

CRNA GORA**Opština Tivat**

Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 0902-351-15/4
Tivat, 30.01.2015.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13; 39/13, 40/13 i 33/14) i člana 5 Odluke o donošenju Detaljnog urbanističkog plana „Gradiošnica”(»Sl.list CG«- opštinski propisi br. 32/11), na zahtjev **Bubanja Zorana**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za **urbanističku parcelu 121** sa namjenom stanovanja male gutine(**SMG**), koja je formirana od većeg dijela kat.par.br. **668** i manjeg dijela kat.par.br. **665** sve **KO Mrčevac**, u zahvatu DUP-a „**Gradiošnica**“

1.USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Planirana namjena **stanovanje malih gustina „SMG“** ima mogućnost razvoja djelatnosti u prizemlju objekta. U zoni stanovanja male gustine, **djelatnosti** su predviđene u prizemlju i mogu zauzeti maksimalno do 100% prizemne etaže. Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju centralne i komercijalne sadržaje (djelatnosti) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije, i sl..

U jednom stambenom objektu može biti organizovano **maksimalno 4 stambene jedinice**.

Na parceli se mogu graditi **pomoćni objekti** koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava sl), a čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.

2.USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Sastoji se od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Na jednoj urbanističkoj parceli može se naći jedan stambeni objekat.

- **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.
- Površina urbanističke parcele **UP 121** iznosi **619 m²** i definisana je koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

UP 121 je formirana od većeg dijela kat.par.br. 668 i manjeg dijela kat.par.br. 665 sve KO Mrčevac.

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Prema Listu nepokretnosti prepis 129 površina kat.parc.br.668 KO Mrčevac je 624 m² i na njoj je izgrađena porodična stambena zgrada površine gabarita 112 m².

Napomena: Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je dužan formirati UP prema datim uslovima parcelacije, riješiti imovinsko pravne odnose na cijeloj UP i pitanje tereta evidentiranog u Listu nepokretnosti.

Urbanistički parametri sa ostvarenim kapacitetima:

| | |
|--------------------------------------|--|
| urbanistička parcela | UP 121 |
| planirana namjena objekta | SMG |
| površina urbanističke parcele | 619 m² |
| površina pod objektom | 217m² |
| planirana spratnost objekta | P+1+Pk |
| BGP ukupno | 495 m² |
| BGP stanovanje | 347 m² |
| max BGP djelatnosti | 149 m² |
| indeks zauzetosti | 0.35 |
| indeks izgrađenosti | 0.80 |
| Status objekta i moguće intervencije | Postojeći ,dograđnja ,nadogradnja |



Urbanističke parcele formirane su u skladu sa preporukama iz Programskog zadatka, tj. planom je usvojena minimalna površina parcele od 300m² i minimalna širina fronta prema ulici od 15m.

Pri njihovom formiranju naročito se vodilo računa o postojećem katastarskom stanju, kako bi sprovođenje plana bilo olakšano. Katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti u najvećem broju slučajeva **zadržane su kao urbanističke parcele**, osim u slučaju potrebe trasiranja novih saobraćajnica. Imajući u vidu da je na terenu evidentiran izvjestan broj izvedenih objekata na parcelama koje imaju površinu manju od 300m² za njih su formirane **substandardne urbanističke parcele** sa površinom manjom od 300m².

-Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta (BGP).

-Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

-Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumne i potkrovnne etaže).

U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se djelovi podzemnih etaža koji služe za obezbjeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

-Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

-Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

-Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi i definisana je koordinatama tačaka, koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije*.

-Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra.

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suteran, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: **Po** (podrum), **Su** (suteran) **P** (prizemlje), **1** do **N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).

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

- za garaže i tehničke prostorije do **3,0 m**;

- za stambene etaže do **3,5 m**;

- za poslovne etaže do **4,5 m**;

- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi **4,5 m**.

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu (čija je izgradnja započeta, čija je izgradnja u toku - u smislu dogradnje i nadogradnje, koji su potpuno završeni) u vrijeme izrade Plana, a koji su evidentirani na topografsko-katastarskoj podlozi i na grafičkim prilozima postojećeg stanja (naknadno dosnimljeni objekti u toku izrade plana).

Ovim planom **zadržani su svi zatečeni objekti**, nevezano za njihov legalitet, koji se prema PUP-u Tivta, kao planu višeg reda, nalaze u zonama planiranim za izgradnju, a u skladu sa planiranom namjenom (stanovanje, mješovite namjene...).

Imajući u vidu da za veći dio naselja Gradiošnica nije postojao DUP, te i da su kao posljedica toga dijelovi naselja stihijski građeni, ovaj Plan je rađen sa ciljem da postojeću izgrađenu fizičku strukturu u najvećoj mjeri uklopi u novu urbanističku i saobraćajnu matricu. Provlačenje trasa saobraćajnica adekvatnog profila obavljeno je na način da se u najvećoj mjeri izbjegne rušenje postojećih objekata.

Za intervencije na postojećim objektima koji **ne prelaze** novoplanirane **regulacione linije** važe slijedeća pravila:

Za intervencije na ovim objektima važe sledeća pravila

- objekat se može **legalizovati** u zatečenom gabaritu bez obzira na položaj ucrtane GL1 koja djelom prelazi preko objekta, s obzirom da nisu prekoračeni planom definisani parametri.
- objekat se može **zamjeniti novim**, prema uslovima iz ovog plana
- mogu se vršiti **rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija** do kapaciteta (datih u tabeli urbanističkih parametara) i građevinskih linija (datih u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, nivelacije i regulacije“) i u skladu sa pravilima građenja.
- postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže, organizuju parking prostor.
- u okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stanovanja u poslovanje.



A – Uslovi za legalizaciju

Za sve završene postojeće objekte za koje je ovim Planom formirana urbanistička parcela manja od 300 m² **može se pristupiti postupku legalizacije u zatečenom gabaritu** bez obzira na položaj ucrtane GL1 koja djelom prelazi preko objekta.

- Građevinske linije na izgrađenim parcelama nisu prepoznate prema osnovnom gabaritu objekta.
- Građevinske linije bloka su postavljene na parcelama sa postojećim objektima i aktiviraju se samo u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog i prilikom nadogradnje i dogradnje postojećeg objekta iza preporučene linije bloka.
- Dijelovi objekata i erkeri (koji se nalaze na višim etažama) koji prelaze planirane građevinske linije, prihvataju se u zatečenim gabaritima i izvedenoj formi.
- Prihvataju se i podzemne etaže koje se prostiru izvan građevinskih linija i u granicama parcele, s obzirom da je isto predviđeno planom i pri izgradnji novih objekata.

B - Dogradnja i nadogradnja

Planom je predviđena mogućnost dogradnje i nadogradnje osnovnih i pomoćnih objekata u skladu sa smjernicama plana. Dati su osnovni urbanistički parametri i maksimalni kapaciteti izgradnje. Planirani kapaciteti na parceli (BGP, indeks izgrađenosti i zauzetosti) odnose se zbirno na sve objekte i sadržaje na parceli (stambene objekte, pomoćne objekte, natkrivene parkinge...). Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.

- u slučaju dogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP se oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata.
- U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se delovi podzemnih etaža koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.
- Dogradnja postojećih i završetak započetih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara i građevinskih linija, kao i ostalih UTU uslova definisanih planom.
- Sve postojeće objekte moguće je dograditi i nadograditi do kapaciteta definisanih ovim Planom (BGP, spratnost objekta, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti parcele). Ukoliko novoplanirane građevinske linije sijeku postojeći objekat, dogradnja i nadogradnja kao i sve druge intervencije se mogu vršiti samo do definisane građevinske linije.
- Prije zahtjeva za izdavanje rješenja za intervenciju na postojećem objektu potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta, geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.

NAPOMENA: Sve vrste intervencija moraju se **vršiti u skladu sa uslovima za izgradnju objekata** definisanim za stanovanje male gustine, a koji se odnose na minimalna rastojanja od bočnih granica parcele, bočnih susjeda, otvaranje prozora na bočnim fasadama, visinskih kota, rješavanje parkiranja i ozelenjavanje parcele.

C - Zamjena objekta novim (uslovi za izgradnju objekata SMG)

Zamjena objekta novim radi se **u skladu sa uslovima za izgradnju objekata** stanovanja male gustine.

SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA STANOVANJA MALE GUSTINE

- objekti mogu biti: **slobodnostojeći** objekti na parceli i **dvojni** objekti (dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori - vlasnici susjednih UP, pismeno dogovore na način da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekata).
- građevinska linija predstavlja maksimalnu liniju do koje se može postaviti objekat
- dozvoljena je izgradnja **podrumskih etaža** koje ne smeju nadvisiti kotu terena, trotoara više od **1m**.
- ukoliko je konfiguracija terena strma, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, sa tri strane ukopane u teren.
- podrumске i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.
- minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je **2,5m**.
- minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je **5m**, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija
- otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda **veće od 6m**
- kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od **0 do 1,0m**, a za komercijalne sadržaje maks. **0,2 m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta
- visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše **1.20 m** računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- maksimalna visina objekata je **11m** za objekte **P+1+Pk** i **14m** za objekte **Su+P+1+Pk**, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do slemena krova



- ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati **galerijski prostor** ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina.

3. USLOVI ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA

- oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim primorskim formama uz upotrebu lokalnih materijala.
- fasada se izvodi od **kamena** ili kao **malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta**.
- krov je kos, nagiba **20° do 30°**. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, videnice... Krovni pokrivač je kanalica ili meridijal crijep.
- na prozorima predviditi škure (nisu dozvoljene roletne)
- spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno ili bijelo
- ograde na balkonima treba da budu od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri)
- nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

Pomoćni i ekonomski objekti

- Gabariti pomoćnih i ekonomskih objekata nisu ucrtavani na grafičkim priložima, već je njihova izgradnja dozvoljena na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti.
- Na svim parcelama individualnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata i garaža, ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata. Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine ima ingerence da izdaje odobrenja za izgradnju ovakvih objekata iskazanih u namjeni kao «pomoćni objekti».
- Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl.
- Ekonomskim objektima se smatraju šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.
- Udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od **3,0 m**, osim ako ima pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.
- Pozicija garaže u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je građevinskom linijom;
- Pomoćni i ekonomski objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama.
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...) i ne zagadjuju životnu sredinu
- Odobrenje za izgradnju (odnosno prenamjenu) garaža i svih pomoćnih objekata na parceli izdaje Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, a u skladu s odredbama plana i uvidom na licu mjesta.

4. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Sastavni dio projektne dokumentacije je uređenje terena koje sadrži saobraćajno, hortikulturno i parterno uređenje terena. Kolski pristup na UP 121 planom je moguć sa saobraćajnica **S-61**.

Parkiranje

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| stanovanje | 1PM na 1 stan |
| trgovine | 1 PM na 60 m2 BGP |
| usluge | 1 PM na 60 m2 BGP |
| ugostiteljski objekti | 1 PM na sto sa 4 stolice |

Ograđivanje urbanističke parcele

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sledećim uslovima:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od **1.0 m** (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od **1.80 m** sa cokolom od kamena ili betona visine **0.6m**
- preporučuje se da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvoriti izvan regulacione linije.



Zelenilo stambenih objekata i blokova

Pri formiranju budućeg rješenja uz individualno stanovanje osim funkcionalnosti, ne smije se zaboraviti ni estetska komponenta. Pošto vrt predstavlja dopunu kuće, treba obratiti pažnju na tu povezanost. Stvaranjem veze između kuće i vrta, formira se jedinstven unutrašnji i spoljašnji prostor. Kompozicija vrta stilski treba da je usklađena sa arhitekturom kuće, sa sredinom u kojoj se nalazi, da ističe postojeće prirodne elemente. Kompoziciju vrta čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtno-arhitektonski elementi (terasa, dekorativni potporni zidovi, staze, platoi, stepenice, ograde, pergole, paviljoni, vodene površine, skulpture, vrtno osvetljenje) i mobilijar. Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzijama u odnosu na vrtni prostor, boji, oblicima. Puzavice se mogu koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu.

Smjernice za ozelenjavanje:

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima
- za izradu staza i stepenica koristiti lokalne vrste kamena
- predvrt urediti reprezentativno sa mogućnosti formiranja parkinga
- mogućnost razdvajanja parcela i izolacije od saobraćajnica podizanjem zasada žive ograde
- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama

5.PRIRODNE KARAKTERISTIKE

• Topografija

Teritoriju plana čini sjeverno priobalje rijeke Gradiošnice i jugozapadna padina Vrmca. Po konfiguraciji, teren je značajno pokrenut sa velikim razlikama u nadmorskoj visini pojedinih dijelova, od 70 do 80 mnn na krajnjem sjeveru plana do 6-7 mnn u južnom dijelu uz rijeku i magistralu.

• Klimatske karakteristike

Područje Gradiošnice, kao i cjela teritorija opštine Tivat ima izrazito sredozemnu klimu.

Temperatura vazduha: Maksimalna temperatura vazduha u julu i avgustu je oko 30°C, a u januaru i februaru 12 - 13°C. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima je oko 2°C, a u ljetnjim mjesecima oko 17°C. Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C.

Padavine: Crnogorsko primorje odlikuje se maksimumom padavina tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. U ukupnoj godišnjoj količini padavina najveći doprinos imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji juni, juli i avgust sa svega oko 10%.

Srednja godišnja količina padavina za Tivat iznosi 1429,2 l/m².

Relativna vlažnost vazduha: Vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara.

Vrijednosti srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha za Tivat iznose 70,5 % (min 62 % u julu, max 75,6 % u oktobru).

Oblačnost i osunčanost: Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Na Primorju je tokom godine 4.2 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost u ljetnjem periodu je manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %. Srednja godišnja oblačnost iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Prosječno godišnje Primorje ima oko 2455 časova osunčavanja, od kojih 931 čas u ljetnjim mjesecima (jun, jul i avgust), tj. oko 40% godišnjeg osunčavanja pripada jednoj četvrtini godine. Zimi osunčavanje je znatno smanjeno. Tokom januara Primorje ima svega oko 125 časova, što predstavlja 5% godišnje vrijednosti. Dnevno, tokom čitave godine Primorje ima u prosjeku oko 7 časova sijanja sunca, sa dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

Vjetar: Dominantni vjetrovi za Primorje u cjelini su iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Za Tivat su to: jugoistok (8,74 %), zapad-jugozapad (7,9 %), istok-jugoistok i jug (po 6,4 %). Topografski položaj Tivta prirodno je zaštićen od vjetrova, što rezultira velikim učešćem tišine - čak 49.5%.

Ekstremni godišnji udari vjetra na Primorju imaju prosječnu brzinu od 33 m/s (120 km/h).

• Inženjersko-geološke karakteristike

Prema Geotehničko seizmičkoj karti podobnosti terena za urbanizaciju, radjenoj za potrebe izrade GUP-a (1987) veći središnji dio teritorije plana uz put Mrčevac-Kavač pripada II kategoriji terena, tj. terenima sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju. Manji dio na sjeverozapadu plana i dio padine ka rijeci Gradiošnici svrstan je u III kategoriju terena sa znatnim ograničenjem za urbanizaciju.

• Hidrološke karakteristike

Šire okruženje plana bogato je izvorštima, različitog kapaciteta i kvaliteta vode koji u vidu potoka prolaze teritorijom plana.

• Zelenilo

Jugozapadna orijentacija područja u odnosu na Vrmac čini da je ono zaštićeno od dominantnih zimskih vjetrova, dobro osunčano i izloženo padavinama, tako da predstavlja lokaciju koja odgovara raznovrsnoj vegetaciji.

Pejzažno uređenje: Cijelo područje Tivta odlikuje se bogatstvom zelenila. Zahvata dvije klimatogene zajednice: "Orno - Quercetum ilicis" i "Carpinetum orientalis lauretozum".



Na mjestu nekadašnjih šuma crnike, razvila se gusta i neprohodna šikara, tj makija. Po florističkom sastavu odgovara zajednici *Orno - Quercetum ilicis*. Makija dominira južnom obalnom zonom i područjem Krtola. Čine je zimzelene biljke tvdog lišća kao što su: *Myrtus communis*, *Arbutus unedo*, *Juniperus phoenicea*, *Pistacia lentiscus*, *Quercus ilex*, *Erica arborea* itd. Druga zajednica hrasta medunca i graba sa lovorom izražena je na padinama Vrmca.

U razdoblju do drugog svjetskog rata u užem gradskom području Tivta razvijaju se značajne parkovne površine sa primjerno uređenim vrtovima, a na rubu grada i podalje od grada preovlađuje poljoprivredna djelatnost u kojoj bitnu ulogu ima maslinarstvo i vinogradarstvo.

Postupnim napuštanjem naselja, sa tendencijom prelaska u grad, slikovit autentičan krajolik mjenja svoj izgled i tipičnu prepoznatljivost. Zapuštene maslinjake i vinograde, a dobrim dijelom i ostale obradive površine postupno naseljavaju florni elementi autohtonih šumskih zajednica i vegetacija, te borovi i čempresi.

6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme izvesti u saradnji sa nadležnim javnim preduzećima. U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz DUP-a Gradiošnica: Plan hidrotehničke infrastrukture, Plan elektro infrastrukture i Plan telekomunikacione infrastrukture

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

-**Tehnički uslovi** za projektovanje vodovoda i kanalizacije u okviru glavnog projekta br.52, izdati od JP-a«Vodovod i Kanalizacije«Tivat 29.01.2014.godine.

-**Vodni uslovi** za odvođenje otpadnih voda za stambene i poslovne objekte broj 0819-1526/1 od 08.08.2011.god. izdati od Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj.

-**Akt EPCG FC** Distribucija broj 40-00-17865 od 24.11.2011.god.

-**Tehnički uslovi** i preporuke za izradu priključaka i priključenja el. instalacija broj 40-23-01-2065 od 03.10.2011.godine izdati od strane Elektrodistribucije Tivat.

-**Uslovi za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova**, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata broj 0404-5446/2 od 30.11.2011. godine izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost iz Podgorice.

-**Opšti saobraćajno tehnički uslovi** broj 1006-152 od 30.05.2013.godine izdati od strane Sekretarijata za komunalno stambene poslove i saobraćaj.

7. 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 i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva.

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 (I. 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.

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

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Smjernice za zaštitu životne sredine

Projektom treba predvidjeti mjere zaštite životne sredine i shodno *Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu* („Sl. list RCG“ br. 80/05) sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog detaljnog plana, u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Principijelni stav je da se životna sredina štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima.

Prostorno rješenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su: racionalno korišćenje građevinskog područja; iskorišćenost svih prirodnih pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja; postizanje optimalnog odnosa izgrađenog i slobodnog prostora; racionalno korišćenje vode i uspostavljanje i zaštita tradicionalanog načina

sakupljanja vode u "bistjerni" (ukopanim ili zidanim); lišavanje zagađenja vode, zemljišta i vazduha i uvođenje adekvatne infrastrukture; opremanje naselja adekvatnim brojem kontejnera i kućnih posuda za sakupljanje otpada, koje će se redovno prazniti na definisanu sanitarnu deponiju; odlaganje zemljišta i šteta na odlagalište prema Lokalnom planu upravljanja otpadom; postizanje potrebne količine zelenila za optimalnu zaštitu vazduha; zaštita frekventnih koridora saobraćaja; rad na sprovođenju mjera zaštite od avionske buke; precizno definisanje nadležnost i vlasništvo za određene prostore.

Smjernice za sprječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

*U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa *Zakonom o zaštiti i spašavanju* ("Sl.list CG br.13/2007) i *Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda* ("Sl.list R CG br. 8/1993).Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova.

***Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa**

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama *Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima* (Službeni list SFRJ br. 52/90).Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrojeonizacijom terena za PPO / GUP TIVAT.

- Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija su:pravi izbor konstruktivnih sistema i materijala;pravilna geometrijska forma gabarita objekta u osnovi, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta;prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji;izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta;korišćenje armirano-betonskih i čeličnih konstrukcija koje posjeduju visoku seizmičku otpornost;primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa;primjena zidanja samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine);projrtkovanje konstrukcija koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja;homogena raspodjela opterećenja koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo po cijeloj kontaktnoj površini;obezbjeđivanje dovoljne krutosti temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

***Uslovi i mjere zaštite od požara**

Projektom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno *Zakonu o zaštiti i spašavanju* (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima.Širenje požarnih oluja na izgradjenim dijelovima sprječava se zaštitnim koridorima zelenila. Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Projektom predvidjeti mjere 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.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* ("Sl. list Srbije i Crne Gore", br. 31/05).

9.SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;energetsku efikasnost zgrada;upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

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

Zato je potrebno:analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

Smanjenje uticaja na životnu sredinu kroz manju emisiju CO2 i stvaranje uslova za veće korišćenje obnovljivih izvora energije je primarni cilj energetske politike razvoja. Solarna energija, snaga vjetra, geotermika, biomasa su potencijalni izvori čiste obnovljive energije. Energija direktnog sunčevog zračenja je veoma primjenjiva na području Tivta zbog povoljnog položaja i velikog broja sunčanih dana u godini. Korišćenjem ove energije moguće je uštedjeti i do 60% godišnje potrebne energije za pripremu sanitarne tople vode.

Podrška sistemu grijanja i hlađenja prostorija su takođe mogućnosti primjene energije sunca.

Solarna energija se pretvara u izvor električne energije preko fotonaponskih sistema (modula) za napajanje trošila relativno malih snaga na području informatike, mjerenja, telekomunikacija, signalizacija, osvetljenja itd. Povezivanje solarnog sistema s javnom električnom mrežom dobija se energetski sistem koji objedinjava prednosti oba izvora energije: neznatne troškove solarne energije i uvijek prisutni izvor el. energije iz javne mreže. Višak energije iz solarnih modula daje se javnoj mreži ili skladišti u baterijama što je moguće za vrijeme ljetnjih mjeseci.



10. SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA

Predloženim rješenjem za teritoriju plana postavljena je primarna ulična mreža (koja danas ne postoji), formirana blokovska struktura i definisan osnovni pravac daljeg urbanog razvoja ovog naselja. Veoma nizak nivo postojećeg urbaniteta na samom početku i veliki obim planiranih intervencija koje su date kroz ovo rješenje, opredeljuju ovaj plan ka tipu "razvojnog plana" koji suštinski transformiše karakter prostora i podiže nivo urbaniteta.

U ovakvoj situaciji da bi se proces realizacije Plana po pojedinačnim lokacijama započeo svakako da je **prva faza** da se pribavi i opremi zemljište potrebno za javne namjene, prije svega, saobraćajnice i tehničku infrastrukturu, kao i planiranu servisno-komunalnu zonu. Planskim rješenjem, ulična mreža je koncipirana tako da se njeno funkcionisanje, pa time i realizacija, mogu vršiti nezavisno od realizacije velikih i neizvesnih saobraćajnih projekata.

Nakon postavljanja ulične matrice stvoriće se uslovi za dalju sukcesivnu realizaciju Plana čiji su nosioci investitori izgradnje.

Realizacija sekundarnih saobraćajnica će se sprovoditi u skladu sa finansijskim mogućnostima Opštine i stvarnim potrebama korisnika prostora za realizacijom istih, a prema postojećem stanju na terenu.

Građevinska dozvola se može izdavati za one urbanističke parcele koje imaju direktan pristup sa postojećih i izvedenih planiranih javnih saobraćajnica.

U zonama mješovite namjene i stanovanja srednje gustine gde je planiran nešto veći obim izgradnje realizacija je vezana prije svega za rast i razvoj naselja i povećanje broja stanovnika, pa time i potreba za većim kapacitetima stambenog i poslovnog prostora. Ovim zonama planom je omogućena fazna realizacija koja bi pratila trendove demografskog i ekonomskog rasta naselja.

11. OSTALI USLOVI

Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova i snimka objekta na licu mjesta investitor treba da izradi tehničku dokumentaciju u skladu sa odredbama **Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata** (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/13 i 39/13) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade,razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** (»Sl.list CG« br. 23/14).

Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG

12. GRAFIČKI PRILOZI

- Urbanistički pokazatelji za urbanističke parcele;
- Geodetska podloga sa granicom plana R 1:1000;
- Plan namjene površina R 1:1000;
- Plan parcelacije, nivelacije i regulacije R 1:1000;
- Plan saobraćaja R 1:1000;
- Plan hidrotehničke infrastrukture R 1:1000;
- Plan elektroenergetske infrastrukture R 1:1000;
- Plan telekomunikacionih infrastrukture R 1:1000;
- Plan zelenih površina R 1:1000;

NAPOMENA: Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i **ne daju** nikakvo **pravo** za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

**SAVJETNIK ZA URBANIZAM
I IZGRADNJU OBJEKATA**
Milica Manojlović, dipl.ing.arh.

M.M

ZA SEKRETARA
ovlašćeno lice
Peđa Obradović,dipl.pravnik



Dostaviti:

- Bubanj Zoran, Vrijes I, Tivat
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhiva

| BROJ URBANISTIČKE PARCELE | NAMENA PARCELE | POVRŠINA PARCELE (m ²) | PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA | POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²) | INDEKS IZGRADNENOSTI | INDEKS ZAUZETO STI | BGP UKUPNO (m ²) | BGP STANOVANJE (m ²) | BGP DJELATNO STI (m ²) | STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE | KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA |
|---------------------------|----------------|------------------------------------|-----------------------------|---|----------------------|--------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| UP 95 | SMG | 383 | P+1+Pk | 153 | 0.80 | 0.40 | 307 | 215 | 92 | POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA | |
| UP 96 | SMG | 314 | P+1+Pk | 86 | 0.82 | 0.27 | 258 | 181 | 77 | POSTOJEĆI | PREMASENA BRGP |
| UP 97 | SMG | 358 | P+1+Pk | 143 | 0.80 | 0.40 | 286 | 200 | 86 | POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA | |
| UP 98 | SMG | 410 | P+1+Pk | 164 | 0.80 | 0.40 | 328 | 229 | 98 | POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA | |
| UP 99 | SMG | 388 | P+1+Pk | 155 | 0.80 | 0.40 | 310 | 217 | 93 | POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA | |
| UP 100 | SMG | 405 | P+1+Pk | 162 | 0.80 | 0.40 | 324 | 227 | 97 | POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA | |
| UP 101 | SMG | 334 | P+1+Pk | 134 | 0.80 | 0.40 | 267 | 187 | 80 | POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA | |
| UP 102 | SMG | 396 | P+1+Pk | 158 | 0.80 | 0.40 | 317 | 222 | 95 | POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA | |
| UP 103 | SMG | 321 | P+1+Pk | 102 | 0.94 | 0.32 | 302 | 211 | 91 | POSTOJEĆI | PREMASENA BRGP |
| UP 104 | SMG | 340 | P+1+Pk | 136 | 0.80 | 0.40 | 272 | 190 | 82 | POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA | |
| UP 105 | SMG | 499 | P+1+Pk | 200 | 0.80 | 0.40 | 400 | 280 | 120 | PLANIRANI | |
| UP 106 | SMG | 375 | P+1+Pk | 150 | 0.80 | 0.40 | 300 | 210 | 90 | POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA | |
| UP 107 | SMG | 377 | P+1+Pk | 151 | 0.80 | 0.40 | 302 | 211 | 90 | POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA | |
| UP 108 | SMG | 482 | P+1+Pk | 193 | 0.80 | 0.40 | 386 | 270 | 116 | PLANIRANI | |
| UP 109 | SMG | 200 | P+1+Pk | 80 | 0.80 | 0.40 | 160 | 112 | 48 | POSTOJEĆI | |
| UP 110 | SMG | 149 | P+1 | 65 | 0.88 | 0.44 | 131 | 92 | 39 | POSTOJEĆI | SUBSTANDARDNA PARCELA |
| UP 111 | SMG | 328 | P+1+Pk | 131 | 0.80 | 0.40 | 262 | 184 | 79 | POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA | |
| UP 112 | SMG | 728 | P+1+Pk | 255 | / | 0.35 | 500 | 350 | 150 | PLANIRANI | |
| UP 113 | SMG | 251 | P+1 | 69 | 0.55 | 0.27 | 137 | 96 | 41 | POSTOJEĆI | SUBSTANDARDNA PARCELA |
| UP 114 | SMG | 955 | P+1+Pk | 286 | / | 0.30 | 500 | 350 | 150 | PLANIRANI | |
| UP 115 | SMG | 743 | P+1+Pk | 260 | / | 0.35 | 500 | 350 | 150 | PLANIRANI | |
| UP 116 | SMG | 749 | P+1+Pk | 262 | / | 0.35 | 500 | 350 | 150 | PLANIRANI | |
| UP 117 | SMG | 496 | P+1+Pk | 199 | 0.80 | 0.40 | 397 | 278 | 119 | POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA | |
| UP 118 | SMG | 696 | P+1+Pk | 244 | / | 0.35 | 500 | 350 | 150 | POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA | |
| UP 119 | SMG | 558 | P+1+Pk | 223 | 0.80 | 0.40 | 447 | 313 | 134 | POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA | |
| UP 120 | SMG | 262 | P | 38 | 0.14 | 0.14 | 38 | 26 | 11 | POSTOJEĆI | SUBSTANDARDNA PARCELA |
| UP 121 | SMG | 619 | P+1+Pk | 217 | 0.80 | 0.35 | 495 | 347 | 149 | POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA | |
| UP 122 | SMG | 276 | P | 105 | 0.38 | 0.38 | 105 | 74 | 32 | POSTOJEĆI | SUBSTANDARDNA PARCELA |
| UP 123 | SMG | 519 | P+1+Pk | 208 | 0.80 | 0.40 | 415 | 291 | 125 | PLANIRANI | |
| UP 124 | SMG | 272 | P | 105 | 0.39 | 0.39 | 105 | 74 | 32 | POSTOJEĆI | SUBSTANDARDNA PARCELA |
| UP 125 | SMG | 932 | P+1+Pk | 279 | / | 0.30 | 500 | 350 | 150 | PLANIRANI | |
| UP 126 | SMG | 552 | P+1+Pk | 221 | 0.80 | 0.40 | 442 | 309 | 133 | POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA | |
| UP 127 | SMG | 315 | P+1+Pk | 126 | 0.80 | 0.40 | 252 | 176 | 76 | POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA | |




detaljni urbanistički
plan:
GRADIOŠNICA

GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM PLANA

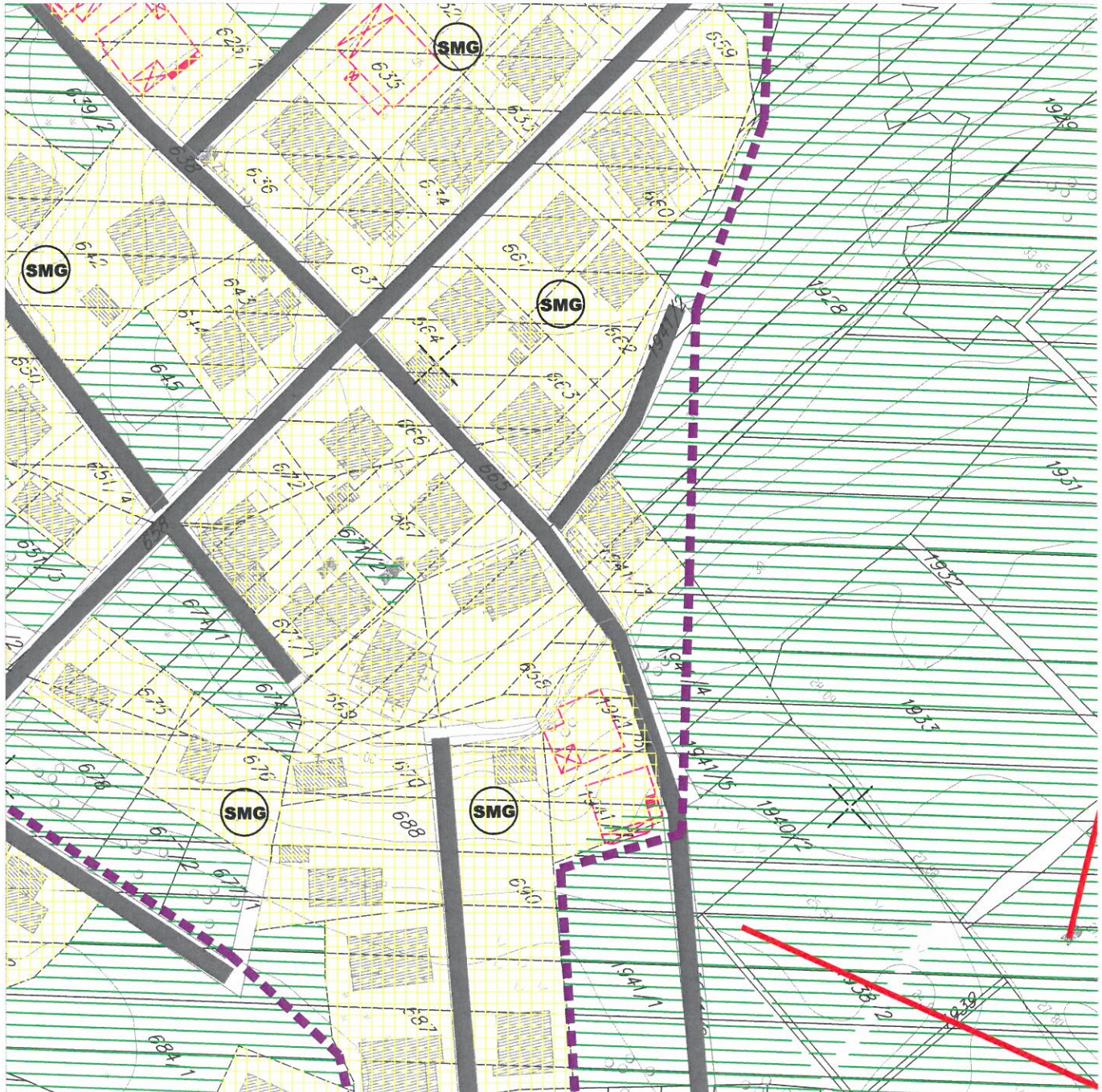
R 1: 1000



LEGENDA:

-  granica DUP-a
-  granica i broj katastarske parcele





LEGENDA:

- granica plana
- granica i broj katastarske parcele

NAMJENA

Izgrađene površine

- individualno stanovanje
- obrazovanje
- kultura
- komunalne djelatnosti-TS

Neizgrađene površine

- slobodne površine sa pretežno niskimi srednjim rastinjem
- prirodni, šumovit pejzaž

Vodeni tokovi

- rijeka Gradiošnica
- potoci i kanali

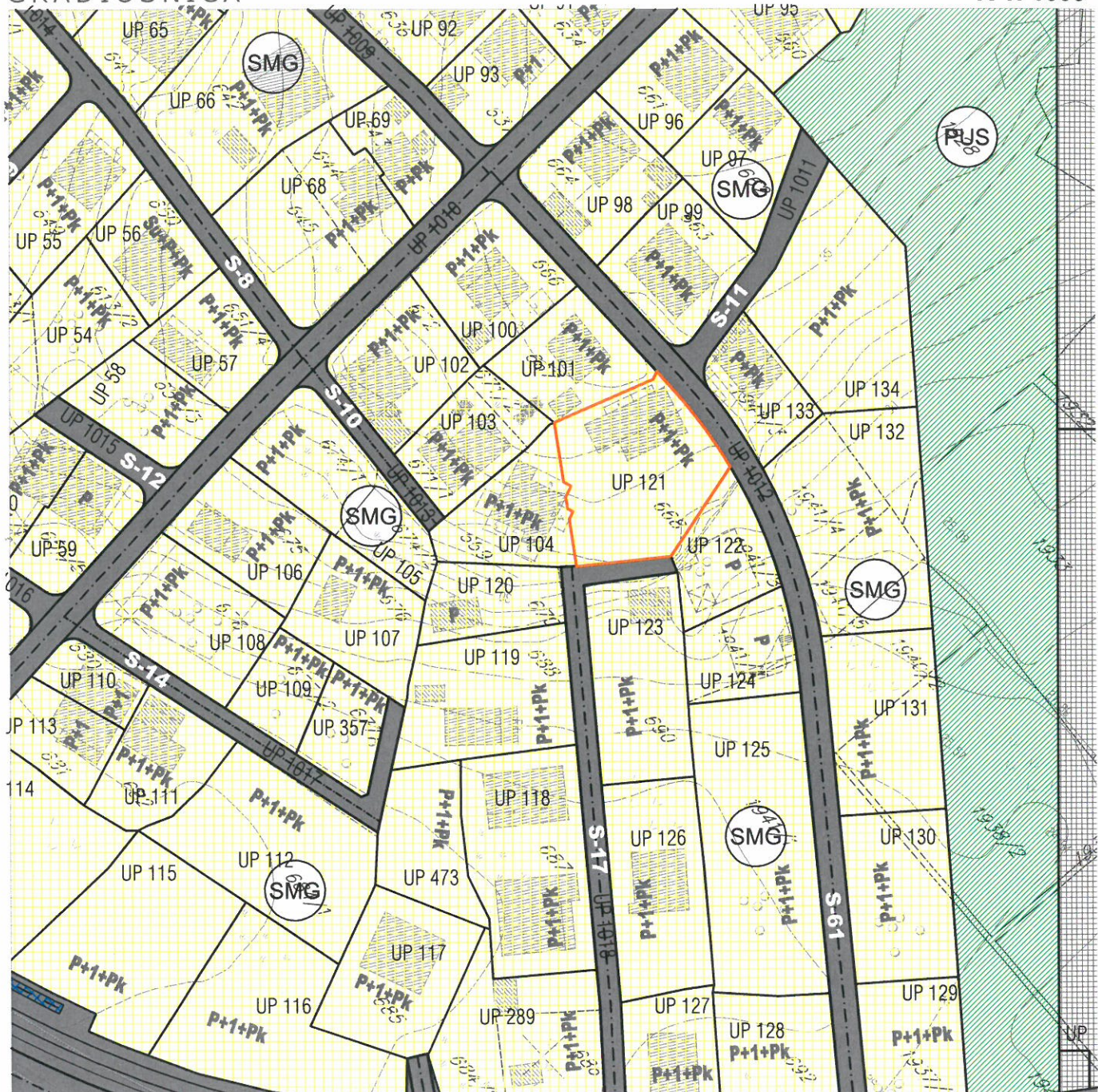
Ulice

- asfaltni kolovoz
- tucanik
- trava-zemlja
- staza

GEOTEHNIČKE KARAKTERISTIKE TERENA

- I kategorija -tereni bez ograničenja za urbanizaciju
- II kategorija -tereni sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju
- III kategorija -tereni sa znatnim ograničenjima za urbanizaciju
- ,trase dalekovoda
- objekti izgrađeni van zone stanovanja date u GUP-u Tivta iz 1987 god.
- objekti naknadno dosnimljeni u toku izrade DUP-a
- objekti predviđeni za rušenje





LEGENDA:

- granica plana
- granica i broj katastarske parcele
- granica i broj urbanističke parcele
- granica i broj urbanističke parcele

NAMJENA
Izgrađene površine

- individualno stanovanje
- obrazovanje
- kultura
- komunalne djelatnosti-TS

Neizgrađene površine

- slobodne površine sa pretežno niskimi srednjim rastinjem
- prirodni, šumovit pejzaž

Vodeni tokovi

- rijeka Gradiošnica
- potoci i kanali

Ulice

- asfaltni kolovoz
- tucanik
- trava-zemlja
- staza

GEOTEHNIČKE KARAKTERISTIKE TERENA

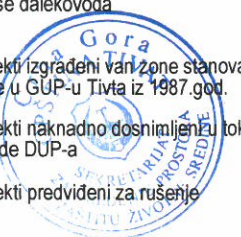
- I kategorija -tereni bez ograničenja za urbanizaciju
- II kategorija -tereni sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju
- III kategorija -tereni sa znatnim ograničenjima za urbanizaciju

trase dalekovoda

objekti izgrađeni van zone stanovanja date u GUP-u Tivta iz 1987.god.







objekti naknadno došimljenju toku izrade DUP-a

objekti predviđeni za rušenje





LEGENDA:

-  granica plana
-  granica i broj katastarske parcele
-  granica i broj urbanističke parcele
-  planirana spratnost objekta
-  regulaciona linija
-  građevinska linija

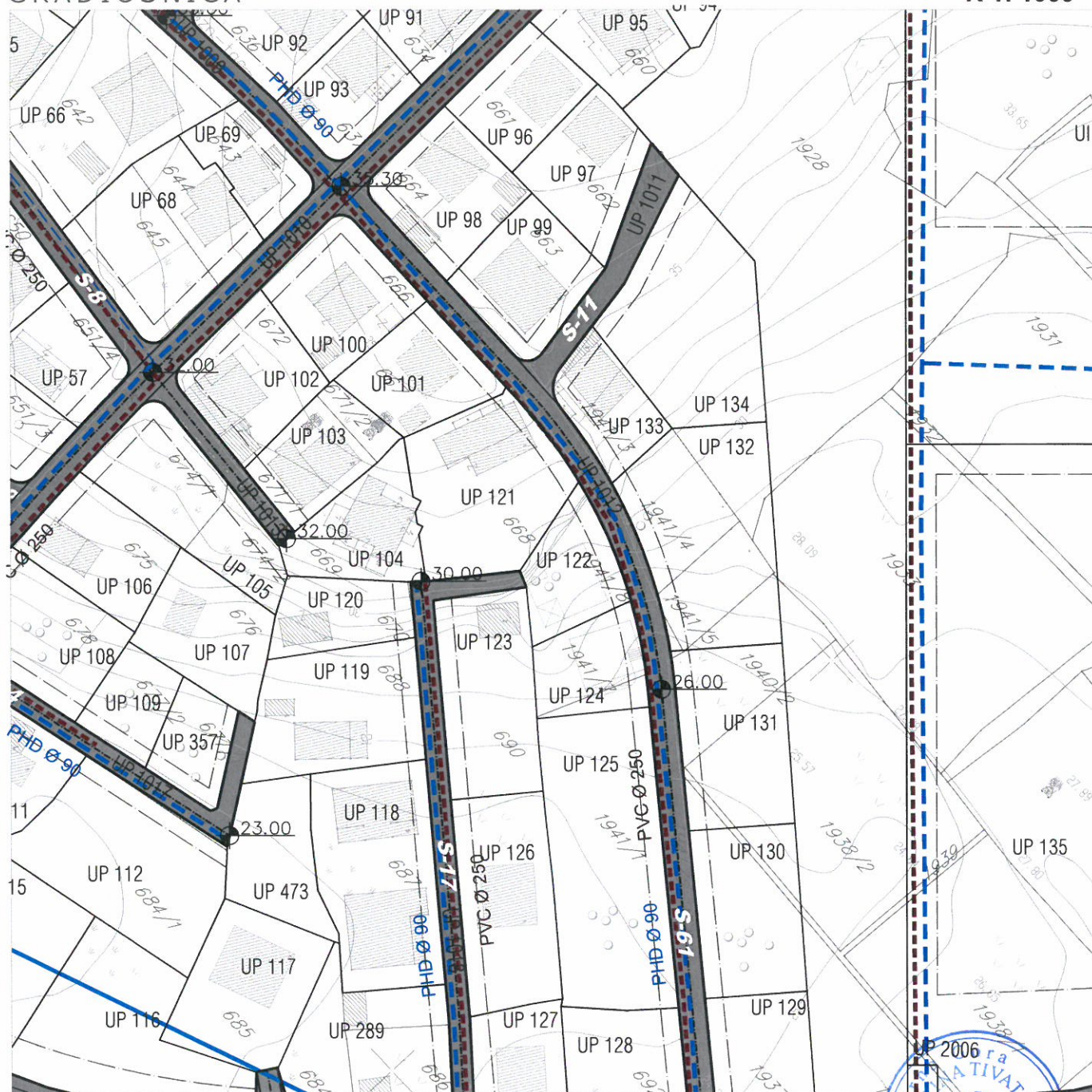
koordinate tačaka regulacione linije

| | | |
|------|------------|------------|
| 900 | 6560053.78 | 4697372.23 |
| 901 | 6560044.38 | 4697359.69 |
| 2993 | 6560041.40 | 4697361.72 |
| 2994 | 6560037.88 | 4697364.12 |
| 2995 | 6560037.35 | 4697365.50 |
| 2996 | 6560036.39 | 4697365.14 |
| 2997 | 6560034.77 | 4697366.24 |
| 2998 | 6560034.04 | 4697368.18 |
| 2999 | 6560032.67 | 4697367.68 |
| 3000 | 6560025.94 | 4697372.27 |
| 3001 | 6560024.45 | 4697373.28 |
| 2921 | 6560030.35 | 4697390.13 |
| 2920 | 6560029.84 | 4697391.45 |
| 886 | 6560033.05 | 4697391.39 |
| 2932 | 6560049.65 | 4697389.56 |





koordinate tačaka građevinske linije

| | | |
|------|------------|------------|
| 5324 | 6560080.96 | 4697371.83 |
| 5325 | 6560033.03 | 4697388.39 |
| 5326 | 6559992.60 | 4697388.76 |






LEGENDA:

-  granica plana
-  granica i broj katastarske parcele
-  granica i broj urbanističke parcele
-  regulaciona linija
-  građevinska linija

Vodosnabdijevanje

-  vodovod
-  planirani vodovod
-  planirana buster stanica

Fekalna kanalizacija

-  planirani kanalizacioni vod



| | | | |
|---------------|--|---------------|--|
| 29-01-2015 | | Opština Tivat | |
| 0902-351-15/3 | | Jednost | |



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.viktivat.me
 PIB: 02295407 PDV 91/31-00282-0 ŽIRO RAČ.: Atlas Mont: 505-1433-40
 CKB: 510-4063-73 Hipotekarna Banka: 520-62730-65 Prva Banka 535-10055-81

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTI
 "VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj 12
 Tivat, 29. 01. 2015.

OPŠTINA TIVAT
 Sekretarijat za uređenje prostora
 i zaštitu životne sredine

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-15/2 od 22.01.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenog objekta na UP 121 – kat.par.broj 668 KO Mrčevac,a na zahtjev **Bubanja Zorana** 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 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.).

PRILOG:-mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu



Tivat, 29.01.2015 god.

DOSTAVLJENO:
 -Naslovu
 -Arhivi

DIREKTOR:
 Čedomir Lukić, dipl.ing



















Vodovod (postojeće instalacije)




















LEGENDA:

| | | | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------|---|------------------------------|
|  | granica plana |  | trafostanica |  | elektrovod 35 kV - planirani |
|  | granica i broj katastarske parcele |  | planirana trafostanica |  | elektrovod 35 kV - ukida se |
|  | granica i broj urbanističke parcele |  | elektrovod 110 kV |  | elektrovod 10 kV |
|  | regulaciona linija |  | elektrovod 110 kV - planirani |  | elektrovod 10 kV - planirani |
|  | građevinska linija |  | elektrovod 110 kV - ukida se |  | elektrovod 10 kV - ukida se |
| | |  | elektrovod 35 kV | | |





LEGENDA:

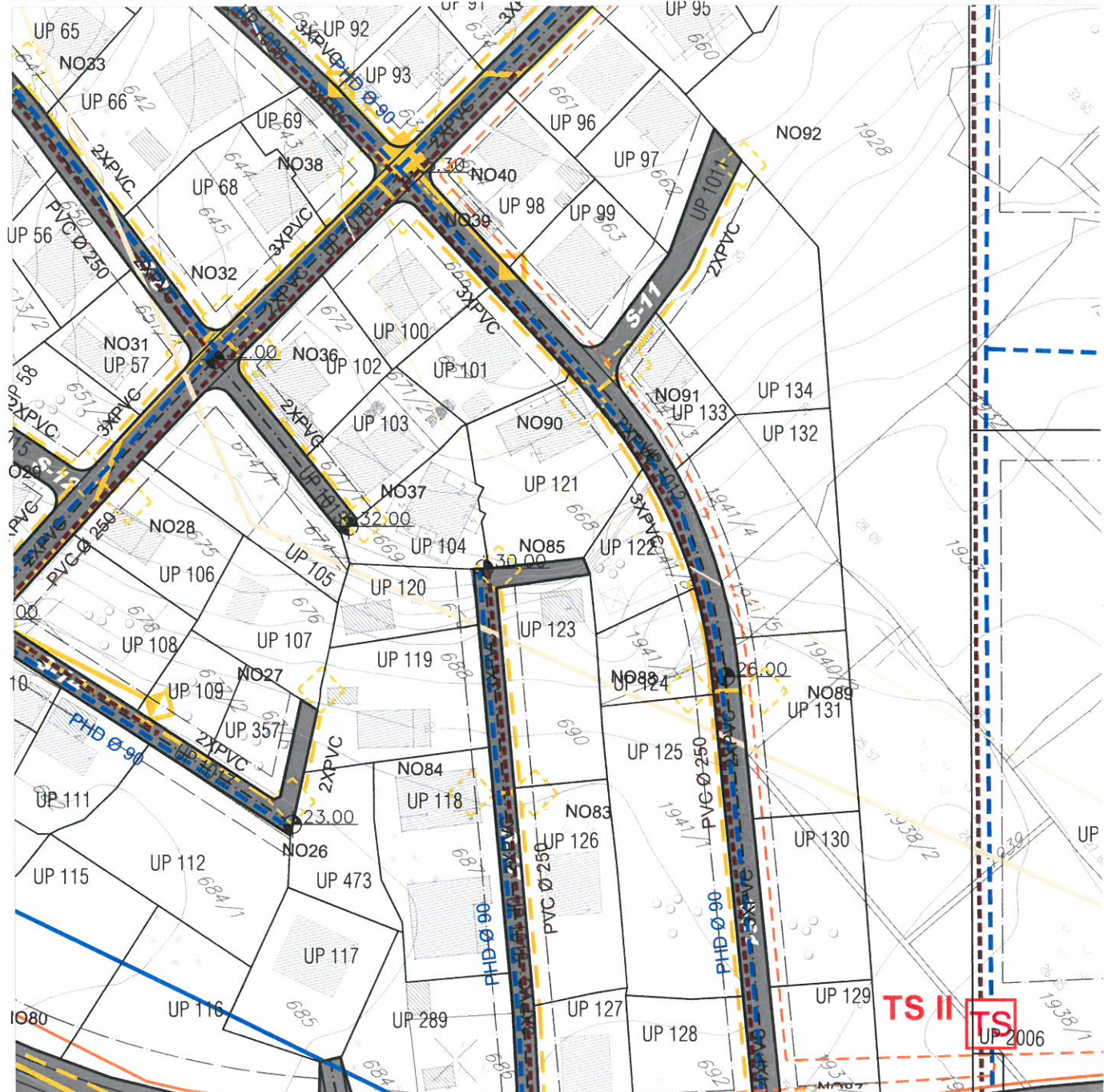
- | | | |
|---|---|---|
|  granica plana |  TK podzemni vod |  planirano TK okno |
|  granica i broj katastarske parcele |  planirani TK podzemni vod sa 4,3 i 2 pvc cijevi 110mm |  postojeći spoljašnji TK izvod-stubić |
|  granica i broj urbanističke parcele |  telefonska centrala |  broj planiranog TK okna |
|  regulaciona linija |  TK okno |  postojeći unutrašnji TK izvod |
|  građevinska linija |  TK okno koje se rekonstruiše |  postojeći antenski stub sa BS T-MOBILE i TELENOR (planirana lokacija M-tel) |



detaljni urbanistički
plan:
GRADIOŠNICA

SINHRON PLAN
UP 121

R 1: 1000



LEGENDA:

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|---|
| granica plana | elektrovod 110 kV | TK podzemni vod |
| granica i broj katastarske parcele | elektrovod 110 kV - planirani | planirani TK podzemni vod sa 4,3 i 2 pvc cijevi 110mm |
| granica i broj urbanističke parcele | elektrovod 110 kV - ukida se | TC telefonska centrala |
| regulaciona linija | elektrovod 35 kV | TK okno |
| gradevinska linija | elektrovod 35 kV - planirani | TK okno koje se rekonstruiše |
| VODOSNABDIJEVANJE | | |
| vodovod | elektrovod 35 kV - ukida se | planirano TK okno |
| planirani vodovod | elektrovod 10 kV | postojeći spoljašnji TK izvod-stubić |
| planirana buster stanica | elektrovod 10 kV - planirani | broj planiranog TK okna |
| FEKALNA KANALIZACIJA | | |
| planirani kanalizacioni vod | trafostanica | postojeći unutrašnji TK izvod |
| | planirana trafostanica | postojeći antenski stub sa BS T-MOBILE I TELENOR (planirana lokacija M-tel) |



LEGENDA:

| | |
|--|-------------------------------------|
| | granica plana |
| | granica i broj katastarske parcele |
| | granica i broj urbanističke parcele |
| | regulaciona linija |

ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE

| | |
|--|---------------------------|
| | park-šuma |
| | skver |
| | zelenilo uz saobraćajnice |

ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

| | |
|--|---------------------------------------|
| | zelenilo stambenih objekata i blokova |
| | zelenilo poslovnih objekata |
| | zelenilo objekata prosvete |

ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE

| | |
|--|-------------------------|
| | zeleni zaštitni pojas |
| | zelenilo infrastrukture |
| | vodne površine |

