



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme  
Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 384

Broj: 08-7963/10

Podgorica, 06.12.2022. godine

**LJUBICA BUJKOVIĆ**

**BUDVA**  
**Jadranski put**  
**4.Ulica br.3**

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 08-7963/10 od 06.12.2022. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta namjene T4 – apart hotel/porodični mali hotel, na urbanističkoj parceli UP17, zona 8, koja se sastoji od djelova katastarskih parcela 608/1 i 608/2 KO Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 27 i sektor 28“ („Službeni list Crne Gore“, br. 7/10), opština Tivat.



Dostavljeno:


-Podnosiocu zahtjeva

-Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje

-U spise predmeta

-a/a

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p><b>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE I UREĐENJE PROSTORA</b>  <b>Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova</b>  <b>Broj: 08-7963/10</b>  <b>Podgorica, 06.12.2022. godine</b></p>		<p>Crna Gora  Ministarstvo ekologije,  prostornog planiranja i  urbanizma</p>
2.	Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20) i <b>Ljubice Bujković iz Tivta</b> , izdaje:		
3.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>		
4.	za izgradnju novog objekta namjene T4 – apart hotel/porodični mali hotel, na urbanističkoj parceli UP17, zona 8, koja se sastoji od djelova katastarskih parcela 608/1 i 608/2 KO Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 27 i sektor 28“ („Službeni list Crne Gore“, br. 7/10), opština Tivat.		
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>LJUBICA BUJKOVIĆ</b>	
6.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> Predmetna lokacija je neizgrađena.		
7.	<b>PLANIRANO STANJE</b>		
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b> <b>Urbanistička parcela UP17, zona 8 u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 27 i sektor 28“, sastoji se od djelova katastarskih parcela 608/1 i 608/2 KO Radovići i namjene je T4 – apart hotel/porodični mali hotel, vila, Z1 - zaštitno zelenilo u sklopu urbanističkih parcela i Z - zaštitno zelenilo javnog korišćenja.</b>  <b>Apart hotel / mali porodični hotel (T4)</b> Namjena T4 podrazumijeva turističke sadržaje – apart hotel, mali porodični hoteli, vila Uslovi koje moraju zadovoljavati objekti definisani su posebnim propisom kojim je regulisana klasifikacija i kategorizacija ugostiteljskih objekata. Kategorija objekata treba da bude nivoa 4* i više.  <u>Urbanistički parametri propisani ovom Studijom su sljedeći :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimalna veličina parcele je 500m<sup>2</sup></li> <li>• Maksimalni indeks zauzetosti je 0.3</li> <li>• Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.3</li> </ul>		

- Max ukupna visina objekata je 9m parcele
- Minimalan broj parking/garažnih mjesta koji se mora ostvariti na parceli - na 100m<sup>2</sup> BGP objekata = 0.8 PGM
- Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njene površine bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne uračunavaju površine za mirujućí saobraćaj i pristupne staze).

### Urbanistički parametri

Obračun BGP obuhvata sve etaže bez redukcija u površinama i isključuje jedino potpuno ukopanu etažu - podrum i to ukoliko je u funkciji mirujućeg saobraćaja, ostava te tehničkih prostorija. Otvoreni (nenatkriveni bazen) ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti ali i propisanog indeksa zauzetosti. Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen uračunavaju se u propisane indekse.

Izuzetno, ukoliko je u pitanju kaskadna-terasasta kompozicija objekata dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža pri čemu se zadati max indeks zauzetosti može uvećati za 30%(npr umjesto 0.3 iznosiće 0.39). Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veće zauzetosti od 50% površine parcele. Ukoliko se nadzemne etaže koriste za parkiranje ili tehničke prostorije uračunavaju se u BGP na isti način kao stanovanje, turizam i sl. namjena.

### Urbanistički parametri za sve planirane namjene

Oznaka namjene	NAMJENA	NAČIN KORIŠĆENJA I UREĐENJA PROSTORA				
		PLANIRANO				
		maksimalni indeks zauzetosti	maksimalni indeks izgrađenosti	Max ukupna visina objekta(m) / max spratnost objekta	veličina minimalne urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	min potreban broj PM /GM na 100m <sup>2</sup> BGP
T4	Apart hotel/ porodični mali hotel, vila	0,3	0,3	9m	500	100 m <sup>2</sup> / 0,8 PGM

U analitičkom dijelu tablica su iskazane vrijednosti za max BGP i zauzetosti i nije dozvoljeno izdavati uslove za veće. Moguće je graditi sa manjim vrijednostima BGP i zauzetosti od max zadatih.

### URBANISTIČKA ZONA 8

Urb. parcela	Kat. parcela	Površina namjena	Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	Korisna površina (m <sup>2</sup> )	Dužina obalnog područja (m)	Maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	Maksimalno dozvoljena zauzetost (bazena m <sup>2</sup> )	PLAN									
								Substancijna površina (m <sup>2</sup> )	Substancijna zauzetost (m <sup>2</sup> )	Maksimalna ukupna visina objekta (m)	Maksimalna površina objekta (m <sup>2</sup> )	Maksimalna površina objekta (m <sup>2</sup> )	Maksimalna površina objekta (m <sup>2</sup> )	Maksimalna površina objekta (m <sup>2</sup> )	Maksimalna površina objekta (m <sup>2</sup> )	Maksimalna površina objekta (m <sup>2</sup> )	Maksimalna površina objekta (m <sup>2</sup> )
17	608	T4	1.912,57			0,3	573,77	1336,80	0,30	573,77	9m	4	112	12	0	12	4

Procedure izrade tehničko-investigacione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.

## 7.2. Pravila parcelacije

U okviru zahvata plana date su urbanističke parcele koje su geodetski definisane u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije. Prilikom parcelacije vođeno je računa o vlasničkoj strukturi zemljišta. Pojedinačni uslovi su dati za svaku parcelu sa urbanističkim pokazateljima u analitičkim tabelama.

Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i plana parcelacije iz Studije lokacije mjerodavan je zvanični katastar.

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

### 7.3. **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

**Regulaciona linija** koja je kotirana u odnosu na ošovinu saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*.

Regulaciona linija je granica između javnog i privatnog zemljišta u smislu korišćenja.

**Građevinska linija** utvrđuje se ovom Studijom u odnosu na regulacionu liniju ili preko koordinata njenih tačaka, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, osim za objekte kojima se pristupa sa saobraćajnice „put Krašići – Radovići“ gdje je građevinska linija obavezujuća za 50% fasade objekta.

**Visinska regulacija** definisana je označenom maksimalnom ukupnom visinom objekata na svim urbanističkim parcelama, tj. brojem etaža za hotele. Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža u skladu sa datom ukupnom visinom. Dozvoljava se i manji broj etaža. Jedna etaža se računa sa prosječnom visinom od 3m.

Ukupna visina objekta iznad tla ne smije biti viša od 9m.

Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne suteran i podrum.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.

Potkrovlje je završna etaža objekta ispod krova. Pri obračunu BGP-a u cjelini ulazi u obračun.

Suteran je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Objekat može imati samo jedan suteran. Pri obračunu BGP-a u cjelini ulazi u obračun.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža. Podrumske etaže ne ulaze u obračun BGP ukoliko se koriste za garažiranje, kao ostave ili tehničke prostorije.

#### **Građevinska linija i udaljenost od susjeda**

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcela je 3 m, izuzetno 1.5m za parcele sa manjom širinom fronta uz pismenu saglasnost susjeda. Izgradnja na ivici

parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti). Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele. Građevinsku liniju i liniju minimalne udaljenosti od susjeda ne smiju da prelaze ni podzemne - suterenske ili podrumске etaže i njihovi dijelovi. Gabariti objekta dati u grafičkom prilogu *Plan oblika* su orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.

#### **Opšti uslovi izgradnje i uređenja prostora**

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i sanacija /adaptacija/ postojećih objekata i uređenje terena potrebno je, prije realizacije namjena definisanih ovom Studijom, izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta u skladu s ovim uslovima.

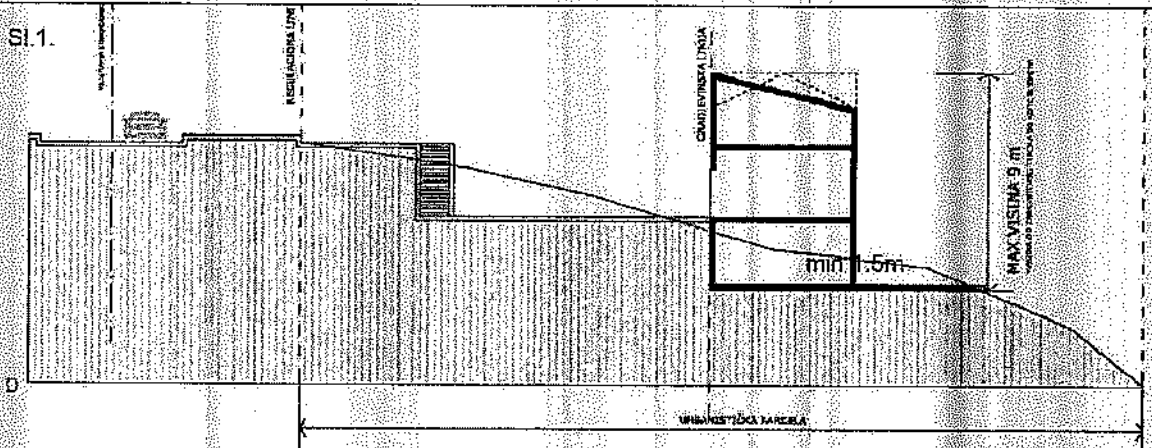
Prije izgradnje novih objekata potrebno je na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena ako se za to pojavi potreba. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata potrebno je prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

#### **Ukupna visina objekata**

Ukupna visina objekta iznad tla ne smije biti viša od **9m (P+1+Pk ili S+P+Pk)** sl.br.1. Obaveza je da visina objekata čija je građevinska linija uz saobraćajnicu put Krašići – Radovići, u odnosu na kotu ulice, ne bude veća od visine jedne etaže (vidjeti sl.1) osim u situacijama gdje zbog dimenzija parcele to nije moguće ostvariti. Kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni i konfiguraciji terena i u skladu sa tim planirati pristup licima smanjene pokretljivosti. Kako geodetska podloga ne daje dovoljno podataka za određivanje nivelacije urbanističke parcele i objekta, prije projektovanja investitor se obavezuje da obezbjedi geodetski snimak urbanističke parcele, uključujući i pripadajući dio pristupne saobraćajnice i na osnovu dobijenih podataka odredi sve potrebne nivelete.

Ukupna visina objekta označava visinu objekta izmjerenu od konačno zaravnjenog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše tačke krova (sljemena). Ukupna visina objekata je definisana sa namjerom da se izbjegnu moguća fleksibilna tumačenja spratnosti i da se parametar spratnosti ne bi koristio kao množilac broja indeksa zauzetosti za dobijanje indeksa izgrađenosti tj. ni jedna data vrijednost koja predstavlja dozvoljeni maksimum se ne smije povećavati visina, indeks izgrađenosti i zauzetosti) kao što se ni propisana minimalna vrijednost parametra ne smije smanjivati (broj PGM ili veličina parcele).

Sl.1.



Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, br. 44/18, 43/19).
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18).
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (“Službeni list Crne Gore”, br. 036/18 od 31.05.2018).

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

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).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG”, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

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 i 32/11)
- 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 platee 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)

Akt ovog ministarstva Ministarstvu unutrašnjih poslova, broj 08-332/22-1311/2 od 16.03.2022. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.

#### **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.

#### **Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda**

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrorejoničkom terena za PPO / GUP TIVAT. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

#### **Zaštita od seizmičkog hazarda**

Intenzitet seizmičkog hazarda za priobalni pojas Crne Gore je 9° MCS (s ubrzanjem za povratni period od 100 godina od 0.20-0.28, a za povratni period od 200 godina od 0.32-0.40). Priobalni pojas zaliva u Boki Kotorskoj kao najatraktivniji i najrazvijeniji turistički prostor i pojas otvorenog mora, koji to tek treba da postane, nalaze se u zoni visokog prirodnog seizmičkog hazarda, sa znatnom rasprostranjenošću nestabilnih terena, od kojih se znatan broj poklapa s turistički najatraktivnijim uglavnom već aktiviranim lokalitetima na obalama opštine Herceg Novi, oko HercegNovskog i Tivatskog zaliva.

#### **Klima i njene specifičnosti**

##### *Kopno*

Mjerenje relevantnih parametara za elemente koji određuju klimu vrši Republički hidrometeorološki zavod preko hidrometeoroloških stanica Tivat i Bar.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul, avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar, februar) iznosi od 11°C – 13°C. Oscilacije srednje vrijednosti su slabo izražene, što je posljedica stabilnih vrijednosti maksimalnih dnevnih temperatura. Nešto su izraženije oscilacije u zimskom periodu. Koncentracija najviših dnevnih temperatura (29.3°C do 32.8°C) je tokom avgusta.

Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C.

#### *Vjetar*

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

#### *Oblačnost i osunčanje*

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

#### *More*

Temperaturu mora, vezu između temperature vazduha i mora, smjer kretanja talasa te stanje površine mora prati RHMZ.

Srednja godišnja temperatura mora je 17.9°C, sa srednjom godišnjom oscilacijom vrijednosti od 1.7°C. Najhladniji period godine januar – mart ima srednju temperaturu oko 12°C, dok je srednja godišnja minimalna temperatura 15.5°C. U najtoplijem periodu jun-avgust srednja maksimalna temperatura je 23°C, dok je srednja godišnja maksimalna 20.1°C. Godišnja amplituda temperatura iznosi oko 12°C. Srednje godišnje temperature mora na stanici Herceg Novi je 17.4°C, a na stanici Bar 17.7°.

### **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 Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

**Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3401/2 od 15.11.2022. godine.**

### **10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Shodno grafičkom prilogu *Planirano zelenilo* na UP17 zona 8 - zaštitno zelenilo i zelenilo uz stanovanje, turističko stanovanje i turističke objekte.



### **Zaštitno zelenilo**

Zelenilo uz saobraćajnice i parkirališta imaju ulogu zaštite odnosno smanjenja štetnih uticaja s tih površina. Osim što vizuelno zatvaraju pogled te zelene mase ublažavaju buku te smanjuju prodor prašine i izduvnih gasova sa saobraćajnih površina. Stoga se trebaju formirati od nekoliko vertikalnih slojeva biljnog materijala, pokrivača tla, niskog grmlja, visokog grmlja i drveća, a odabir biljnih vrsta mora biti izvršen i prema kriterijumu otpornosti vrsta na izduvne gasove i zagađenja.

### **Uslovi za zelenilo u okviru drugih namjena (turističkih i stambenih)**

#### **Zelenilo uz stanovanje i turističko stanovanje**

Zelenilo uz stambene i stambeno-turističke objekte se na predmetnom području svodi na pojedinačno uređenje privatnih parcela. Stoga je naročito bitno odrediti skladan odnos izgrađenih i neizgrađenih površina kako bi se osigurao zeleni prostor, a izbjegla maksimalna izgrađenost parcele. Uz pješačke komunikacije i saobraćajnice potrebno je provući drvored koji će zbog nedostatka javnih površina prolaziti privatnom parcelom. U tom slučaju u svakoj kontaktnoj parceli, ovisno o njenoj veličini, trebalo bi se zasaditi jedno ili dva drvoredna stabla (prema unaprijed izrađenom projektu pejzažnog uređenja) na razmaku cca 6 m. Odabir vrsta za drvored treba biti u skladu s prirodnim uslovima (otpornost na posolicu, vjetrove, sušu), a trebaju se birati manja stabla budući će se sadnja vršiti unutar privatnih vrtova. Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje (oleander, kaki, akacija, maslina, magnolija, pitospora,...). Svaka bi parcela trebala imati zasađeno barem jedno drvo ili veliki grm kako bi se progustio izgrađeni prostor.

#### **Uređenje parcele**

Obavezno je osigurati na parceli uz saobraćajnicu visoka stabla na međusobnom razmaku od 6m, na 1m od regulacione linije (mjereno sa unutrašnje strane regulacione linije), visina sadnice min 3-5m, a obim stabla na visini od 1m min 1-1.2m. Prema predlogu vrsta za ozelenjavanje, datih u ovoj studiji, u projektu pejzažnog uređenja obaveza je odrediti vrstu stabala za ulicu i šetalište u smislu formiranja uličnog drvoreda kao i žbunaste vrste za ozelenjavanje dijela parcele sa namjenom Z1 i Z.

Postojeće suvomeđe na granicama urbanističkih parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu s ciljem zaštite suvomeđa kao pejzažnih karakteristika. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz more te koji bi smanjili propusnu moć bujica ili na drugi način ugrozili morsko i vodno dobro.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2.0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1.5 m, a teren svake terase ozeleniti. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu lice zida ne mije biti u betonu već se mora obložiti rezanim kamenom u maniru suvomeđe ili zidati od kamena.

Svaka urbanistička parcela, osim u okviru ambijentalne cjeline, mora biti uređena tako da najmanje 30%- 40% njene površine, zavisno od namjene, bude uređeno kao zelena površina – nezastirte ozelenjene površine (u ovom smislu u ozelenjene

površine ne ulaze kolski pristupi i površine pod mirujućim saobraćajem, već isključivo površine pod zelenilom). Obavezno je 90% površine dijela urbanističke parcele sa namjenom Z1 i Z urediti visokim zelenilom i autohtonim biljnim vrstama.

Na parceli sa namjenom turizam (T1,T2,T3,T4,Tw) treba obezbijediti min 100m<sup>2</sup> slobodne površine po ležaju od čega min 80m<sup>2</sup> treba da budu parkovske i površine za rekreaciju. Zabranjeno je uništavanje kopnene i morske flore i faune na bilo koji način a naročito krčenje šuma primorskog bora (Pinus Leucodermus) i uništavanje lovorike (Laurus nobilis) i drugih pojedinačnih ukrasnih stabala.

#### **Uslovi za površine sa namjenom zaštitno zelenilo javnog korišćenja (Z)**

Zelenilo uz saobraćajnice i parkirališta imaju ulogu zaštite odnosno smanjenja štetnih uticaja s tih površina. Osim što vizuelno zatvaraju pogled te zelene mase ublažavaju buku i smanjuju prodor prašine i izduvni gasova sa saobraćajnih površina. Stoga se trebaju formirati od nekoliko vertikalnih slojeva biljnog materijala, pokrivača tla, niskog grmlja, visokog grmlja i drveća, a odabir biljnih vrsta mora biti izvršen i prema kriterijumu otpornosti vrsta na izduvne gasove i zagađenja.

Na parcelama ili djelovima parcela sa ovom namjenom nije dozvoljena gradnja nikakvih objekata /niti pomoćnih i privremenih objekata, rezervoara za vodu, garaža, parkinga/ kao ni podzida većih od 1.5 m. Zelene površine su rezervne površine za razvijanje parkova i promenada, vrijednih zasada isl.,kao i zaštita ulučnog koridora.

Linearno zelenilo, formirano uz ulicu Krašići-Radovići je dijelom planirano na privatnom zemljištu. Regulaciona linija predstavlja liniju na kojoj je moguće postaviti ogradu. Korišćenje dijela parcele sa namjenom „Z“ je javno ali je sastavni dio urbanističke parcele te ulazi u obračun indeksa izgrađenosti i zauzetosti.

Svaka parcela obavezno treba, prema saobraćajnici, ozeleniti prostor visokom vegetacijom kako bi se stvorio ulični drvored (jedno stablo, sadnica visine min 3-5m, na svakih 6 m, na 1m od regulacione linije i to sa unutrašnje strane) i nisko autohtono rastinje na min 90% površine parcele sa namjenama „Z“. Vrstu sadnice odrediti kroz projekat pejzažnog uređenja i uskladiti izbor sa vrstama predloženim u Prijedlogu biljnih vrsta za ozelenjavanje.

#### **Uslovi za površine sa namjenom zaštitno zelenilo u sklopu urbanističkih parcela (Z1)**

Planom je predviđena zona sa zelenilom u sklopu parcela sa turističkim i stambenim namjenama kako bi se uz obalno šetalište i ulične koridore formirali prijatni ambijenti parkovskog tipa sa mediteranskim zasadima. Obaveza svakog vlasnika parcele je da prilikom izrade tehničke dokumentacije uradi projekat pejzažnog uređenja a prilikom izgradnje objekta po tom projektu uredi i dio parcele sa namjenom Z1.

Obavezan uslov studije je da se :

- prema ulici i prema obalnom šetalištu na 1m od regulacione linije a na međusobnom razmaku od 6m zasade sadnice koje će formirati ulični drvored . Visina sadnice treba da iznosi min 3-5m

- koriste autohtone vrste koje su date kao preporuka - Prijedlog biljnih vrsta za ozelenjavanje. Odabir vrsta za drvored treba biti u skladu s prirodnim uslovima (otpornost na posolicu, vjetrove, sušu). Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje (oleander, kaki, akacija, maslina, magnolija, pitospora, ...).

- postigne efekat parkovske arhitekture koja treba da dominira u slici pejzaža gledano sa mora i tako ostvari ravnotežu između izgrađene strukture i zelenila. Posebno je važno visokim zasadima zakloniti postojeće, neplanski izgrađene, strukture koje su svojom veličinom i oblikovanjem narušile doživljaj ranije formiranog prijatnog ambijenta u zalivu.

Na djelovima parcela sa ovom namjenom nije dozvoljena gradnja nikakvih objekata /niti pomoćnih i privremenih objekata, rezervoara za vodu, garaža, parkinga/ kao ni podzida većih od 1.5 m. Zelene površine su rezervne površine za razvijanje vrijednih zasada i formiranje kvalitetnog ambijenta uz pješačke koridore i bolje slike pejzaža računajući na veliki efekat ekspaniranosti ovog područja.

#### **Ograđivanje parcele**

Ulična ograda urbanističke parcele (za parcele za koje je Planom dozvoljeno ograđivanje) podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu površinu. Ograda se može podizati prema ulici i na granicama prema susjednim urbanističkim parcelama najveće visine do 1.5 m, s time da kameno ili betonsko (obloženo kamenom) podnožje ulične ograde ne može biti više od 1m. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti providno. Nije dozvoljeno postavljati betonske ogradne „barokne“ stubiće – „balustrade“ i montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona. Ogradu je moguće izvesti od kamenih zidića i /ili kao zeleni (visoki drvoredi uz ulično i obalno šetalište). Prema šetalištu ograda može biti max 50cm visine, zidana kamenom, u maniru suvomeđe (vidjeti sliku ispod).

#### **Prijedlog biljnih vrsta za ozelenjavanje**

##### **Drveće**

*Albizia julibrissin, Arbutus unedo, Cedrus atlantica, Cedrus deodora, Cedrus libani, Chamaerops humilis, Cercis siliquastrum, Cupressus arizonica, Cupressus sp., Diospyros kaki, Eriobotrya japonica, Ginkgo biloba, Jacaranda mimosefolia, Juniperus oxycedrus, Lagerstroemia indica, Laurus nobilis, Magnolia grandiflora, Magnolia gallisonensis, Magnolia liliflora, Melia azedarach, Mimosa sp., Olea europea, Phoenix canariensis, Pinus halepensis, Pinus maritima, Pinus pinea, Platanus acerifolia, Quercus ilex.*

##### **Grmlje**

*Atriplex hallimus, Caesalpinia gilliesii, Chamellia japonica, Hidrangea sp., Hibiscus syriacus, Juniperus sp., Laurus nobilis, Myrtus communis, Nerium oleander, Phyllirea latifolia, Pistacia lentisucus, Pittosporum tobira, Prunus laurocerasus, Pyracantha coccinea, Smilax aspera, Tamarix sp., Taxus baccata, Viburnum tinus.*

##### **Penjačice**

*Campsis grandiflora, Clematis, Parthenocissus quinquefolia, Vitis, Wisteria sinensis.*

##### **Trajnice**

*Agave americana, Armeria maritima, Cineraria maritima, Canna indica, Cistus incanus, Cistus salvifolius, Erica arborea, Festuca glauca, Lavandula officinalis, Lobelia erinus, Rosmarinus officinalis, Santolina glauca, Santolina viridis, Spartium junceum, Vitex agus castus, Yucca sp.*

11.

**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

	<p>U svrhu izrade konzervatorskih smjernica – mjere zaštite kulturne baštine, analizirani su Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro (Kotor - Podgorica, 2007.), Zakon o zaštiti prirode (Sl. List RCG, br. 36/77, 39/77, 2/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/94), Zakon o nacionalnim parkovima (Sl. List RCG, br. 47/91, 17/92, 27/94), Zakon o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94), Lista zaštićenih područja Crne Gore (prema Zakonu o zaštiti prirode), "Urbanistički projekt oživljavanja seoskih naselja Tivatskog zaliva: Bjelila – Kakrc" (Centar za planiranje urbanog razvoja, Beograd, 1985.), Tivatska solila – Proučavanje i valorizacija (Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor, Tivat, mart 2005), Popis arheoloških zona i arheoloških lokaliteta za opštinu Tivat. Na prostoru zahvata ove Studije postoje evidentirane kulturno-istorijske cjeline i građevine kao i prirodne i pejzažne vrijednosti označene na grafičkim priložima br. 6. Analiza postojećeg stanja, br. 11. Plan namjene površina i br. 16. Plan mjera za sprovođenje</p> <p>Iako na području obuhvata sektora nisu utvrđeni Zakonom zaštićeni spomenici kulture, evidentiran je objekat – dio industrijskog kompleksa - Dimnjak – stara fabrika crijepa "Račica", za koji se osnovano pretpostavlja da ima svojstvo spomenika kulture i kao takav po osnovu člana 6. Zakona o zaštiti spomenika kulture (Sl. list RCG, br. 47/91, 27/94), uživa prethodnu zaštitu.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>
12.	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p>
	<p>Pri realizaciji pješačkih prelaza za potrebe savlađivanja invalidskim kolicima visinske razlike trotoara i kolovoza, predvideti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8.5%, čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1.30 m. Kroz projektnu dokumentaciju u dijelu saobraćajnog rješenja za sve nove objekte neophodna je primjena Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem djece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.</p> <p>Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20) 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. 48/13 i 44/15).</p>
13.	<p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p>
	/
14.	<p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b></p>
	/

15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	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.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	/
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>• Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul> <p>Prema grafičkom prilogu br. 18 – Planirana infrastruktura – elektroenergetika i prema uslovima nadležnog organa.</p>
17.2	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu br.17 Planirana infrastruktura – hidrotehnika i prema uslovima nadležnog organa. <p><b>Akt DOO „Vodovod i kanalizacija“ Tivat, broj 1854/1 od 23.11.2022. godine.</b></p>
17.3	<b>Upravljanje čvrstim otpadom</b>
	Za područje dio sektora 27 i sektor 28 problem sakupljanja, transporta i deponovanja čvrstog otpada mora se riješiti u okviru integralnog rješavanja čvrstog otpada na nivou Crne Gore (u skladu sa Master planom za upravljanje otpadom) odnosno na nivou grada Tivta. Dosadašnji način neselektivnog prikupljanja treba postupno zamijeniti selektivnim, u skladu sa slijedećim principima: <ul style="list-style-type: none"> <li>• smanjivanje proizvodnje čvrstog otpada</li> <li>• separacija otpada na mjestu sakupljanja i postepeno uvođenje separacije na mjestu nastanka</li> <li>• uvesti tretman organskih komponenti otpada uz daljnje korištenje kao đubrivo ili energetski resurs</li> <li>• količinu otpada koja se odvozi na deponije svesti na minimum</li> </ul> <p>Za područje dio sektora 27 i sektor 28 planiranom izgradnjom novih turističkih kapaciteta za očekivati je da će se količine čvrstog otpada uvećati i treba računati na količinu od 0.9 – 1.1 kg/stanovniku/danu izvan turističke sezone, odnosno 1.5 – 1.8 kg/turisti/danu za vrijeme sezone.</p> <p>Sakupljanje otpadaka obavljat će se specijalnim komunalnim vozilima do gradske sanitarne deponije, a privremeno držanje otpadaka do transporta je u metalnim</p>

	<p>sudovima – kontejnerima, lociranim u okviru kompleksa, odnosno u okviru svake od lokacija u servisnim etažama.</p> <p>Broj kontejnera je potrebno utvrditi računski uz poštovanje ostalih sanitarno tehničkih kriterijuma datih propisima i standardima.</p>
17.4	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 12 – Planirana infrastruktura - saobraćaj i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p><b>Akt Sekretarijata za privredu Opštine Tivat, broj 10-341/22-394 /1 od 23.11.2022. godine.</b></p>
17.5	<p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p> <p>Prema grafičkom prilogu br.20 Planirana infrastruktura – telekomunikacije.</p> <p><b>Telekomunikaciona mreža</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zakon o elektronskim komunikacijama ( "Sl list CG", br.40/13)</li> <li>-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ( "Sl list CG", br.33/14)</li> <li>-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)</li> <li>-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)</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "Sl list CG", br.52/14)</li> </ul> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>- adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> 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.</li> </ul>
18.	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p><b>Geološke i geoseizmičke karakteristike</b></p> <p><i>Litostratigrafski sastav i tektonika terena</i></p> <p>Područje dijela sektora 27 i sektora 28 spada u geotektonsku jedinicu Parautohton koja obuhvata dijelove primorja u području zapadnog Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje Bara i rijeke Bojane. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastiht) i foraminiferski</p>

krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

### *Seizmičnost*

Statistička obrada zemljotresa ukazuje na vrlo izraženu seizmičku aktivnost istraživanih prostora koja je genetski vezana za evoluciju različitih struktura te za fizička svojstva geološke sredine, odnosno položaje dubokih razloma. Podaci ukazuju na postojanje više seizmogernih zona. Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Takve su se pojave manifestovale i kod zemljotresa 1979. godine koji je iskazao maksimalnu vrijednost ubrzanja oscilovanja tla na potezu Ulcinj – Petrovac, u granicama od 0.49 g do 0.21 g. Mjerenje seizmičkih parametara neposredno poslije tog zemljotresa u Baru dala su sljedeće podatke: maksimalna akceleracija iznosila je 370 cm/s<sup>2</sup>, maksimalna brzina 43 bm/s, a maksimalno pomjeranje 11 cm. Ti su podaci od izuzetne važnosti za potrebe projektovanja i izgradnje objekata.

### **Hidrogeološke karakteristike**

#### *Kopno*

Crnogorsko primorje pripada Jadranskom slivu te spada među vodom najbogatija područja u svijetu. S ovog teritorija otiče u prosjeku 604 m<sup>3</sup>/s vode, odnosno 19 km<sup>3</sup> ili 44 l/s/km<sup>2</sup> godišnje. Obilježava ga visoka količina padavine i nepovoljne sezonske oscilacije. Radi brzog oticanja vode kroz tlo, bilans vode nije povoljan pa se u ključnim periodima (turistička sezona, vegetacijski period) javlja deficit vode. Voda kroz krašku podlogu otiče u more, a veliki dio se ulijeva ispod površine mora u obliku vrulja. Na ovom su prostoru vrlo česta pojava bujični vodotoci koji izazivaju poplave. Karakteriše ih naglo dizanje i opadanje nivoa vode te prenošenje velike količine usitnjenog materijala – nanosa. Najveće štete izazivaju u donjem toku, na ušću u more. Značajne bujične sisteme nalazimo na području Tivta – bujice u slivu rijeke Kućac (Jaška rijeka), Grđevice i Bečićke rijeke.

#### *More*

Jadranski akvatorij širok je oko 200 km te čini dio južno-jadranske kotline u kojoj su izmjerene i najveće dubine Jadrana (1 340 m). Odlikuje se najvećom masom vode i jačom izmjenom vode s Mediteranom. Dužina obalne linije s ostrvima iznosi oko 311 km, s koeficijentom razvedenosti oko 2.9. Vrijednost saliniteta morske vode jako varira kroz godinu, posebno vertikalno. More obrubljuje uglavnom stjenovita obala, s dobro formiranim klifovima. Strukturu morskog dna čine hridinasto, pjeskovito i muljevito dno, čije čestice su terigenog i pelagičnog morskog porijekla. Talasi su češći zimi i to sa sjevera (januar – mart) odnosno juga (novembar), a uglavnom su visine 0.5 do 1.5 m. Talasi veći od 1.5 m rijetki i javljaju se iz južnog pravca, a oni preko 4.5 m su najrjeđi. Morske struje su pod neposrednim uticajem struja južnog Jadrana, s najvećim brzinama od 42 cm/s (ulazna) do 88 cm/s (izlazna). Glavna površinska struja kreće se od JI prema SZ brzinom od 42 cm/s prateći obalu. Zbog velikog volumena vode temperatura zimi ne pada ispod 12°C. Ljeti se površinske priobalne vode ugriju do 27°C i više, a zimi se uspostavlja izotermija, koja se širi prema otvorenom moru. Proljećnim zagrijavanjem u sloju od 10-30 m uspostavlja se termoklima, posebno izražena krajem ljeta. Salinitet morske vode varira, pa je na

istraživanjem postajama (Institut za biologiju mora-Kotor) iznosio je 38,30 – 38,48%, a na otvorenom moru do 39 %.

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.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 73/10 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

19.

**ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	UP 17, zona 8
Pretežna namjena	T4 - apart hotel/porodični mali hotel, vila
Površina urbanističke parcele (m2)	1912,57 m <sup>2</sup>
Maksimalni indeks zauzetosti	0,3
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,3
Maksimalno dozvoljena zauzetost parcele (m2)	573,55 m <sup>2</sup>
Slobodne i zelene površine u okviru parcele (m2)	1338,80 m <sup>2</sup>
Maksimalno dozvoljena BRGP (m2)	573,55 m <sup>2</sup>
Ukupna visina objekta	9m
Broj smještajnih jedinica	4
Zelene i slobodne površine (m2) u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	112
Maksimalan broj kreveta (turista)	12
Ukupan broj kreveta	12

**Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila**

**Parkiranje**

Parkiranje u granicama Studije rješavano je u funkciji planirane namjene. Osnovna namjena prostora je turizam i turističko stanovanje sa uslužnim i javnim sadržajima uz turistički kompleks sa komplementarnim djelatnostima u zoni Kričkovine.

Svaki novi objekat koji se gradi u zoni obuhvata Studije treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila u okviru svoje urbanističke parcele ili u neposrednoj blizini prema poznatim normativima.

U turističko ugostiteljskoj zoni planirana su javna parkirališta kao i hotelska unutar urbanističke parcele hotela te garaže ispod hotela, poslovnog hotela i turističkog naselja. Tip garaže će se odrediti kroz izradu projektne dokumentacije. Ukoliko iznad garaža nema etaža preporuča se krov garaže planirati kao krovna bašta. Moguće je kod hotela razmotriti i model mehaničke garaže koja manje zagađuje okolinu, faktor bezbjednosti je neuporedivo veći, a osnovna prednost je da na istom prostoru moguće smjestiti više vozila. Kod mehaničkih garaža površina jednog parking mjesta je približno 15 m<sup>2</sup>. Vrijeme potrebno za preuzimanje vozila je 2 min. po vozilu što je



približno jednako vremenu potrebnom za izvođenje vozila iz klasične garaže. Na ovoj lokaciji obezbjeđena su i javna površinska parkirališta. Parking mjesta za automobile su dimenzija 2.5 x 5.0 m. Parking mjesta za autobuse kod provoznog kosog parkiranja su dimenzija 3.5 x 16.25 m položena pod uglom od 45° u odnosu na osu saobraćajnice. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozeljenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton – trava). Ukupna površina pod otvorenim parkiralištima iznosi 4188 m<sup>2</sup>, a ukupan broj parking mjesta 293 za male automobile + 4 za autobuse. Parkirališna mjesta potrebno je osigurati na urbanističkoj parceli za svaku namjenu prema sljedećoj tabeli:

Tabela za izračunavanje potrebnog broja PGM za sve u planu zastupljene osnovne namjene:

oznaka namjene	NAMJENA	min potreban broj FM/GM
S	Stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m <sup>2</sup> / 0,8 PGM
M3	Mješovita namjena- turističko stanovanje (postojeća gradnja i interpolacija novih objekata)	100 m <sup>2</sup> / 0,8 PGM
T1	Hotel	100m <sup>2</sup> / 0,6 PGM
		100m <sup>2</sup> / 0,6 PGM
T2	Vila u sklopu hotela	100m <sup>2</sup> / 0,8 PGM
T3	Vile/turističko naselje	100m <sup>2</sup> / 0,5 PGM
TW	Wellnes centar	100 m <sup>2</sup> / 0,8 PGM
T4, T4*	Apart hotel/porodični mali hotel, vila	100 m <sup>2</sup> / 0,8 PGM
ZA*	Ambijentalna cjelina	prema posebnim uslovima
US	Usluzne djelatnosti	prema posebnim uslovima

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

#### Oblikovanje objekata

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.

Proučavanje i kritička valorizacija regionalnih vrijednosti jedan je od preduslova za pronalazjenje konkretnog i realnog prostornog odgovora, što je posebno značajno na prostorima koje tretira ova državna studija lokacije.

Arhitektura kao sinteza takvih vrijednosti i emancipovanog odnosa prema savremenoj arhitektonskoj misli i djelu daće prostorni kvalitet novom urbanom ambijentu. 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 savremenih materijala, doprinijeti formiranju kvalitetnih ambijenata.

Studija preporučuje da se radi formiranja i očuvanja identita visokovrijednog područja tretiranog Studijom sljedeći elementi rade prema uputstvu Zavoda za zaštitu spomenika kulture ili na osnovu posebno sačinjene studije koja će sadržati sva potrebna uputstva i detalje za njihovo izvođenje:

- boja stolarije, oblik i boja bravarije,
- oblik, materijal i obrada dvorišnih i balkonskih ograda
- način postavljanja i vrsta kamena i fuge kojim se oblaže fasada, zida zid kuće ili popločava pristanište ili obalno šetalište i dr. površine
- boja fasade i dimenzije otvora.

Radi uspostavljenih kriterijuma preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine, određuju se sledeći, suštinski principi arhitekture ovog podneblja, kao obavezne mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- jednostavnost proporcije i forme tj. puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.
- drveni brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima i obavezna upotreba drveta za sjenila na terasama..
- za sve objekte je obavezno korišćenje autohtonog, prirodnog kamena ( blok ili rezane ploče ) na minimum 30% površine fasade a boja fasade treba da je bijela.
- terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja, bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada» ) na novim građevinama
- treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade.
- oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk
- formu objekata prilagoditi topografiji terena
- maksimalna BGP površina jednog objekta ne smije biti veća od 300m<sup>2</sup>. Ukoliko je dozvoljena BGP veća onda je moguće raditi više objekata veličine do 300m<sup>2</sup>, kako bi se izbjegle strukture koje svojom veličinom opterećuju vizuru sa mora. Za hotele/T1/ i vile sa parcelama većim od 5000m<sup>2</sup>/T3/ moguće je graditi objekte veće površine.
- objekte prilagoditi klimatskim uslovima
- koristiti autohtone materijale i vegetaciju
- predvidjeti kamen kao osnovni karakteristični materijal, koristiti ga oko otvora („pragovi“), u krovnim vijencima i za horizontalne krovne žljebove.

Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionisati otvore s ciljem štednje toplote/ hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).

- Na prostoru u zahvatu studije nije dozvoljena izgradnja baraka, brvnara, drvenih planinskih kuća i sličnih objekata koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu.

### **Krov objekta**

Krovovi trebaju biti jednovodni, dvovodni, složenih nagiba do 30° (preporuka je 23°). Kosi krov mora biti pokriven crijepom: kanalica ili „mediteran crijep“. Moguće je raditi ravan krov. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem-od kamenih ploča ili zatravljene, koje se koriste kao krovne bašte.

Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv «belvederi») u tom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovni prozora širine do 1.2m, bez balkonskih otvora – vrata, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovni oblika.


Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žljebom na kamenim konzolama istaknut 0,2 do 0,3m od ravni pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,2m.

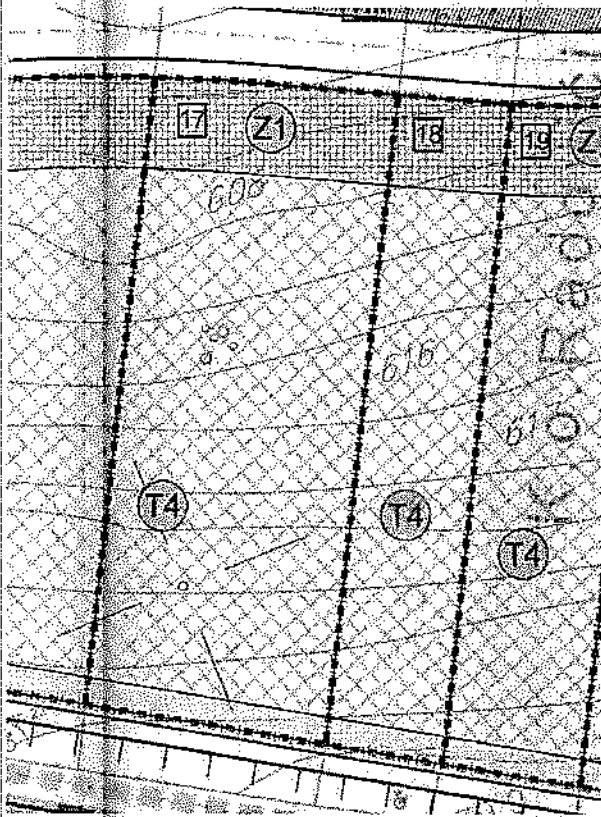
### **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti**

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Studije lokacije, pri čemu se preporučuje da 20% potreba za električnom energijom (na nivou plana ali i na nivou pojedinačnih parcela) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.

Posebno, od nabrojanih mjera, treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Tivta o prosječno 246 sunčanih dana godišnje. Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja. Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

	<b>DOSTAVLJENO:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>	
	<b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	<b>Olja Femić</b> <b>Nataša Đuknić</b> <i>Olja Femić</i>
	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	<b>Olja Femić</b>
<b>M.P.</b>		<b>potpis ovlaštenog službenog lica</b> <i>Femić</i>
	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Kopija plana i listovi nepokretnosti dostavljeni od Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Tivat od 30.03.2022. godine</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3401/2 od 15.11.2022. godine</li> <li>- Akt DOO „Vodovod i kanalizacija“ Tivat, broj 1854/1 od 23.11.2022. godine</li> <li>- Akt Sekretarijata za privredu Opštine Tivat, broj 10-341/22-394/1 od 23.11.2022. godine.</li> </ul>	



**ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE**

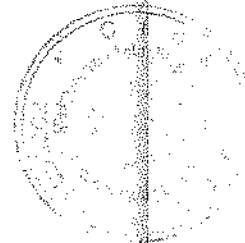
		ŠUMA / MAKIJIA
		PARKOVSKO I LINEARNO ZELENILO
		ZAŠTITNO ZELENILO, JAVNO KORIŠĆENJE
		ZAŠTITNO ZELENILO, U SKLOPU URBANISTIČKIH PARCELA
		PARK ŠUMA
		EKO PARK- PRIRODNI REZERVAT
		POVRŠINE ZA REKREACIJU
		ZELENILO U OKVIRU AMBIJENTALNE CJELINE

**SAOBRAĆAJNE POVRŠINE**

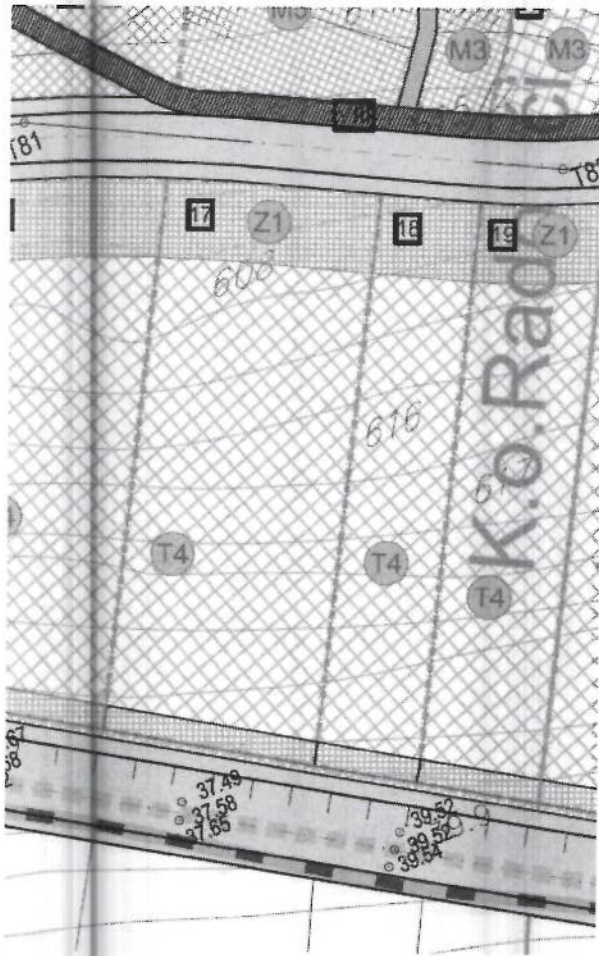
	KOLSKE SAOBRAĆAONICE
	KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAONICE
	PJEŠAČKE SAOBRAĆAONICE
	FRISTANIŠTA
	ZONA ZA KUPAČE
	PLOVNI PUT
	AUTOBUSKO STAJIŠTE

**TURISTIČKO UGOSTITELJSKI SADRŽAJI**

		HOTELI
		VILE U SKLOPU HOTELA
		VILE / TURISTIČKO NASELJE
		APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA
		APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA (INTERPOLACIJA POSTOJEĆE GRADNJE)
		"WELLNES CENTAR"
		USLUŽNE DJELATNOSTI



organizator projekta:	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registarski list:	CAU_DSI_05-04-18_A3
organizator:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluka o izradi plana:	Pr. 03-12926, Zagreb, 05. 12. 2007.
vrsta planiranih sadržaja:	državna studija lokacije: DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28	godina izrade plana:	2008.
vrsta planiranih sadržaja:	plan	razmjera:	1:1000
vrsta građevnog projekta:	Plan namjene površina	broj grafičkog prikaza:	11a



### TURISTIČKO UGOSTITELJSKI SADRŽAJI

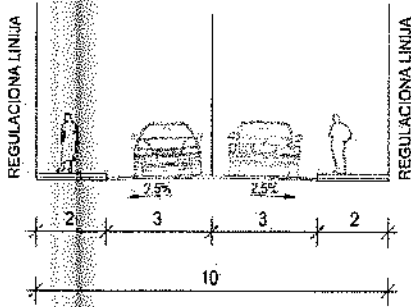
postojeće	planirano	
	T1	HOTELI
T2	T2	VILE U SKLOPU HOTELA
T3	T3	VILE / TURISTIČKO NASELJE
T4	T4	APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA
T4'	T4'	APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA (INTERPOLACIJA POSTOJEĆE GRADNJE)
	TW	"WELLNES CENTAR"
	US	USLUŽNE DJELATNOSTI

### OTVORENE JAVNE POVRŠINE

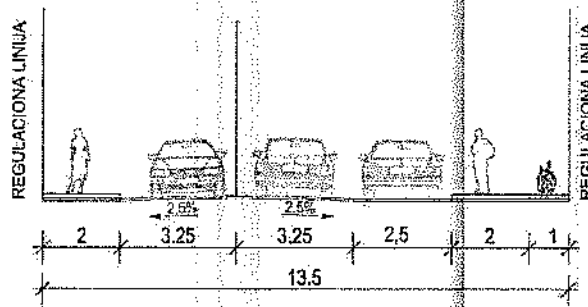
postojeće	planirano	
		ZONA JAVNIH POVRŠINA U OKVIRU "BJELILA-KAKRČ"
UK		DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA
PK		ZAŠTIĆENA PRIRODNA KUPALIŠTA
		OBALNO ŠETALIŠTE
		PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA
	K1	ZONA ZA RAZVOJ KUPALIŠTA POSTOJEĆE PONTE U FUNKCIJI JAVNOG KUPALIŠTA



PRESJEK 2-2



PRESJEK 8-8



## ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE



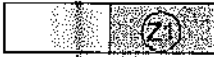
ŠUMA / MAKIJA



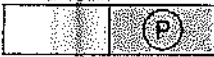
PARKOVSKO I LINEARNO ZELENILO



ZAŠTITNO ZELENILO, JAVNO KORIŠĆENJE



ZAŠTITNO ZELENILO, U SKLOPU URBANISTIČKIH PARCELA



PARK ŠUMA



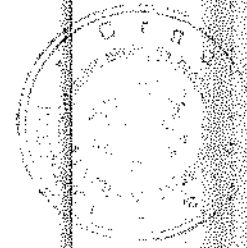
EKO PARK- PRIRODNI REZERVAT



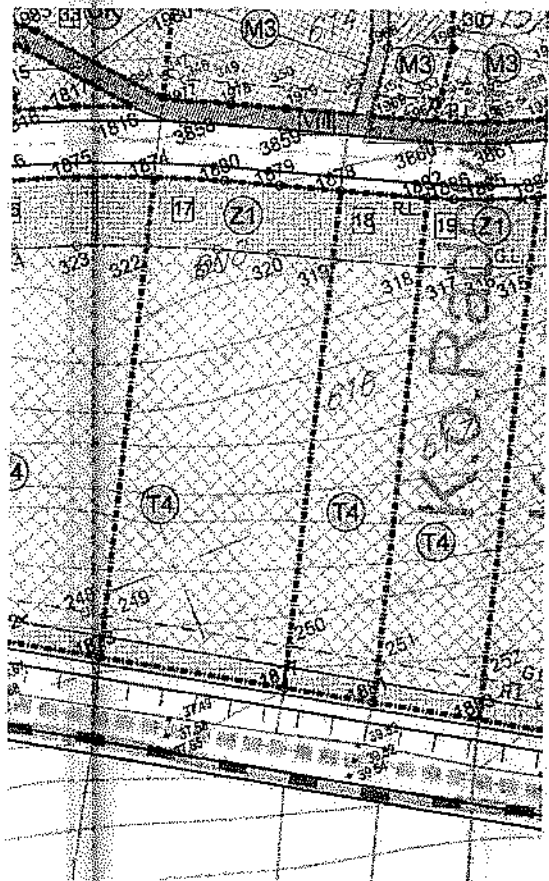
POVRŠINE ZA REKREACIJU



ZELENILU U OKVIRU AMBIJENTALNE CJELINE



izvođač djela	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	projektirani štamp CAU/19-18/0001/18/137
izvođač	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odobrenje izdatost plan 19/2019/18 Podgorica, 04.12.2019.
vrsta akcije ili namjena	državna studija lokacije: DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28	izdatost izdatost plana 18/2019
vrsta dokumenta ili sistema	plan	1:2000
vrsta prostorne jedinice	Planirana infrastruktura - saobraćaj	broj stranica u knjizi 12



### TURISTIČKO UGOSTITELJSKI SADRŽAJI

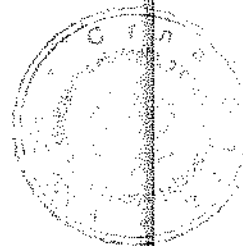
simbol	oznaka	opis
	H	HOTELI
	T2	VILE U SKLOPU HOTELA
	T3	VILE / TURISTIČKO NASELJE
	T4	APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA
	T4	APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA (INTERPOLACIJA POSTOJEĆE GRADNJE)
	W	"WELLNES CENTAR"
	U	USLUŽNE DJELATNOSTI

### ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE

simbol	oznaka	opis
	S	ŠUMA / MAKIJA
	Z	PARKOVSKO I LINEARNO ZELENILO
	Z	ZAŠTITNO ZELENILO, JAVNO KORIŠĆENJE
	Z1	ZAŠTITNO ZELENILO, U SKLOPU URBANISTIČKIH PARCELA
	P	PARK ŠUMA
	P1	EKO PARK- PRIRODNI REZERVAT
	R1	POVRŠINE ZA REKREACIJU
	P2	ZELENILO U OKVIRU AMBIJENTALNE CJELINE

### SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	PRISTANIŠTA
	ZONA ZA KUPAČE
	PLOVI PUT
	AUTOBUSKO STAJALIŠTE





Koordinate tačaka G.L.

No	X	Y
249	6555787.88	4695697.13
250	6555811.21	4695683.11
319	6555837.31	4695732.45
320	6555829.40	4695736.38
321	6555822.28	4695739.92
322	6555812.90	4695744.23

Koordinate tačaka UP17, zona 8

No	X	Y
1873	6555785.06	4695691.82
1874	6555817.60	4695753.07
1877	6555808.25	4695677.89
1878	6555842.02	4695741.28
1879	6555834.05	4695745.24
1880	6555826.90	4695748.79

izrađivač plana	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registarska štampa: CAU_DBL_06.04.16_02
naručilac	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluka o izradi plana br.03-10926 Podgorica, 06. 12. 2007.
naziv planskog dokumenta	državna studija lokacije: DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28	godina izrade plana 2009
faza planskog dokumenta	plan	razmjera <b>1:1000</b>
redni grafičkog prikaza	<b>Plan parcelacije, regulacije i nivelacije</b>	broj grafičkog prikaza <b>13a</b>





### TURISTIČKO UGOSTITELJSKI SADRŽAJI

postojeca	platično	
		HOTELI
		VILE U SKLOPU HOTELA
		VILE / TURISTIČKO NASELJE
		APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA
		APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA (INTERPOLACIJA POSTOJEĆE GRADNJE)
		"WELLNES CENTAR"
		USLUŽNE DJELATNOSTI

### ZAŠTITA GRADITELJSKE BAŠTINE I PRIRODNOG OKRUŽENJA

postojeca	platično	
		AMBIJENTALNA CJELINA "BJELILA-KAKRČ"
		GRANICA ZONE AMBIJENTALNE CJELINE
		*OBJEKAT SA NUMERACIJOM IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA RAZVOJ SEOSKIH NASELJA I TVATSKOG ZALIVA-BJELILA KAKRČ*

### ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE

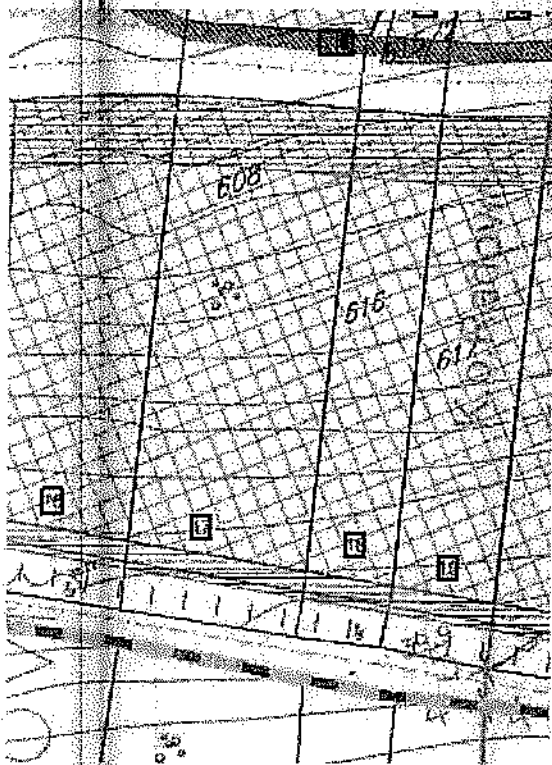
postojeca	platično	
		ŠUMA / MAKIJA
	PARKOVSKO I LINEARNO ZELENILO	
		ZAŠTITNO ZELENILO, JAVNO KORIŠĆENJE
		ZAŠTITNO ZELENILO, U SKLOPU URBANISTIČKIH PARCELA
		PARK ŠUMA
		EKO PARK-PRIRODNI REZERVAT
		POVRŠINE ZA REKREACIJU
		ZELENILO U OKVIRU AMBIJENTALNE CJELINE

### SAOBRAĆAJNE POVRŠINE










		KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
		KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
		PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
		PRISTANIŠTA
		ZONA ZA KUPAČE
		PLOVNI PUT
		AUTOBUSKO STAJALIŠTE



stručna služba	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	računarski listić CAC_2016_0104_01_02
naslov	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluka o izradi plana za 2016. godinu Podgorica, 04. 12. 2016.
način odobrenja dokumenta	državna studija lokacije: DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28	opisna brošura odnosa 2016
način odobrenja dokumenta	plan	razmjer 1:1000
način grafičkog odnosa	Plan mjera za sprovođenje	broj grafičkog odnosa 14a

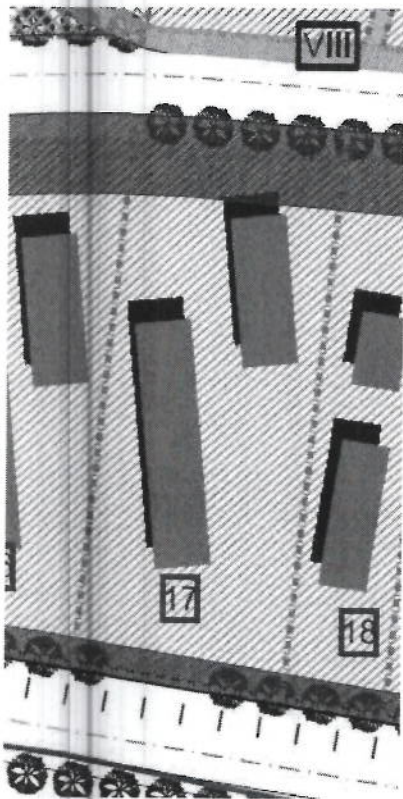


### PLANIRANA VEGETACIJA

-  ZELENILO UZ STANOVANJE, TURISTIČKO STANOVANJE I TURISTIČKE OBJEKTE
-  ZELENILO UZ HOTELSKE KOMPLEKSE
-  EKO PARK
-  ZELENILO UZ SPORTSKO-REKREATIVNE SADRŽAJE
-  ZAŠTITNO ZELENILO
-  PRIRODNA ŠUMA - ZELENILO HOTELA VISOKE KATEGORIJE
-  PARK ŠUMA
-  ZELENILO UZ UGOSTITELJSKE SADRŽAJE
-  PRIRODNA KUPALIŠTA



izdatički plan	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registarski broj: CAN_064_02_04_18_02	
izdatički plan	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	oddeljenje izdatičkih planova br.03-18/908 Bеоград, 04. 12. 2007.	
način odobrenja projekta	državna studija lokacije: DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28	zadana br. i datum glavnog projekta	
način odobrenja projekta	plan	1:2000	
način odobrenja projekta	Planirano zelenilo	broj glavnog projekta	15



## NEIZGRADENI PROSTOR

### OTVORENE JAVNE I ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE



DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA



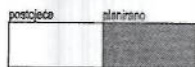
ZAŠTIĆENA PRIRODNA KUPALIŠTA



OBALNO ŠETALIŠTE I PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA



ŠUMA / MAKIJA



ZELENI PRODORI DO MORA (ZAŠTITNO ZELENILO),  
POVRŠINE ZA REKREACIJU  
ZAŠTITNO ZELENILO, U SKLOPU URBANISTIČKIH PARCELA



EKO PARK-PRIRODNI REZERVAT



ZELENILO U OKVIRU AMBIJENTALNE CJELINE

## IZGRADENI PROSTOR



POSTOJEĆI OBJEKTI I PLANIRANI OBLICI - STANOVANJE I TURIZAM



AMBIJENTALNA CJELINA "BJELILA-KAKRČ"



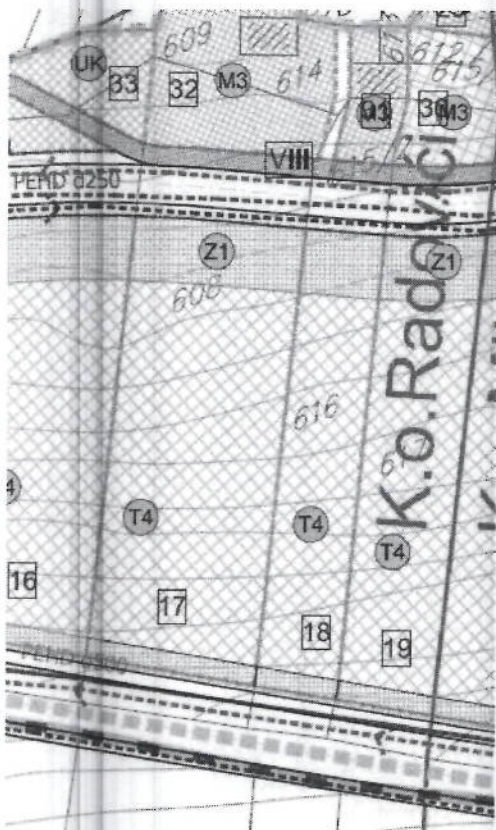
GRANICA ZONE AMBIJENTALNE CJELINE



"OBJEKAT SA NUMERACIJOM IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA  
RAZVOJ SEOSKIH NASELJA TIVATSKOG ZALIVA-BJELILA KAKRČ"



obradivač plana	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registrarsko šifrac CAU_DSI_08.04.16_02
narudilac	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluka o teritorijalnom br.03-10926 Podgorica, 06. 12. 2007.
naziv planinskog dokumenta	državna studija lokacije: DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28	godina izrade plana 2009
faza planinskog dokumenta	plan	razmjera <b>1:2500</b>
naziv grafičkog prikaza	<b>Plan oblika</b>	broj grafičkog prikaza <b>16</b>



### VODOVOD I KANALIZACIJA

	Postojeći vodovod
	Postojeći vodovod - za ukidanje
	Planirani vodovod
	Postojeća fekalna kanalizacija
	Postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
	Planirana fekalna kanalizacija
	PS - Pumpna stanica
	Postojeća atmosferska kanalizacija
	Postojeća atmosferska kanalizacija - za ukidanje
	Planirana atmosferska kanalizacija

### LEGENDA

#### GRANICA I REGULACIJA

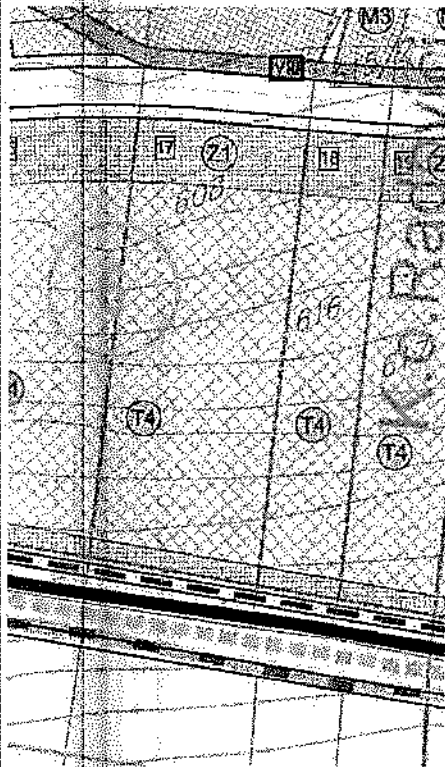
	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
	GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRANICA URBANISTIČKIH ZONA

#### SAOBRAĆAJNE POVRŠINE









	KOLSKE SABRAĆAJNICE
	KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	PRISTANIŠTA
	ZONA ZA KUPAČE
	PLOVNI PUT
	AUTOBUSKO STAJALIŠTE



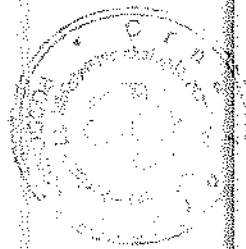
otradivač plana	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registrarska šifra: CAU_DSL_US_04.18_02
naručilac	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluka o izradi plana br:03-1/0929 Podgorica, 06. 12. 2007.
naziv planskog dokumenta	državna studija lokacije: DIO SEKTORA 27 i SEKTOR 28	godina izrade plana 2009
faza planskog dokumenta	plan	razmjera 1:2000
naziv grafičkog prikaza	<b>Planirana Infrastruktura - hidrotehnika</b>	broj grafičkog prikaza <b>17</b>

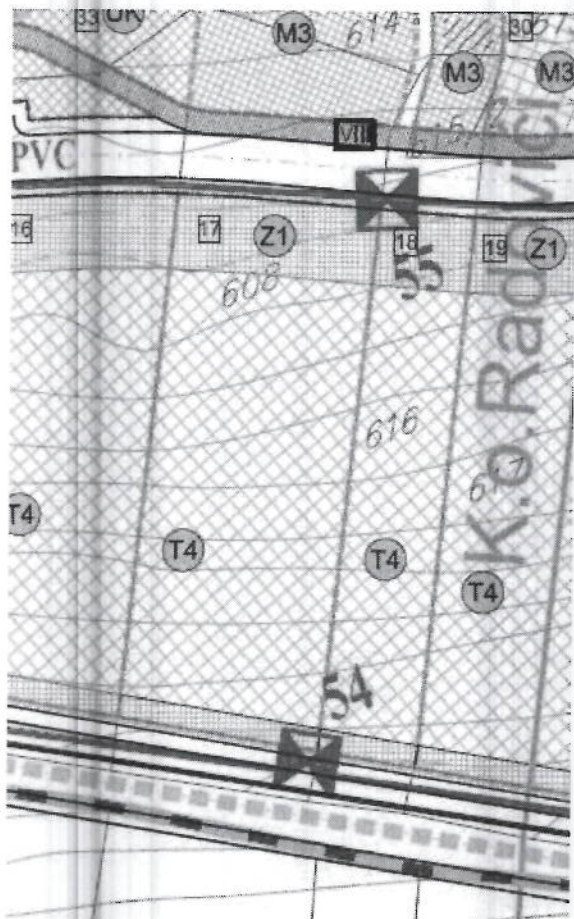


### ELEKTROENERGETIKA



	POSTOJEĆA TS 10/0,4 kV
	PLANIRANA TS 10/0,4 kV
	POSTOJEĆI 10kV KABLOVSKI VOD
	POSTOJEĆI 10kV NADZEMNI VOD
	PLANIRANI 10kV KABLOVSKI VOD
	GRANICA ZONE NAPAJANJA
	BROJ ZONE NAPAJANJA
	10kV VOD KOJI SE UKLANJA

organizator projekta:	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registrirani biro: CAU_BIR_00.04.18.00
izvršitelj:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odobrenje izdati prema: MUP-1000/2018 Broj: 06, 12, 2018
vrsta glavnog dokumenta:	državna studija lokacije: DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28	podloga izdati prema: ZUP
vrsta glavnog dokumenta:	plan	razmjera: 1:2000
naslov glavnog dokumenta:	Planirana infrastruktura - elektroenergetika	broj planiranih prijava: <b>18</b>





## TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

-  POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI ČVOR
-  POSTOJEĆE TELEKOMUNIKACIONO OKNO
-  POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
-  POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD - STUBIĆ
-  PLANIRANO TELEKOMUNIKACIONO OKNO
-  PLANIRANA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA



otraživač plana	<b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registarska šifra: CAU_DSI_08.04.18_02
naručilac	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	odluka o izradi plana br.03-16928 Podgorica, 06. 12. 2007.
naziv planskog dokumenta	državna studija lokacije: DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28	godine izrade plana 2009
faza planskog dokumenta	plan	razmera 1:2000
naziv grafičkog prikaza	<b>Planirana infrastruktura - telekomunikacije</b>	broj grafičkog prikaza <b>20</b>

Datum: 25.11.2022				
Ova sed.	141 ra. 102	1022-01	1022-01	1022-01
08-7963/8				



## 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

UJLUSTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSĆU  
"VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj: 1601/1  
Tivat, 23.11.2022.  
**MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA**  
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme

Na osnovu NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 08-7963/6 od 11.11.2022 god. (prijem-dopis br.1854 od 14.11.2022 god.) za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na UP 17- kat.par.br.608/1 KO Radovići, a na zahtjev LJUBICA BUJKOVIĆ izdaju se:

### TEHNIČKI USLOVI

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

**PRILOG:-** -mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu

Tivat, 22.11.2022 god.

**DOSTAVLJENO:**

-Naslovu  
-Arhivi

**OBRADIO:**

Lukšić Joško

**DIREKTOR:**  
Krivokapić Alen







**CRNA GORA**  
**OPŠTINA TIVAT**  
**SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU**

Adresa: Trg Magnolija br. 1  
Tivat, Crna Gora  
tel: +382 (0)32 661 309,  
[www.opstinativat.me](http://www.opstinativat.me)  
e mail: [privreda@opstinativat.me](mailto:privreda@opstinativat.me)

**ODJELJENJE ZA STAMBENO-KOMUNALNE  
POSLOVE I SAOBRAĆAJ**

Broj: 10-341/22-394/1

Datum: 23.11.2022. godine

Na osnovu člana 17 Zakona o putevima ("Službeni list CG" br. 82/20), člana 9 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Službeni list CG – opštinski propisi" br. 24/12, 15/15 i 28/16) i uvida u Državnu studiju lokacije "Dio sektora 27 i sektor 28" ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 7/10) Sekretarijat za privredu izdaje:

**SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE**

Za izradu tehničke dokumentacije za projektovanje saobraćajnog priključka za izgradnju objekta namjene T4 – apart hotel/porodični mali hotel, vila, na lokaciji urbanističke parcele UP17, zona 8, koju čini kat.parc.br. 608/1 KO Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 27 i sektor 28" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 7/10), 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 raskrnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
- Uključenje kolskog prilaza na javnu saobraćajnicu riješiti ojačanim oborenim ivičnjacima;
- Detalje parkinga (kosí, 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.

*Obradila:*

*Viša savjetnica III za teritorijalnu organizaciju,  
regulaciju saobraćaja, puteve i drumski saobraćaj  
Dijana Malinić, dipl.ing.saob.*



*Milijana Dubak*  
Pomoćnik sekretara

*Milijana Dubak, spec.sci menadž. u pomorstvu*



Crna Gora  
Agencija za zaštitu životne sredine

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

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-3401/2

Podgorica, 15.11.2022. god.

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

Prim.	18.11.2022	adnost
Org.		
08-7963/7		

Podgorica,  
Ul. IV Proleterske br. 19

VEZA: Naš broj 03-D-3401/1 od 14.11.2022. god.

PREDMET: Odgovor na Zahtjev za izjašnjenje o potrebi procjene uticaja

Poštovani,

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-7963/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta namjene T4 – apart hotel/porodični mali hotel, na urbanističkoj parceli UP17, zona 8, koja se sastoji od djelova katastarskih parcela 608/1 i 608/2 KO Radovići u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 27 i sektor 28" ("Službeni list Crne Gore" br. 07/10), u opštini Tivat, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore", br. 20/07, 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 m<sup>2</sup> (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi)", i/ili „Površinski ili podzemni parking sa 200 ili više mjesta za parkiranje vozila" redni broj 12. Infrastrukturni projekti, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

U dostavljenoj dokumentaciji eksplicitno je navedeno da će na predmetnoj urbanističkoj parceli od 1912,57m<sup>2</sup> maksimalno dozvoljena bruto razvijena građevinska površina iznositi 573,55m<sup>2</sup>

Na osnovu gore navedenog, nije potrebno sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

S poštovanjem,





Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme

Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 384

Broj: 08-7963/13

Podgorica, 14.12.2022. godine

**LJUBICA BUJKOVIĆ**

**BUDVA**  
**Jadranski put**  
**4.Ulica br.3**

U prilogu vam dostavljamo Akt Sekretarijata za privredu Opštine Tivat, broj 10-322/22-UP1-976/3 od 08.12.2022. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta namjene T4 – apart hotel/porodični mali hotel, na urbanističkoj parceli UP17, zona 8, koja se sastoji od djelova katastarskih parcela 608/1 i 608/2 KO Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 27 i sektor 28“ („Službeni list Crne Gore“, br. 7/10), opština Tivat.

Predmetni akt je dostavljen ovom ministarstvu nakon izdavanja Urbanističko - tehničkih uslova broj 08-7963/10 od 06.12.2022. godine.

**Ovlašćeno službeno lice**  
**Olja Femić**



Dostavljeno:

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



## SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU

Broj: 10-322/22-UPI-976/3

08.12.2022.godine

Sekretarijat za privredu, Opštine Tivat, na osnovu člana 115 alineja 28 Zakona o vodama (»Službeni list RCG«, broj 27/07, »Službeni list CG«, broj 32/11, broj 47/11, 48/15, 52/16 i 84/18) i člana 18 Zakona o upravnom postupku (»Službeni list CG«, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Direktorata za planiranje i uređenje prostora, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj 10-33/22-UPI-976 od 14.11.2022.godine, donosi

### RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

Utvrđuju se vodni uslovi za regulisanje odvođenja i ispuštanja otpadnih voda u postupku izdavanja urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta namjene T4 –apart hotel/porodični mali hotel, vila, na UP17, zona 8, koja se sastoji od djelova katastarskih parcela 608/1 i 608/2 KO Radovići u zahvatu Državne studije lokacije „ Dio sektor 27 i sektor 28 “ ( »Službeni list CG“, broj 7/10), opština Tivat.

Objekat se nalazi na području gdje nije izgrađena javna kanalizacija, te se ispuštanje otpadnih voda treba riješiti na sledeći način:

- ugradnjom **biološkog uređaja za prikupljanje, prečišćavanje, odvođenje i ispuštanje otpadnih voda u prirodni recipijent, prema specifičnim potrebama korisnika**
- ispusna građevina mora da bude izgrađena tako da se otpadna voda koja se ispušta što brže i bolje izmiješa sa vodom prirodnog recipijenta,
- kvalitet otpadnih voda koje se smiju ispuštati u prirodni recipijent mora biti u skladu sa članom 18 Zakona o upravljanju komunalnim otpadnim vodama ( »Službeni list CG«, broj 02/17)
- uređaj postaviti da se nesmetano može obavljati revizija i eventualna poravka objekta.
- predvidjeti odgovarajuće radove i mjere kojima će se spriječiti erozija tla, stvaranje jaruga i brazdi i klizanje terena uslijed izvođenja radova,
- u toku radova ne smije da se ugrozi stabilnost objekata, režim voda ili izazove pogoršanje stanja voda u dijelu predmetnih radova.

Nakon izgradnje javne kanalizacije, vlasnik odnosno korisnik uređaja za prečišćavanje, odvođenje i ispuštanje prečišćenih otpadnih voda u prirodni recipijent, dužan je priključiti se na javnu kanalizaciju u skladu sa posebnim propisima.

Tehničku dokumentaciju uraditi na osnovu urbanističke i planske dokumentacije nadležnog organa i skladu sa utvrđenim vodnim uslovima.

Vodni uslovi prestaju da važe po isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnjet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

## Obrazloženje

Direktorat za planiranje uređenje prostora, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Crne Gore, podnijelo je ovom organu zahtjev za izdavanje vodnih uslova za regulisanje ispuštanja otpadnih voda, broj 10-322/22-UPI-976 od 14.11.2022.godine, za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta namjene T4- apart hotel/porodični mali hotel, vila, na urbanističkoj parceli UP 17 zona 8, koja se sastoji od djelova katastarskih parcela 608/1 i 608/2 KO Radovići u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sekotra 27 i sektor 28“ („Službeni list Crne Gore“, br 7/10), opština Tivat.

Uz zahtjev priloženi su:

- Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, broj 08-7963/5 od 11.11.2022.godine.

Po službenoj dužnosti ovaj organ pribavio je Mišljenje DOO „Vodovoda i kanalizacija“ Tivat, broj 356-UP-129/1 od 01.12.2022.godine, o mogućnosti priključenja predmetnog objekta na javni kanalizacioni sistem, o čemu je dobijena informacija da isti nema mogućnost priključenja.

Shodno članovima 112 i 113 Zakona o vodama („Službeni list RCG“, broj 27/07, „Sl.list CG“ broj 32/11, broj 47/11, 48/15, 52/16 i 84/18), i u skladu sa članom 22 Odluke o odvođenju i prečišćavanju otpadnih voda sa područja Opštine Tivat («Službeni list CG»- Opštinski propisi, broj 13/10), riješeno je kao u dispozitivu.

Ovlašćeno službeno lice u postupku je ocjenilo da je moguće primjeniti član 113 Zakon o upravnom postupku, kojim je propisano da se rješenje može donijeti bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, kada je očigledno da će rješenje biti donijeto u korist stranke.

Članom 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku propisano je da upravni postupak vodi i rješenje donosi ovlašćeno službeno lice, pa pošto je Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji poslova Sekretarijata za privredu ovlašćeno službeno lice shodno navedenoj zakonskoj odredbi, to je primjenom člana 18 ZUP-a riješeno kao u dispozitivu rješenja.

*Pravna pouka:* Protiv ovog Rješenja može se podnijeti žalba Glavnom administratoru u roku od 15 dana od dana njegovog dostavljanja, a taksira se sa 5 € administrativne takse.

Dostaviti:

1. Investitoru,
2. Arhivi.

Ovlašćeno službeno lice  
Samostalna savjetnica I  
Radmila Kilibarda, dipl.ing/polj.

