



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 04-1111/2
Podgorica, 24.05.2011.god.

Antonio Iva Francesković

Krašići
Tivat

U vezi sa dopisom 04-1111/1 kojim ste tražili urbanističko tehničke uslove za kat. parcele 1/5, 1/25, 1/26 KO Krašići obavještavamo vas:

- da se iste kat. parcele nalaze u okviru planiranog hotelskog kompleksa T1 (UP 5a i 5b).
- planom je predviđeno da se hotelski kompleks realizuje cjelovito. Naime da bi se kompleks realizovao mora se izvršiti kompletiranje urbanističkih parcela saglasno planu tj. formirati urbanističke parcele **od kat. parcela br. 1/1, 1/2, 1/11, 1/13, 1/15, 1/9, 1/7, 1/5, 1/3, KO Krašići** (evidentiranih u katastarskoj podlozi u vrijeme izrade plana; u slučaju nepoklapanja zbog eventualnih „cijepanja“ kat. parcela treba sprovesti postupak ažuriranja kod nadležnog organa – Uprava za nekretnine - Područna jedinica Tivat.)

Saglasno navedenom zahtjevu dostavljamo vam urbanističko tehničke uslove za cjeloviti hotelski kompleks (UP 5a i 5b).

Koordinator odjeljenja:
Budaislava Kuč, dipl.ing.arh

Obradila:
Ina Boljević, dipl.ing. arh.



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja
i turizma
Broj: 04-1111/2
Podgorica, 24.05.2011. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 171, a u vezi člana 62 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/2008), a na zahtjev Antonia Iva Franceskovića izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izgradnju hotela (T) na urbanističkoj parceli broj 5a i 5b, urbanistička zona 20, koja se sastoji od kat. parcela br. 1/1, 1/2, 1/11, 1/13, 1/15, 1/9, 1/7, 1/5, 1/3, KO Krašići, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 29“, Opština Tivat

1. Uslovi u pogledu namjene površina

U okviru UP 5a i UP 5b, u zoni 20, je planirane namjene T – hotel kategorije min. 4 zvjezdice. Prema posebnom propisu objekt za pružanje usluge smještaja, hotel, po pravilu ima minimalni kapacitet od 7 smještajnih jedinica za noćenje sa recepcijom, holom hotela i javnim restoranom sa kuhinjom. Hotel može imati depadans što je građevinski samostalni dio hotela u kojem se pružaju usluge smještaja u smještajnim jedinicama. Minimalni zahtjev pored smještajnog kapaciteta je centralna recepcija i hol te restoran sa kuhinjom. Usluge smještaja pružaju se u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe, hotelski apartmani, apartmani smješteni u grupi različitih vrsta zgrada koji predstavljaju dopunu hotelske ponude.

Unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene mogu se uz osnovnu namjenu smjestiti i druge prateće djelatnosti i sadržaji:

- uslužni-trgovački sadržaji,
- društveni, kulturni i zabavni sadržaji,
- građevine i površine za sport i rekreaciju,
- parkovne i druge uređene zelene površine,
- ulice i pjacete, saobraćajne i komunalne površine.

2. Uslovi parcelacije, regulacije, nivelacije i maksimalni kapaciteti

Površina urbanističke parcele UP 5a iznosi **8.845,68 m²** i 5b **4.867,73 m²** definisana je sljedećim koordinatama tačkaka koje se čitaju u grafičkom izvodu iz plana na listu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*:

Koordinate tačaka kojima je definisana UP 5a:

Br.	X	Y
1684	6552409.41	4697074.26
1685	6552386.54	4697038.22
1686	6552389.38	4697035.02
3020	6552573.52	4696924.32
3021	6552541.16	4696936.76
3022	6552500.60	4696956.35
3023	6552493.25	4696960.55
3024	6552491.39	4696961.79
3025	6552470.86	4696976.38
3026	6552417.08	4697014.57
3027	6552411.52	4697018.14
3028	6552405.56	4697020.81
3029	6552400.14	4697023.78
3030	6552395.90	4697027.62
1763	6552575.48	4696928.92
3001	6552414.56	4697082.43
3002	6552420.33	4697074.33
3003	6552428.67	4697062.48
3004	6552438.42	4697051.42
3005	6552448.61	4697042.82
3006	6552460.41	4697034.45
3007	6552483.66	4697018.05
3008	6552507.17	4697001.99
3009	6552532.40	4696985.07
3010	6552547.79	4696974.53
3011	6552586.72	4696950.18
3012	6552583.42	4696947.18

Koordinate tačaka kojima je definisana UP 5b:

Br.	X	Y
1722	6552381.30	4697032.83
1723	6552362.45	4697014.75
1724	6552358.76	4697005.96
1725	6552359.11	4696973.20
1726	6552370.97	4696969.15
1727	6552402.73	4697013.86
1728	6552398.83	4697015.73
1729	6552395.76	4697017.68
1730	6552392.93	4697019.97
1750	6552466.27	4696970.44
1751	6552462.28	4696969.67
1752	6552461.09	4696967.99
1753	6552453.84	4696973.14
1742	6552405.31	4697012.82
1743	6552427.35	4696950.94
1744	6552446.70	4696978.20
1745	6552437.53	4696984.72
1746	6552429.38	4696990.51
1747	6552436.50	4696948.04
1748	6552456.05	4696942.13
1749	6552470.60	4696967.37
1732	6552383.75	4697030.06
1733	6552385.66	4696964.31
1734	6552399.37	4696959.91
1735	6552423.87	4696994.42
1736	6552421.23	4696996.30
1737	6552413.07	4697002.09
1738	6552412.25	4697002.67
1739	6552412.98	4697008.28

Tabela 1: Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička zona (broj)	20	
urbanistička parcela (broj)	UP 5a,	UP 5b
površina urbanističke parcele (m ²)	8.845,68	4.867,73
max indeks zauzetosti	0,3	
maksimalno dozvoljena zauzetost parcele (m ²)	4114,02	
minimalno slobodne površine u okviru parcele (m ²)	9.599,39	
max indeks izgradjenosti	0.7	
Maksimalno dozvoljena BGP (m ²)	9.599,39	
max visina (m)	S+P+1 (3 etaže)	
broj smještajnih jedinica	60	
slobodne zelene površine (m ²) u okviru parcele po krevetu – korisniku usluga	80	
min broj PM ili GM	57	
max broj kreveta	120	
broj korisnika usluga	-	
broj zaposlenih	36	
ukupan broj korisnika	156	

* prema članu 62 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (51/08) urbanističko tehnički uslovi sadrže spratnost objekta odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta. Maksimalna visinska kота objekta (relativna vrijednost) je izjednačena sa ukupnom visinom objekta. Ukupna visina objekta mjeri se vertikalno na zabačnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu (dijelu koji je ispod sljemena) do sljemana krova.

Ovim uslovima nije definisana max spratnost već max ukupna visina objekta kako bi se omogućila veća sloboda prilikom projektovanja objekata.

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su građevinske linije za turistički objekat preko sljedećih koordinata tačaka:

UP 5a

Br	X	Y
----	---	---

34 6552396.43 4697034.58
 17 6552415.11 4697064.64
 18 6552437.65 4697038.50
 19 6552527.61 4696976.19
 20 6552530.15 4696980.50
 21 6552574.41 4696951.95
 22 6552566.10 4696932.54
 23 6552543.17 4696941.40
 24 6552502.93 4696960.83
 25 6552495.91 4696964.79
 26 6552468.29 4696984.34

UP 5b

Br	X	Y
----	---	---

27 6552456.87 4696963.93
 28 6552448.80 4696949.51
 29 6552428.53 4696955.82
 30 6552380.99 4696971.08
 31 6552369.10 4696975.06
 32 6552368.92 4697006.86
 33 6552380.26 4697017.98

- Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele.
- U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a sa specifičnim zahtjevima ove namjene.
- Sutereni i potkrovlja se u cjelini uračunavaju u BGP.
- Objekat može imati podrum. Podzemna etaža, podrum, ne ulazi u obračun visine objekta. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave njegova površina ne ulazi BGP. Za sve ostale namjene (welnes centar, diskoteka i sl.) površine podruma se uračunavaju u BGP.
- Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća zauzetost parcele od 50% njene površine i mora biti u granicama zone za gradnju.
- Suteran je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno jednim svojim pročeljem je iznad terena. Uređeni teren iza objekta

- mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom).
- Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenja terena, tj. prva etaža iznad suterena.
 - Kota prizemlja treba biti prilagođena namjeni uz uslov osiguranja pristupa licima sa posebnim potrebama.
 - Nadstrešnice, terase na terenu, stepeništa kao ni bilo koji drugi arhitektonski elementi ne smiju izlaziti iz zone za gradnju (zona omeđena GL i distancom 3m prema javnoj komunikaciji i 3m, izuzetno 1.5m, prema susjedu).
 - 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, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisane indekse.
 - Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.
 - Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 3 metra za nove objekte, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije. Izuzetno, uz pismenu saglasnost susjeda to rastojanje može biti 1.5m ili gradnja na ivici parcele (niz, dvojna kuća...).
 - U tabeli 1 „Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima“ su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.
 - Maksimalna BGP površina jednog objekta ne smije biti veća od 300m². Ukoliko je dozvoljena BGP veća onda je moguće raditi više objekata veličine do 300m², kako bi se izbjegle strukture koje svojom veličinom opterećuju vizuru sa mora. Izuzetak su hoteli (T1) koji mogu imati veću površinu.

3. Uslovi za izgradnju i arhitektonsko oblikovanje objekta

- Krovovi trebaju biti ravni, kosi-jednovodni, dvovodni, složeni nagiba do 30°, sa preporukom da nagib bude od 23° u novoplaniranim područjima. Ukoliko se objekat završava ravnom prohodnom terasom krovni pokrivač može biti planiran od lomljenog kamena ili kao travnati pokrivač. Kosi krov treba biti pokriven crijepom: kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji.
- 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 izgradnje nadozidanih krovnih prozora, širine do 1.2m, bez balkonskih otvora - vrata, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih 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 ravnih 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.
- Ulična ograda urbanističke parcele 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. Prema šetalištu ograda treba da bude max 50cm, zidana kamenom, u maniru suvomeđe. Nije dozvoljeno postavljati betonske ogradne „barokne“ stubiće – „balustrade“ i montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.

- 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 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. Potporne zidove obložiti kamenom.

- na grafičkom prilogu Plan mjere za sprovođenje naznačena je moguća pozicija pješačke komunikacije. Naime, na parceli 5 obavezno je planirati javnu pješačku komunikaciju (dostupnu onima koji nijesu gosti hotela...) minimalne širine 2m (stepenište, rampe staza...) kojom se povezuje zaledje hotela sa plažom, šetalištem ili m.

- Građevinska linija objekata je na 5-10m od javne pješačke komunikacije.

Hotel mora imati zatvoreni sistem odvodnje.

- kako se parcela sastoji iz dva dijela (5a i 5b) neophodno je da se na nižim etažama obezbijedi koridor saobraćajnice. Na višim etažama je moguće objekat postaviti preko pomenute saobraćajnice do naznačenih građevinskih linija ,ali u skladu sa protivpožarnim i drugim propisima.

- 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:

1. jednostavnost proporcije i forme tj. puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
2. transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolice, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;
3. obavezni drveni brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima i obavezna upotreba drveta za sjenila na terasama;
4. za sve objekte je obavezno korišćenje autohtonog, prirodnog kamena (blok ili rezane ploče) / minimalno 30% fasade objekta mora biti obloženo kamenom/ preporučena boja fasade je bijela;
5. terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja, bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama;
6. oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;
7. formu objekata prilagoditi topografiji terena;
8. treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade.

4. Uslovi za parkiranje, garažiranje i uređenje parcele

Glavni kolski pristup do objekta je preko saobraćajnice 1-1 Luštica - Radovići.

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru parcele. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

- T: na 100m²/ 0.6 PM/GM što ukupno iznosi 57 PM ili GM.

Pod PM-om se podrazumijeva parkirališno mjesto za automobil dimenzija 2.5x5m. Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM treba smanjiti BGP.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcela hotela sa namjenama T1 . Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata i zidovima rađenim u kamenu u maniru suvomeđe maksimalne visine 50cm.

Dozvoljeno je obezbijediti kontrolu kolskog pristupa rampom.

Za turistički kompleks je PPPNMD kao planom višeg reda ustanovljen standard za svaku kategoriju hotela u smislu pripadajućih zelenih i parkovskih površina. Iz tog uslova je kriterijum Studije pri formiranju kapaciteta hotela pored BGP i pripadajuća zelena površina po krevetu. Obavezno je, u okviru parcele, obezbijediti min 80m² slobodnih, zelenih površina po ležaju.

Obavezno je površinu urbanističkih parcela između gradivog dijela i obalnog šetališta urediti visokim zelenilom i autohtonim biljnim vrstama uz moguće uređenje rekreacionih sadržaja.

U okviru definisane kategorije objekat može koristiti pod posebnim uslovima i dio prostora javne plaže uz obavezno osiguravanje javnog obalnog šetališta prema moru.

Sastavni dio projektne dokumentacije je uređenje terena koje sadrži saobraćajno, hortikulturno i parterno uređenje terena.

5. Ozelenjavanje parcele

Za uređenje parcele naročito je bitno odrediti skladan odnos izgrađenih i neizgrađenih površina kako bi se osigurao zeleni prostor, a izbjegla maksimalna izgrađenost parcele.

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..).

Urediti zelene površine autohtonim biljnim vrstama, npr. drveće (Albizia julibrissin, Arbutus unedo, Cedrus atlantica, Cedrus deodora, Cedrus libani, Chamaerops humilis, Cercis siliquastrum, Cupressus arizonica, Cupressus sp...), grmlje (Atriplex hallimus, Caesalpinia gilliesii, Chamellia japonica, Hidrangea sp., Hibiscus syriacus, Juniperus sp., Laurus nobilis, Myrtus communis, Nerium oleander, Phyllirea latifolia, Pistacia lentisucus...), penjačice (Campsis grandiflora, Clematis, Parthenocissus quinquefolia, Vitis, Wisteria sinensis...), trajnice (Agave americana, Armeria maritima, Cineraria maritima, Canna indica, Cistus incanus...).

6. Uslovi za projektovanje instalacija

Vodovodna infrastruktura

Prilikom izgradnje planirane infrastrukturne mreže, položaj vodovodnih cijevi treba odrediti u saglasnosti sa ostalim učesnicima u infrastrukturi: kanalizacija – oborinska i sanitarna, električna telefon, gas, i sl. Po pravilu bi ove instalacije trebale biti u zelenom pojasu ili pločniku, izuzetno u saobraćajnici.

Kućni priključci na vodovodnu mrežu trebaju se standardizovati i odrediti tipove okna za ugradnju vodomjera. Svaka stambena jedinica mora imati vlastiti vodomjer.

Fekalna kanalizacija

Objekat u higijenskom i tehničkom smislu mora zadovoljiti važeće standarde vezano za površinu, vrste i veličine prostorija, a naročito uslove u pogledu sanitarnog čvora.

Predmetna parcela pripada obuhvatu pumne stranice PS Krašići 2.
Priključak na fekalnu kanalizaciju je definisan grafičkim prilogom.

Atmosferska kanalizacija

Planirano je da se slivno područje drenira kišnim kolektorima u saobraćajnici koji se zatim uvode u more kratkim propustima smještenim u javnim površinama.

Elektroenergetska infrastruktura

Predmetna parcela nalazi se u zahvatu trafo reona 3 za čije napajanje je predviđena postojeća trafostanica TS 10/04kV, Krašići.

Telekomunikaciona infrastruktura

U opisu postojećeg stanja je navedeno da u zoni Studije lokacije "Sektor 29", postoji telekomunikaciona kanalizacija i fiksna telekomunikaciona pristupna mreža, oboje u vlasništvu dominantnog fiksnog operatera Crnogorskog Telekomu.

Takodje je rečeno da se telekomunikacioni čvor RSS Krašići, koji napaja korisnike iz zone fiksnim telekomunikacionim priključcima, nalazi u sredini zone.

Kućnu tk instalaciju treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI, lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini.

Na isti način treba izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala.

Kućnu tk instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa provodnikom UTP ili 1y(St)Y ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 tk instalacije, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 tk instalacije.

U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima.

U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz Studije lokacije: katastri postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija, elektroenergetskih i tk instalacija.

7. Prirodne karakteristike

Geološke karakteristike

Područje sektora 29 spada u geotektonsku jedinicu Parautohton. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Seizmičke karakteristike

Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), predmetna zona se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Istraživani je prostor velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina što predstavlja veliki seizmički rizik, što je posebno značajno za urbana područja formiranim uglavnom na aluvijalnom tlu u vodozasićenom stanju ili s podzemnom vodom na nivou manjem od 5 m. Imajući u vidu moguće pojave likvifakcije (tečenje tla), takva tla predstavljaju izrazito seizmički nepovoljnu sredinu. Ti su podaci od izuzetne važnosti za potrebe projektovanja i izgradnje objekata.

Klimatske karakteristike

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. 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.

Opšti režim padavina obilježava se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda. Najveći doprinos ukupnoj godišnjoj količini padavina imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji jun, jul i avgust sa oko 10%. Od mora prema zaleđu uočava se povećanja padavina. Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m². Srednja godišnja količina padavina iznosi za stanicu Tivat 1 429.2 l/m², a za stanicu Bar 1 230.8 l/m². Ekstremne 24 h padavine za period od 100 godina (prema modelu GUMBELA) iznosi 234 l/m², a po pojedinim stanicama, za stanicu Tivat 214.07 l/m², a za stanicu Bar 213.27 l/m².

Relativna vlažnost vazduha pokazuje stabilan godišnji hod. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-jun i jul-avgust), a minimum tokom ljetnjeg perioda te u nekim slučajevima i tokom zime (januar – februar).

Srednja mjesečna vrijednost osunčanja iznosi za stanicu Herceg Novi 201.25 (max. 327.7 u julu), a za stanicu Bar 212.20 (max. 347.0 u julu). Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od +/- 3.5 časova.

8. Uslovi stabilnosti terena i konstrukcije objekata

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

Za rekonstrukciju postojećeg objekta u smislu nadogradnje, prilikom projektovanja provjeriti nosivost postojećeg konstruktivnog sistema te ojačanja istog u smislu gore navedenih uslova i propisa.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

9. Uslovi u pogledu mjera zaštite

Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:

- od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima,
- zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93),
- zaštite životne sredine, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05) i sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu,
- zaštite na radu shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl. list CG“ br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona.

10. Energetska efikasnost

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 energije.

Preporučuje se projektovanje instalacija na način da se 20% potreba obezbijedi iz obnovljivih izvora energije.

Kako ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima (Tivat ima prosječno 246 sunčanih dana godišnje) za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja, moguće je korišćenje 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. Ukoliko je proizvodnja električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

11. Ostali uslovi

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozi, izvodi iz plana.

NAPOMENA:

Državnom studijom lokacije „Sektor 29“, predložene su tri faze realizacije za planski period.

Izgradnja predmetnog objekta na urbanističkoj parceli 5a i 5b predviđena je za treću fazu (grafički prilog- faznost realizacije 3A).

Preduslov za početak realizacije III faze je realizovana I faza.

I faza podrazumijeva izgradnju prve faze infrastrukture i to:

hidrotehnička infrastruktura

Vodovodni sistem :Distributivni cjevovod na istočnoj strani
Kanalizacioni sistem :Glavni kolektor duž puta i PS Krasici 1 i 2

Atmosferska kanalizacija:Glavni kolektor istok

elektroenergetska infrastruktura

- Rekonstrukcija TS 35/10 kV PRŽNO

- Polaganje novog napojnih kablovskih vodova od TS 35/10 kV PRŽNO

- Rekonstrukcija TS Sokobanja :

telekomunikaciona infrastruktura

U ovoj fazi potrebno je proširiti postojeću, odnosno izgraditi kompletnu primarnu telekomunikacionu kanalizaciju uz glavnu saobraćajnicu, i to sa 3 PVC cijevi 110mm, u dužini od cca 3 000 metara. Ova faza obuhvata i izgradnju novih telekomunikacionih okana, i to 21 komad.

saobraćajna infrastruktura

Prvu fazu predstavlja rekonstrukcija saobraćajnice 1-1 i 2-2, rekonstrukcija saobraćajnica 5-5,6-6,7-7,8-7 (Luštica put Radovići i) kao i postavljanje prve faze gore navedenih infrastrukturnih vodova . Izgradnja obalnog šetališta, se može odvijati etapno kroz faze dva i tri ali se može realizovati i u prvoj fazi ukoliko se stvore pogodni uslovi za njeno finansiranje.

Preduslov za sve faze je: Izrada cjelovitog idejnog rješenja obalnog šetališta sa proširenjima, tipskim objektima za kupališta (infrastrukturni punkt) kao i tipskim objektima za uslužne djelatnosti(US).

Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

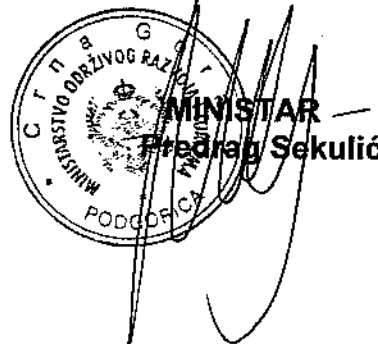
Sprovesti sva potrebna mjerenja i snimanja na terenu za zone koje se žele graditi radi ažuriranja eventualno nastalih promjena u odnosu na raspoložive podloge i markiranje ostalih važnih podataka.

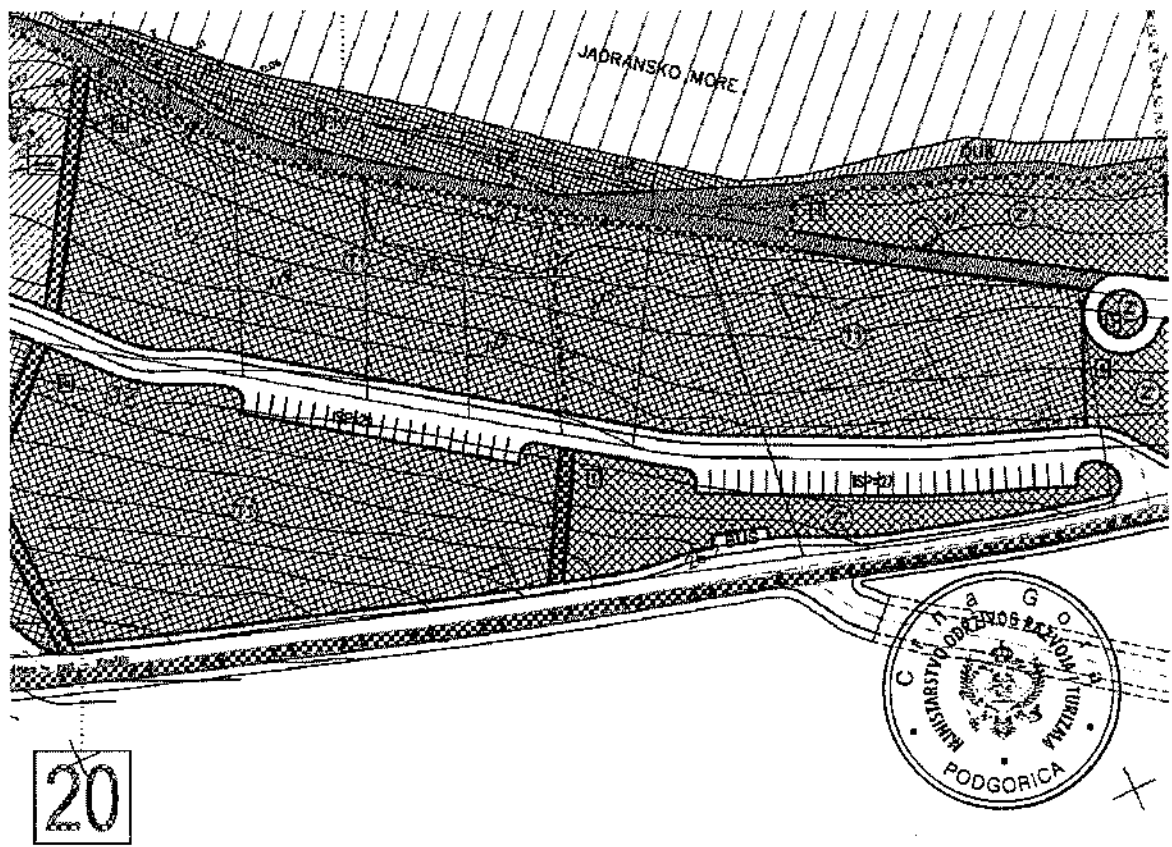
Koordinator odjeljenja:
Budislava Kuč, dipl.ing. arh

Obradila:
Ina Boljević, dipl.ing. arh.

Dostavljeno:

- * Imenovanom
- * Urbanističkoj inspekciji,
- * Odjeljenju za građevinarstvo u Ministarstvu i
- * a/a












20

LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

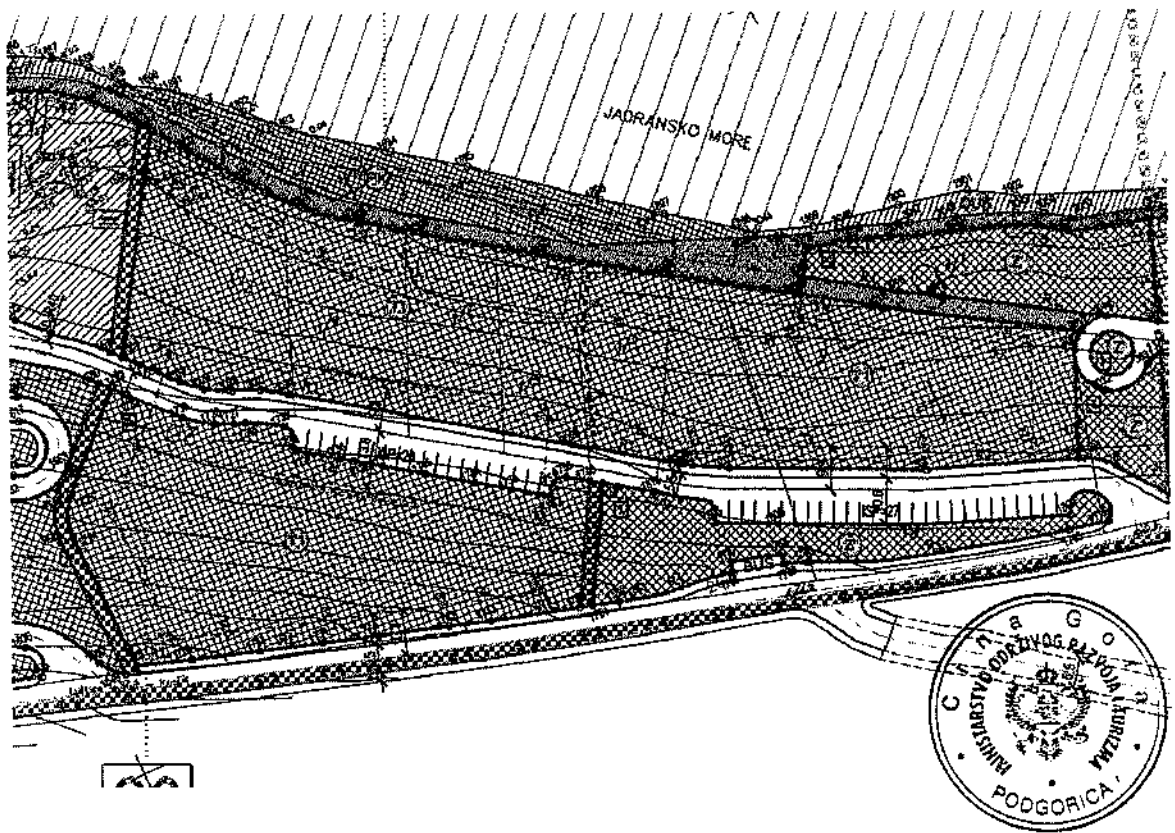
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
-  GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
-  GRANICA - KATASTARSKIH OPŠTINA

PARCELACIJA I REGULACIJA

-  GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
-  URBANISTIČKA PARCELA
-  BROJ URBANISTIČKE ZONE
-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE




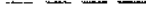

POVRŠINE ZA TURIZAM

-  HOTEL
-  PORODIČNI (MALI) HOTEL, TURISTIČKA VI
-  USLUŽNE DJELATNOSTI
-  TURISTIČKO STANOVANJE U AMBIENTAL







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

PARCELACIJA I REGULACIJA

-  GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
-  URBANISTIČKA PARCELA
-  GRAĐEVINSKA LINIJA
-  REGULACIONA LINIJA



BROJ URBANISTIČKE ZONE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE

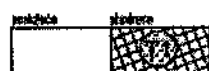





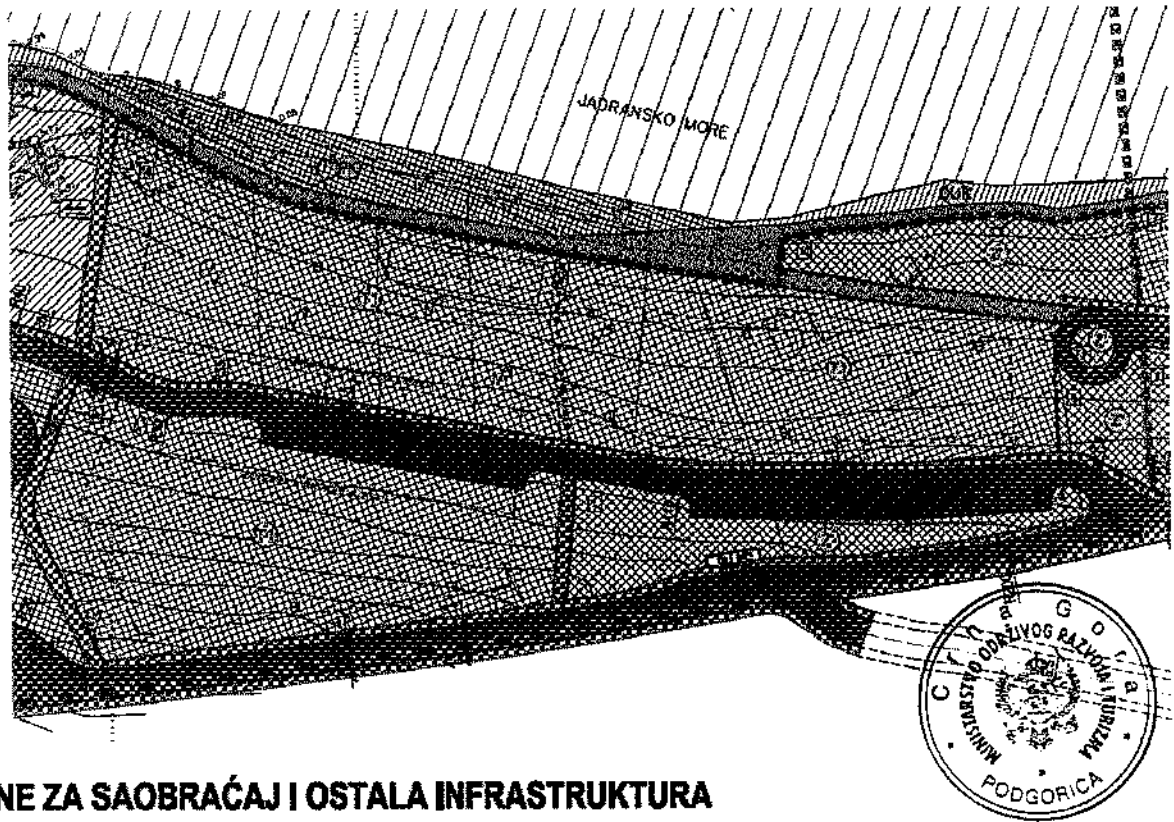
VISINSKE KOTE

ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE

-  ŠUMA / MAKIJA
-  ZELENI PRODORI DO MORA (ZAŠTITNO ZELENILO)
-  ZAŠTITNO ZELENILO U SKLOPU URBANISTIČKIH PARCELA
-  PARK
-  POVRŠINE ZA REKREACIJU

POVRŠINE ZA TURIZAM

-  HOTEL
-  PORODIČNI (MALI) HOTEL, TURISTIČKA VILA
-  USLUŽNE DJELATNOSTI
-  TURISTIČKO STANOVANJE U AMBIJENTALNOJ CJELINI



POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJ I OSTALA INFRASTRUKTURA

	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE/ Interventni pristup automobila
	PJEŠAČKE STAZE
	PJEŠAČKE STAZE / STEPENIŠTA
	PRISTANIŠTA
	AUTOBUSKO STAJALIŠTE
	TRAFOSTANICA
	JAVNI PARKING ILI GARAŽA

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

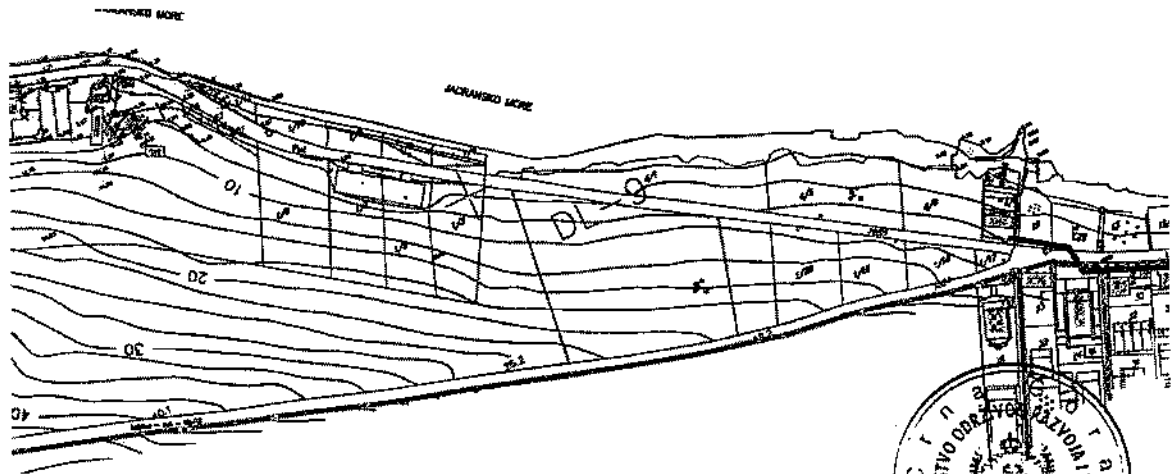
	DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA
	ZAŠTIĆENA PRIRODNA KUPALIŠTA
	OBALNO ŠETALIŠTE I PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA
	ZONA ZA KUPAČE
	ZAŠTITNI ZID / STAZA

SAOBRAĆAJNE OZNAKE

T15	OZNAKE TAČAKA RASKRSNICA
	RADIJUS ZAKRIVLJENOSTI
ISP=46	PARKIRALIŠNA MJESTA I BROJ MJESTA
	KOTE





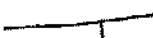

ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE

	ŠUMA / MAKIJA
	ZELENI PRODORI DO MORA (ZAŠTITNO ZELENILO)
	ZAŠTITNO ZELENILO U SKLOPU URBANISTIČKIH PARCEL
	PARK
	POVRŠINE ZA REKREACIJU



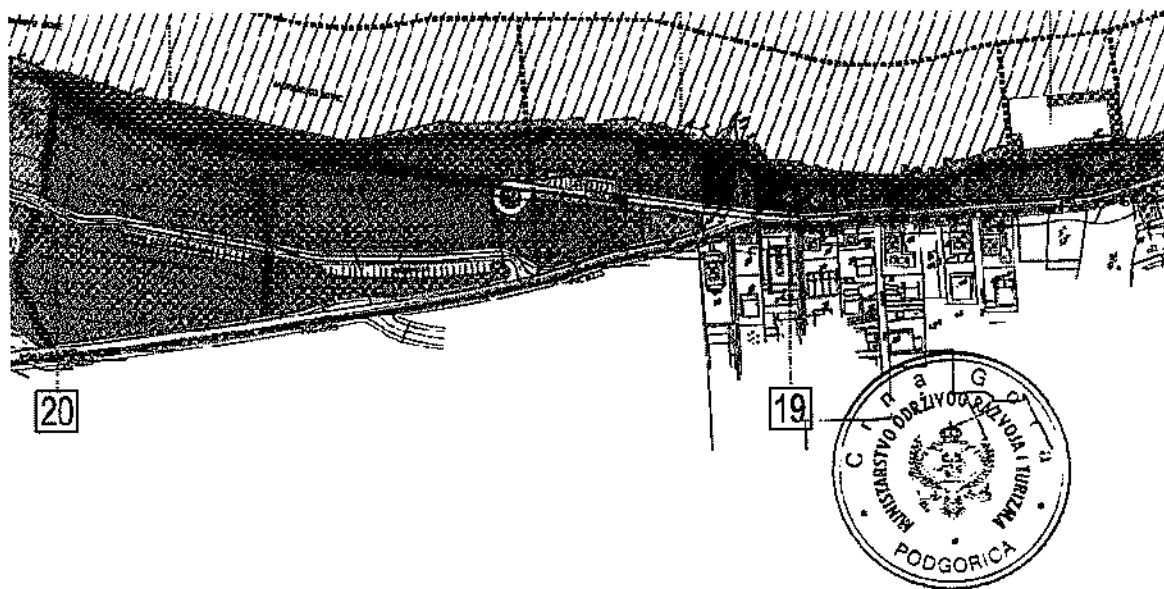
LEGENDA

GRANICE

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA OBUHVATA
	GRANICA OBUHVATA NA MORU
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
	BROJEVI KATASTARSKIH PARCELA

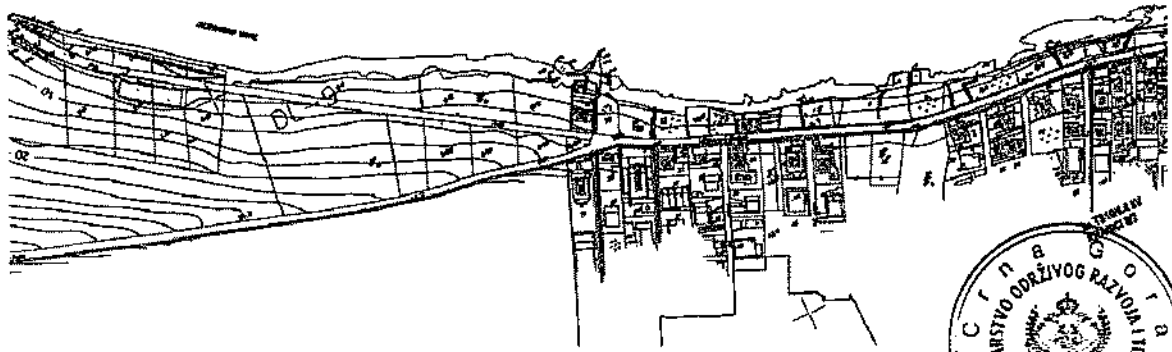
POSTOJEĆI VODOVOD

1 1 0	NE POSTOJI
1 5 0	NE POSTOJI
2 2 5	PRIKAZAN NA GRAFICI
2 5 0	NE POSTOJI
5 5 0	NE POSTOJI
tlačni	NE POSTOJI









HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

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



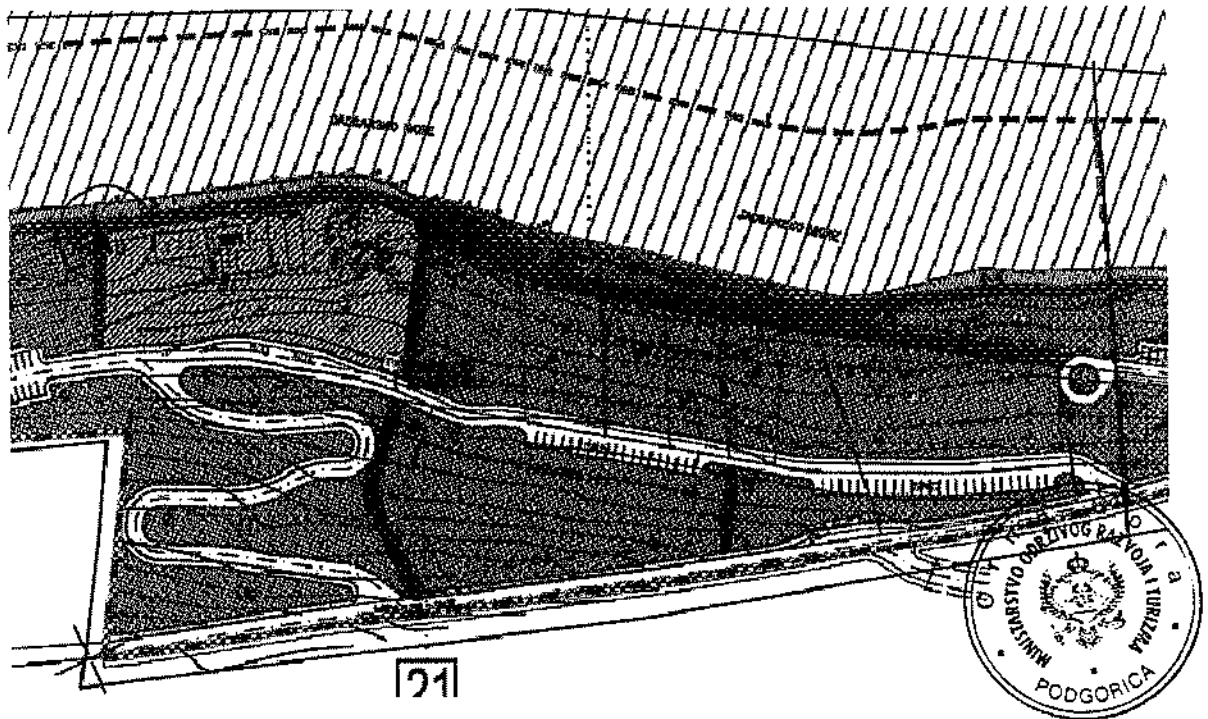
LEGENDA

GRANICE

	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA OBUHVATA
	GRANICA OBUHVATA NA MORU
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
	BROJEVI KATASTARSKIH PARCELA

POSTOJEĆA ELEKTRIKA

	TRAFOSTANICA
	DALEKOVOĐ



ELEKTROTEHNIČKE INSTALACIJE

 POSTOJEĆA TS 10/0,4 KV

 PLANIRANA TS 10/0,4 KV

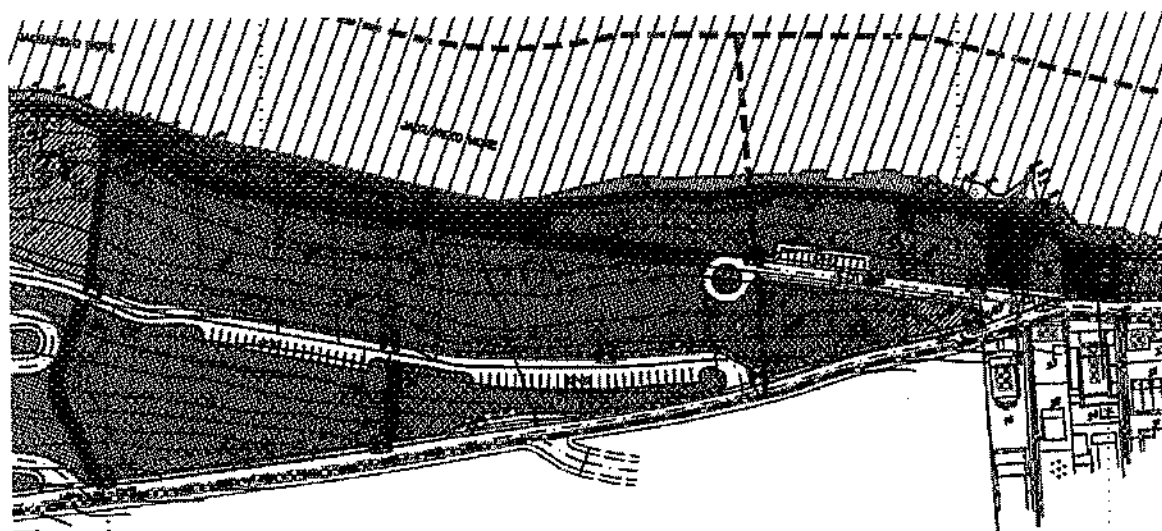
 POSTOJEĆI 10KV KABLOVSKI VOD

 POSTOJEĆI 10KV NADZEMNI VOD

 PLANIRANI 10KV KABLOVSKI VOD

 GRANICA ZONE NAPAJANJA







 BROJ ZONE NAPAJANJA



20



TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

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