	PL17
	PL18
	PL19
	PL20
	PL21
	PL22
	PL23
	PL24
	PL25
	PL26
	PL27
	PL28
	PL29
	PL30
	PL31
	PL32
	PL33
	PL34
	PL35
	PL36
	PL37
	PL38
	PL39
	PL40
	PL41
	PL42
	PL43
	PL44
	PL45
	PL46
	PL47
	PL48
	PL49
	PL50
	PL51
	PL52
	PL53
	PL54
	PL55
	PL56
	PL57
	PL58
	PL59
	PL60
	PL61
	PL62
	PL63
	PL64
	PL65
	PL66
	PL67
	PL68
	PL69
	PL70
	PL71
	PL72
	PL73
	PL74
	PL75
	PL76
	PL77
	PL78
	PL79
	PL80
	PL81
	PL82
	PL83
	PL84
	PL85
	PL86
	PL87
	PL88
	PL89
	PL90
	PL91
	PL92
	PL93
	PL94
	PL95
	PL96
	PL97
	PL98
	PL99
	PL100

PARCELACIJA REGULACIJA I NIVELACIJA

R 1: 1 000

list broj 08

POSILAC ZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
NARUČILAC	VLADA CRNE GORE
Štampani list Crne Gore	br. 762826.god
OBRADIVAC	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
RUKOVODILAC	dip. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
PLANER FAZE URBANIZAM	dip. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
SARADNICI	Sandra Jokanović Lončarić, dipl. inž. arh.
DATUM	Jun, 2025.
PLANIRANO STANJE	RAZMJERA
	1 : 1 000
	BROJ LISTA
	008

LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ODBAJA 100M
	GRANICA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
	GRANICA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
	BROJ KATASTARKE PARCELE
	Oznaka urbanističke parcelne
	Maksimalna spratnost objekta
	Granica urbanističke parceland
	Granica zone
	Oznaka zone
	Urbanistička linija GL
	Regulaciona linija RL
	Maksimalno dozvoljena visina za prizemno objekat
	Maksimalno dozvoljena visina za prizemno objekat
	PL1
	PL2
	PL3
	PL4
	PL5
	PL6
	PL7
	PL8
	PL9
	PL10
	PL11
	PL12
	PL13
	PL14
	PL15
	PL16
	PL17
	PL18
	PL19
	PL20
	PL21
	PL22
	PL23
	PL24
	PL25
	PL26
	PL27
	PL28
	PL29
	PL30
	PL31
	PL32
	PL33
	PL34
	PL35
	PL36
	PL37
	PL38
	PL39
	PL40
	PL41
	PL42
	PL43
	PL44
	PL45
	PL46
	PL47
	PL48
	PL49
	PL50
	PL51
	PL52
	PL53
	PL54
	PL55
	PL56
	PL57
	PL58
	PL59
	PL60
	PL61
	PL62
	PL63
	PL64
	PL65
	PL66
	PL67
	PL68
	PL69
	PL70
	PL71
	PL72
	PL73
	PL74
	PL75
	PL76
	PL77
	PL78
	PL79
	PL80
	PL81
	PL82
	PL83
	PL84
	PL85
	PL86
	PL87
	PL88
	PL89
	PL90
	PL91
	PL92
	PL93
	PL94
	PL95
	PL96
	PL97
	PL98
	PL99
	PL100

Zakazni pojas
teritorije katalizacije

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

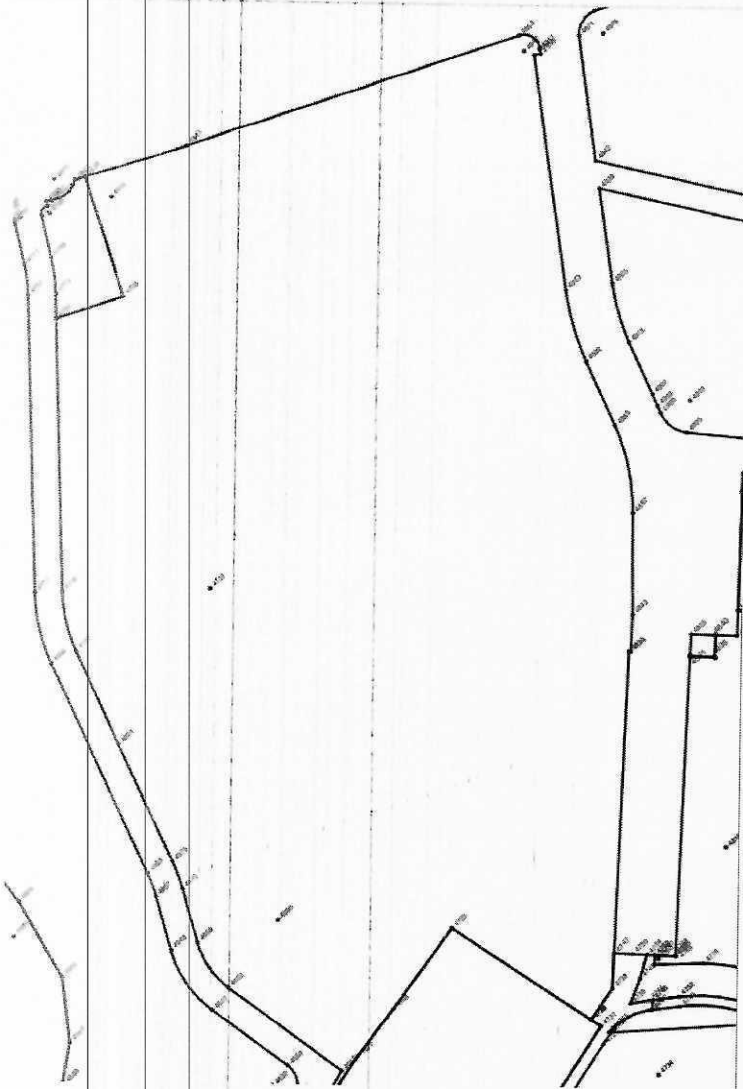
Oznake su preuzete iz grafičkog priloga za PPFNOP CG - Zona morskog dobra

	Lokacija izlaza iz zone
	Morina
	Prilazak
	Prilazak izlazu iz zone

REGISTROVANO NEPOKRETNOST KULTURNO DOBRO

	Prilazak izlazu iz zone
	Granica nepokretnosti kulturnog dobra
	Granica predložene zaštićene oblasti nepokretnosti kulturnog dobra
	Granica predložene zaštićene oblasti nepokretnosti kulturnog dobra
	Granica predložene zaštićene oblasti nepokretnosti kulturnog dobra





IZMJENE I DOPUNE
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE
"DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23"
Opština Tivat



KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA
URBANISTIČKIH PARCELA

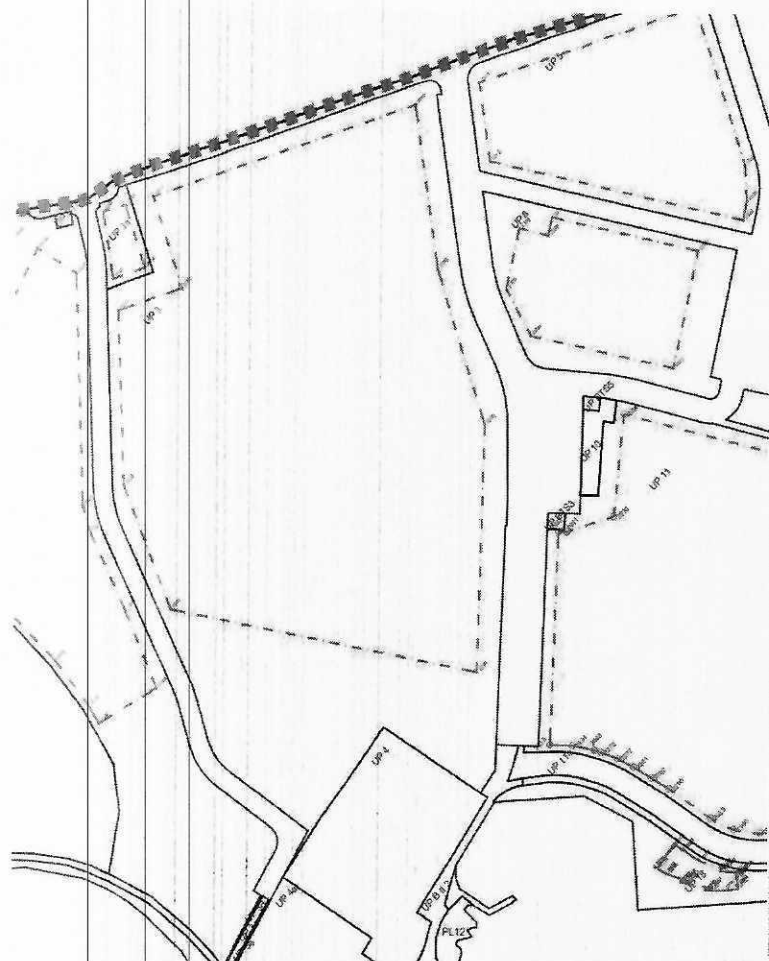
R 1: 1 000

list broj 09

4624 6558467,05 4697944,94
4628 6558471,87 4697714,01
4633 6558475,46 4697715,35
4652 6558486,13 4697763,35
4656 6558488,92 4697780,00
4666 6558493,36 4697720,76
4698 6558518,04 4697723,14
4707 6558524,00 4697869,85
4716 6558533,70 4697885,92
4720 6558548,18 4697728,34
4738 6558570,67 4697680,50
4739 6558571,35 4697673,28
4747 6558578,70 4697687,96
4762 6558590,51 4697947,02

4798 6558610,11 4697937,34
4825 6558627,22 4697971,96
4826 6558628,75 4697961,82
4837 6558646,34 4697750,77
4838 6558646,50 4697546,98
4839 6558646,69 4697750,41
4840 6558668,98 4697735,76
4841 6558648,58 4697549,14
4842 6558654,96 4697758,08
4843 6558656,42 4697956,85
4867 6558676,95 4697780,60
4886 6558691,52 4697803,34
4892 6558698,82 4697823,51
4913 6558709,54 4697843,54
4947 6558751,15 4697905,04
4948 6558751,86 4697727,72
4949 6558751,86 4697727,72
4950 6558751,87 4697727,71
4951 6558752,21 4697706,65
4952 6558752,68 4697902,06
4953 6558753,34 4697909,53
4954 6558753,67 4697496,80
4955 6558754,07 4697724,68
4956 6558754,29 4697900,87
4957 6558755,18 4697902,07





IZMJENE I DOPUNE
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE
"DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23"
Opština Tivat



KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA
GRAĐEVINSKIH LINIJA

R 1: 1 000

list broj 09a

NOSILAC IZNADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
NARUČILAC	VLADA CRNE GORE
Skupština list Crne Gore	br. 76/2015 god
OBRADIVAČ	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
RLKOVODILAC	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
PLANER FAZE URBANIZAM	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
SARADNICI	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
DATUM	Jun, 2015.
PLANIRANO STANJE	PLANIRANO STANJE
KALIBAR	1:1 000
PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE

2222 6558515,54 4697830,42

2225 6558537,36 4697882,52

2231 6558588,08 4697937,07

2236 6558594,04 4697715,85

2267 6558614,65 4697923,94

2283 6558632,48 4697960,04

2290 6558669,86 4697787,66

2291 6558681,06 4697480,01

2292 6558695,74 4697436,33

2293 6558701,49 4697849,47

2307 6558742,91 4697905,67





IZMJENE I DOPUNE
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE
"DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23"
Opština Tivat



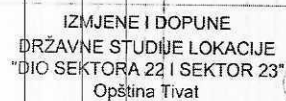
KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA
REGULACIONIH LINIJA

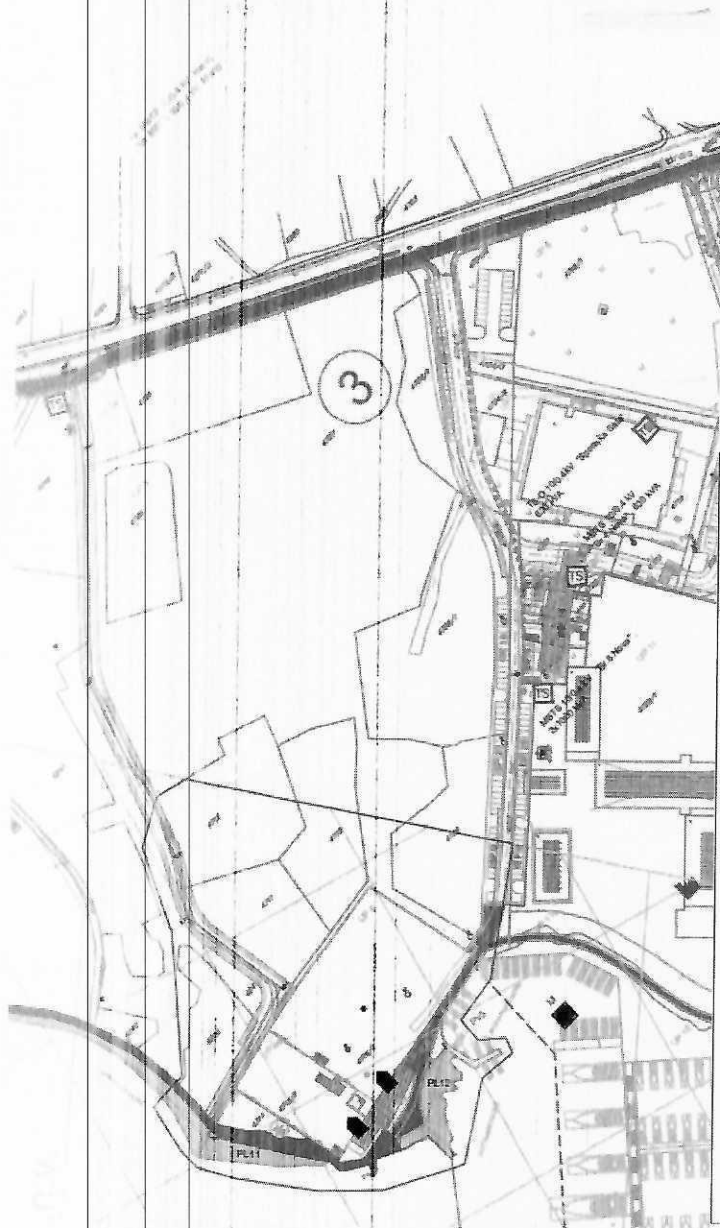
R 1: 1 000

list broj 09b

543	6558471,75	4697714,60
553	6558486,13	4697763,35
554	6558486,45	4697646,22
555	6558488,92	4697780,00
556	6558489,65	4697799,08
557	6558492,01	4697647,70
558	6558492,69	4697805,93
559	6558493,36	4697720,76
560	6558497,11	4697795,01
561	6558497,12	4697649,79
562	6558500,72	4697803,13
570	6558513,70	4697840,33
571	6558515,98	4697872,65
572	6558524,00	4697869,85
573	6558527,47	4697891,71
574	6558528,83	4697667,44
575	6558533,70	4697885,92
581	6558559,29	4697678,15
582	6558559,30	4697678,15
589	6558570,67	4697680,50
602	6558590,51	4697947,02
648	6558627,22	4697971,96
657	6558646,34	4697750,77
658	6558646,69	4697750,41
659	6558647,72	4697718,04
660	6558654,96	4697758,08
661	6558656,42	4697956,85
680	6558676,95	4697780,60
695	6558691,52	4697803,34
700	6558698,82	4697823,51
716	6558709,54	4697843,54
748	6558752,68	4697902,06
749	6558753,34	4697909,53
750	6558753,67	4697496,80
751	6558754,07	4697724,68
752	6558754,29	4697900,87







IZMJENE I DOPUNE
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE
"DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23"
Opština Tivat



LEGENDA:



TS 35/10 kV NOVA



TS 10/0.4 kV



TS 10/0.4 kV NOVA

----- ELEKTROVOD 35 kV PLANIRANI
----- ELEKTROVOD 10 kV
----- ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI
----- ELEKTROVOD 10 kV IZMJESTEN
----- GRANICE TRAFIO REGNA

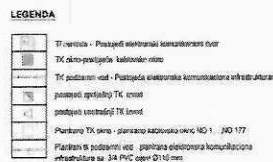
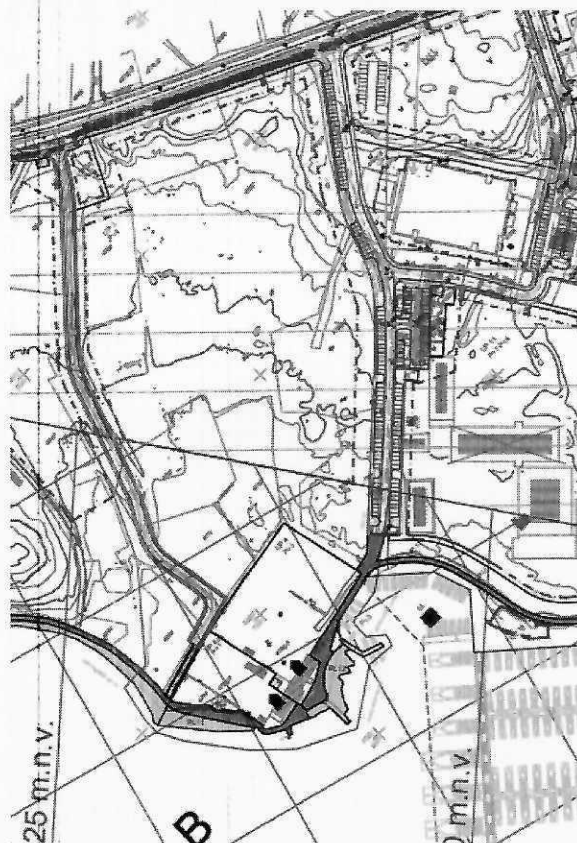
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

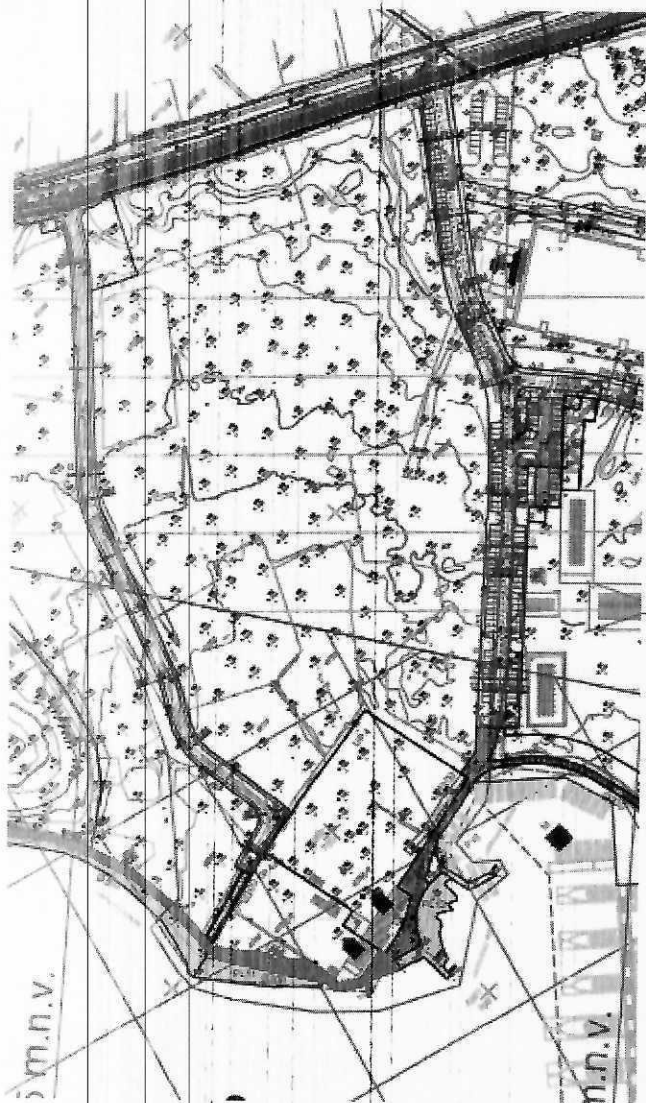
R 1: 1 000

list broj 11.2

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE		
NARUČILAC	VLADA CRNE GORE		
Službeni list Crne Gore	br. 76/2023.god	MP	
OBRADIVAČ	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine		
RIKOVODILAC	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ		
PLANER FAZE	DANILO VUKOVIĆ, dipl. ing. el.		
SARADNICI	Sandra Juharević Lončarević, dipl. ing. arh.	Mirka Đurović	
DATUM Jun, 2025.	PLANIRANO STANJE	RAZVJERA 1:1 000	BROJ LISTA 11.25







LEGENDA

- planirani vodovod
- - - postojeći vodovod
- - - postojeći vodovod predviđen za ukidanje
- - - planirana fekalna kanalizacija
- - - postojeća fekalna kanalizacija
- - - postojeća fekalna kanalizacija predviđena za ukidanje
- - - postojeća fekalna kanalizacija predviđena za ukidanje

IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23" Opština Tivat



HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

R 1: 1 000

list broj 13







Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-2827/2

Primljeno	02.09.2025
Org. jed.	
Podgorica	19.08.2025. godine
06-333/25-9870/2	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2827/1 od 18.08.2025. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom Vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-9870/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta na urbanističkoj parceli UP3, zona B, u zahvatu Izmjena i dopuna državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“ („Službeni list CG“, br. 76/25), u Tivtu, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova podnosiocu zahtjeva VELIMIROVIĆ INVEST DOO PODGORICA, obavještavamo Vas sledeće:

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

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

S obzirom na to da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji objekta – hotela na urbanističkoj parceli UP3, zona B, koja se sastoji iz kat. Parcela br. 4706, 4710, i djelova kat. Parcela br. 4705, 4707, 4704/1, 4708/1, 4709, 4711, 4712, 4713 KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektora 23“ („Službeni list CG“, br. 76/25), u Tivtu, **neophodno je da Nosilac projekta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa.**



dr Milan Gazdić
DIREKTOR

Dostavljeno:

- naslovu,
- 03
- a/a



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



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

Adresa: Trg Magnolija br. 1

Tivat, Crna Gora

tel: +382 (0)32 661 356

www.opstinativat.me

e mail: sekretarijatsks@opstinativat.me

Broj: 16-341/25-251/2

Datum: 19.08.2025.godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

04.09.2025				
Priloga	Drž. im.	Opšt. im.	Drž. im.	Vrednost
06-333/25-9870/4				

**Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine,
IV Proleterske brigade br.19 - 81000 Podgorica**

Veza: Vaš dopis br. 06-333/25-9870/7 od 15.08.2025. godine

U prilogu akta dostavljamo Vam saobraćajno-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta hotela, na urbanističkoj parceli UP3 zona B, u zahvatu Izmjena I dopuna DSL-a "Dio sektora 22 I sektor23" ("Sl. list CG" br. 76/25), opština Tivat.

Viša savjetnica III za teritorijalnu organizaciju,
regulaciju saobraćaja, puteve i drumski saobraćaj
Gorica Nikšić, dipl.ing.saobraćaja



Dostaviti:

1. Naslovu
2. Arhivi
3. Dosije



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

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

Broj: 16-341/25-251/1

Datum: 19.08.2025.godine

Na osnovu člana 17 Zakona o putevima ("Sl. list CG" br. 082/20, 140/22), člana 9 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG – opštinski propisi" br. 024/12, 015/15, 028/16) i uvida u Izmjene I dopune DSL-a "Dio sektora 22 i sektora 23" ("Sl. list CG " br. 76/25), Sekretarijat za saobraćaj I stambeno-komunalne djelatnosti, donosi:

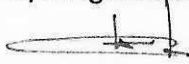
SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta - hotela , na urbanističkoj parceli UP3 zona B, u zahvatu Izmjene I dopune DSL-a "Dio sektora 22 i sektor 23" ("Sl. list CG" br. 76/25), opština Tivat

- U projektu grafički prikazati mjesto i način priključka urbanističke parcele na saobraćajnicu predviđenu planskim dokumentom;
- Kolski priključak urbanističke parcele planirati sa saobraćajnice nižeg ranga;
- Kolski priključak udaljiti maksimalno u odnosu na raskrsnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
- Uključenje kolskog prilaza na javnu saobraćajnicu riješiti ojačanim oborenim ivičnjacima;
- Potrebe za parkiranjem vozila moraju se rješavati na urbanističkoj parceli na kojoj se objekti grade;
- Detalje parkinga (kosi, podužni, upravni) i detalj oborenog ivičnjaka prikazati u grafičkom prilogu;
- Od ukupnog broja parking mjesta 5% obezbijediti za osobe sa invaliditetom;
- Saobraćajno-tehničku dokumentaciju priključka i parkinga uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti;

- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju prikazati u zavisnosti od vrste priključka i namjene objekta u skladu sa postojećom regulacijom saobraćaja na javnoj saobraćajnici na koju se vrši priključak;
- Sastavni dio projektne dokumentacije potrebno je da bude projekat saobraćajne signalizacije i opreme izrađen u skladu sa članom 65 i 66 Zakona o putevima ("Sl. list CG", br. 082/20, 140/22).

Viša savjetnica III za teritorijalnu organizaciju,
regulaciju saobraćaja, puteve i drumski saobraćaj
Gorica Nikšić, dipl.ing. saobraćaja



SEKRETARKA:

Mirela Jarić, MSc turizma



Dostaviti:

- ①. Naslovu
2. Arhivi
3. Dosije



CRNA GORA
AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Broj:
Podgorica,

03/1-348/25-2539/2
01-09-2025

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 10-09-2025				
Org. jed.	Podj. broj	Red. broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-9870/8				

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Gospođa Marina Izgarević Pavićević, Državna sekretarka

Predmet: Posebni urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na UP3, zona B, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“, Opština Tivat

Veza: Vaš dopis broj 06-333/25-9870/8 od 15.08.2025. godine

Poštovana gospođo Izgarević Pavićević,

U vezi sa Vašim dopisom broj 06-333/25-9870/8 od 15.08.2025. godine (zavedenim u Agenciji za civilno vazduhoplovstvo pod brojem 03/1-348/25-2539/1 od 21.08.2025. godine), po pitanju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za potrebe izgradnje novog objekta na urbanističkoj parceli UP3, zona B, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“, Opština Tivat, informišemo Vas da se lokacija navedene parcele predviđene za gradnju objekta nalazi u zoni zaštitnih površina potrebnih za sigurno izvođenje operacija na Aerodromu Tivat.

Shodno gore navedenom, dostavljamo Vam grafički prilog prilagođen predmetnim katastarskim parcelama, koji je inkorporiran u okviru Nacrta Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“, Opština Tivat, a koji je mjerodavan za određivanje spratnosti i položaja budućeg objekta na lokaciji šame parcele UP3.

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

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

S poštovanjem,

Direktor
Ivan Ščekić

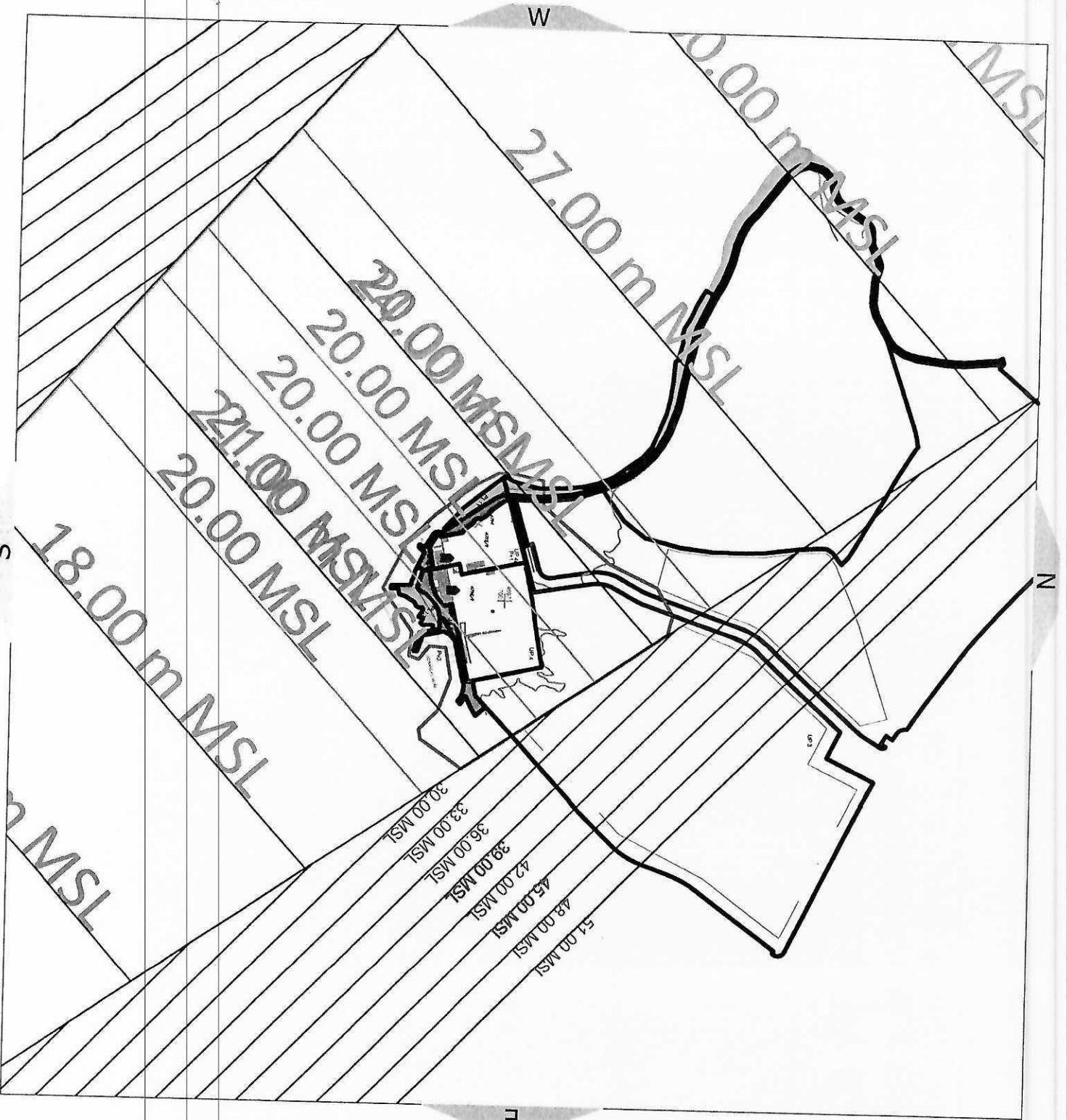
Prilog: Model zaštitnih površina ispred praga 14 poletno-sletne staze Aerodroma Tivat



AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

10000 BROZA TITA BB
81000 PODGORICA, CRNA GORA
WWW.CGA.ME

TEL: +382 20 625 517
FAX: +382 20 625 517
E-MAIL: ocv@cg.gov.me



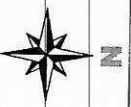
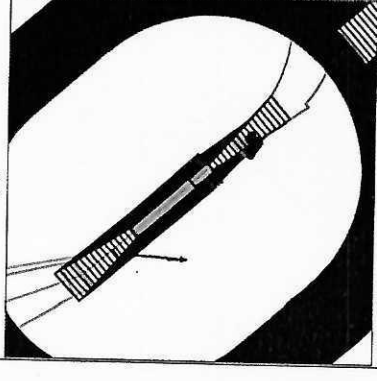
UP3 Sektor 22 i 23 OLS ravni

Obradio: Milan Avramović

LEGEND

Default
Map Base

KEY MAP



SCALE SHEET NUMBER

N/A

PLOT DATE

29.08.2025.

FILE NAME

UP3 OLS ravni



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 335 Stari Grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 302 572
e-mail: spomenici@t-com.me

Primljeno: 16-09-2025			
Ora. jed.	Jed. s zrak.	R.	Vrijednost
06-333/25-9870/18			8.09.2025. godine

Broj: UP/I-05-764/2025-3

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 06-333/25-9870/4 od 15.08.2025. godine, dostavljenog 20.08.2025. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-764/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta – hotela na UP3, zona B, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list Crne Gore“ br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta – hotela na UP3, zona B, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja zatečenih vrijednosti predmetnog prostora, ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti predmetnog prostora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Prilikom urbanističke razrade predmetne lokacije uzeti u obzir širi kontekst, kontakt zone koje čine kulturna i potencijalna dobra, pa dispoziciju objekata, volumene i infrastrukturu planirati tako da se ostvari harmonična integracija novih struktura u naslijeđeni kontekst.
3. Voditi računa da objekti većih volumena budu koncentrisani bliže magistrali, a da se spratnost i gabariti sukcesivno smanjuju približavanjem moru i zonama kulturnih dobara;
4. Proporcije i međusobne odnose volumena, rješenje krova, odnose puno - prazno na fasadama objekata, planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu (elemente interpretirati, a ne kopirati);
5. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji, već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju;
6. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova, koji se uklapaju u opšti tonalitet prostora, bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;
7. Parterno uređenje riješiti ozelenjavanjem visokim rastinjem u što većoj mjeri, kako bi se trenutno nekultivisan prostor oplemenio i prilagodio savremenim standardima.

II

Konzervatorski projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru (Sl.list Crne Gore, br. 61/18).

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

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

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 06-333/25-9870/4 od 15.08.2025. godine, dostavljenog 20.08.2025. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-764/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta – hotela na UP3, zona B, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se u krajnjem jugoistočnom dijelu katastarske opštine Tivat i predstavlja dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.
- Ujedno, predmetni prostor se nalazi u neposrednoj blizini nepokretnog kulturnog dobra - Palata Verona
- Shodno Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni B, namjene turizam – hoteli tipologije T1. Na lokaciji up, zona B, koja se sastoji od kat. parc. 4706, 4710 i djelova kat. parc. Br. 4705, 4707, 4704/1, 4708/1, 4709, 4711, 4712 i 47163 KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“ površine 42 207,34 m², planiran je indeks zauzetosti 0.4, indeks izgrađenosti 0.9, max BRGP 37.987 m², spratnosti P+4.
- Shodno Studiji zaštite kulturne baštine za potrebe izrade DSL-a „Dio Sektora 22 i Sektor 23“ – karta Identifikacija i valorizacija prirodne i kulturne baštine u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“, za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere: Mjere IV – Prostor za planiranje nove gradnje

MJERE IV – PROSTOR ZA PLANIRANJE NOVE GRADNJE

- *Izgradnja novih stambenih objekata moguća je pogašćavanjem već izgrađenog tkiva uz poštovanje naslijeđene urbanističke matricu i strukture naselja, grupacije kuća, vrtove i njihova originalna hortikulturna rješenja u okviru predmetnog plana;*
- *Sve kapacitete maksimalno prilagoditi konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru; sa sportsko-rekreativnim zonama u službi naselja i za potrebe grada;*
- *Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa u okruženju kako izgrađenog tako i prirodnog;*
- *Kuće se postavljaju podužno u odnosu na izohipsu, odstupanja od ovog principa unutar sklopa su moguća u minimalnoj mjeri. Kuće su jednostavnih gabarita, pravougaone ili izdužene pravougaone osnove, u zavisnosti od uslova i karakteristika parcele;*
- *Preporučuje se kolorit zasnovan na pastelnim i zagasitim tonovima u skladu sa opštim tonalitetom predmetnog prostora i okoline*
- *Očuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandrača. Nisu dozvoljene promjene naslijeđene linije obale, nasipanje obale i izgradnja objekat u ovoj zoni, a sve eventualne intervencije planirati na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara.*

Članom 18a stav 1 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora je propisano da je u okviru Područja Kotor i zaštićene okoline, organ nadležan za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, odnosno glavni gradski arhitekta, dužan da prije izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, odnosno prije izrade projektnog zadatka za planski dokument odnosno urbanistički projekat, organu uprave nadležnom za zaštitu kulturnih dobara (Uprava za zaštitu kulturnih dobara) podnese zahtjev o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu, zasnovane na ICOMOS smjernicama za izradu Procjene uticaja na baštinu za mjesta Svjetske kulturne baštine.

Shodno gore navedenom, utvrđeno je da **nije potrebna** izrada Pojedinačne procjene uticaja za izgradnju objekta – hotela na UP3, zona B, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“ („Službeni list CG“, br. 76/25) u Tivtu, uz poštovanje navedenih Konzervatorskih uslova.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini zaštićenu okolinu Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), potrebno je dostaviti, u analognoj i digitalnoj verziji, na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

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

Obradili:

Maja Radulović, arhitekta
Aleksandar Samardžić, pravnik

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta





Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Broj:04-8944/2
Podgorica, 03.09.2025.godine

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Primljeno		15.09.2025		Vrijednost	
06-333/25-9870/6					

Adresa: IV Proleterske br. 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 655 052
fax: +382 20 655 359

CRNA GORA

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

PREDMET: Saobraćajno - tehnički uslovi

OBJEKAT: VELIMIROVIĆ INVEST doo Podgorica – izgradnja objekta – hotel na urbanističkoj parceli UP3 zona B u zahvatu izmjena i dopuna DSL „Dio sektora 22 i sektor 23, opština Tivat

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br.06-333/25-9870/6 od 15.08.2025.godine., zavedenog u Upravi za saobraćaj br. 04 - 8944/1 od 15.08.2025.godine za potrebe Investitora **VELIMIROVIĆ INVEST doo Podgorica – radi propisivanja saobraćajno tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta – hotel na urbanističkoj parceli UP3 zona B u zahvatu izmjena i dopuna DSL „Dio sektora 22 i sektor 23“, opština Tivat**, a shodno članu 143 Zakona o planiranju prostora (Sl.List CG" br. 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL.list CG" br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 17 Zakona o putevima (Sl.List CG" br. 82/20 i 140/22) konstatuje sljedeće;

Saobraćajno – tehničke uslove

1. Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Opšti saobraćajno – tehnički uslovi u konkretnom slučaju definisani su planskim dokumentom **DSL „Dio sektora 22 i sektor 23“ opština Tivat**. Okosnicu saobraćaja na predmetnom području predstavlja Jadranska magistrala – magistralni put M-11 dionica Lepetane – Tivat. Na predmetnom potezu Jadranske magistrale su počele aktivnosti za izgradnju/rekonstrukciju saobraćajnice bulevarskog tipa. Neophodno je projektovati sistem priključenja u skladu sa planovima i već urađenom projektnom dokumentacijom (rekonstrukcija magistralnog puta kroz Tivat)

2. Posebni saobraćajno – tehnički uslovi

Budući da predmetna lokacija urbanistička parcela UP3 saobraćajnu povezanost ostvaruje preko lokalne saobraćajnice koja se priključuje na magistralni put M-11 dionica Lepetani – Tivat. Neophodno je projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa važećim planom.

Projektnu dokumentaciju – Glavni projekat – faza saobraćaja, urađenu u skladu sa gore propisnim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj radi izdavanja saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI:

Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.

P. Poleksić
Marko Spahić, građ.teh.

M. Spahić

DOSTAVLJENO;

-Naslovu x2

-U spise predmeta



Primljeno:	15-09-2025			
Org. jed.	Općina Tivat	Račun. broj	Priloga	Vrijednost
06-333/25-9870/6				



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 ZIRO RAČUNI: Hipotekarna banka: 520-62730-65
Prva.Banka: 535-10055-81 NLB: 530-5112-03 Erste Bank: 540-11663-76 ckb: 510-4063-73

GRUPE
VO

01-332/25-797

01.09.2025

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Na osnovu NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 06-333/25-9870/3 od 15.08.2025 god.(prijem-dopis br.01-332/25-797 od 18.08.2025 god.) za izradu tehničke dokumentacije za -kat.par.br.4706,4710 i dijelova 4705,4707,4704/1,4708/1,4709,4711,4712 i 4713 KO Tivat,a na zahtjev **VELIMIROVIĆ INVEST DOO PODGORICA** izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

1. Dijelom predmetne parcele prolazi sifonska dionica Glavnog kolektora kanalizacije grada Tivta (2 cijevi).Poštovati tehničke norme udaljenosti objekta od cjevovoda.(mapa 2 u prilogu)
2. Priključak za vodu izvesti sa postojećeg cjevovoda (mapa u prilogu 1).
3. 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.)
4. Ukoliko je predviđena hidrantska mreža,predvidjeti poseban vodomjer za nju.

PRILOG:- 1-mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu
2-mapa sa pozicijom sifonske dionice Glavnog kolektora

Tivat, 01.09.2025 god.

DOSTAVLJENO:

-Naslovu

-Arhivi

OBRADIO:

Lukšić Joško



DIREKTOR:

Krivokapić Alen

Vodovod (postojeće instalacije)

Postojeći distributivni cjevovod AC 250

Postojeći distributivni cjevovod PEHD 160

Postojeći distributivni cjevovod PEHD 63



SPORTSKA DVORANA

Čigljana STARA RA...

Fekalna kanalizacija (postojeće instalacije)

