

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-17/4

Tivat, 03.02.2015.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10 i 34/11,40/11,47/11,35/13 ,39/13 i 33/14), člana 25 Odluke o donošenju i sprovođenju Revidovanog i dopunjenog DUP-a »Lastva- Seljanovo-Tivat-Gradiošnica« (»Sl.list SRCG-opštinski propisi« br. 15/88 i 14/95) i člana 1 Odluke o izmjeni i dopuni odluke o donošenju i sprovođenju DUP-a Lastva-Seljanovo-Tivat-Gradiošnica (»Sl.list RCG-opštinski propisi« br. 15/2005), na zahtjev **Kalezić Zorana**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za kat.par. broj **3237 KO Tivat**,
u zahvatu **DUP-a Lastva-Seljanovo-Tivat-Gradiošnica**“, Opština Tivat

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I OBJEKTA

Katastarska parcela broj 3237 KO Tivat nalazi se u u Tivtu u obuhvatu DUP-a Lastva-Seljanovo-Tivat-Gradiošnica. Koordinate katastarske parcele daje Uprava za nekretnine CG-PJ Tivat. Predmetna katastarska parcela je **dio urbanističke parcele** u čiji sastav osim navedene ulazi kat.parc.br.3235,3236 ,3237 sve KO Tivat kao i djelovi kat.parc. br. 3234,3238,3233,3239 i 3240 sve KO Tivat.

Planirana namjena objekta je **stanovanje**. U okviru urbanističke parcele, a u zoni izgrađenog gradskog zemljišta, svaki objekat može biti **poslovno-stambeni**, ukoliko prostor ispunjava zakonske uslove za obavljanje određene djelatnosti. Djelatnosti u ovim objektima svojim karakterom ne smiju da narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, a pod njima se ubrajaju: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije, i sl.

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Uvidom u plansku dokumentaciju opštine Tivat utvrđeno je da predmetna katastarska parcela predstavlja dio urbanističke parcele označene kao »**novoplanirane stambene parcele**«. Kako su na dijelu urbanističke parcele izgrađeni objekti i to na katastarskim parcelama br. 3234,3235 i 3236 predmetni uslovi se odnose **na dio urbanističke parcele ,tj kat.parc.3237 KO Tivat** na kojoj je predviđena izgradnja,a sve u skladu sa uslovima koji važe za cijelu urbanističku parcelu.

Na parceli je predviđena izgradnja stambenog objekta do srednjeg stepena izgrađenosti na parceli od **0,75** (toleriše se 0.65-0.85) i srednjeg procenta korišćenja tla od **40%** (toleriše se 35%-45%). Otvorene terase na objektima, stepeništa i balkone računati sa faktorom **0,25**, lođe računati sa **0,50**, a potkrovlja sa **0,75**.

Površina katastarske parcele broj 3237 KO Tivat tj. lokacije je **452 m²** i na tu površinu se računaju parametri.

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

katastarska parcela broj	3237 KO Tivat
površina kat.parc.br.3237(m ²)	452
indeks zauzetosti	35%-45%, optimalno 40%
indeks izgrađenosti	0,65-0,85, optimalno 0,75
max spratnost	Su+P+1 za teren u nagibu P+2 za ravne terene
max visina objekta (m)	11

• Minimalna udaljenost zadnje građevinske linije od granice parcele je **2m**. Pritom objekat ne smije da zatvara više od **30°** od linije horizonta naviše, gledano sa najnižih prozora stambenih porstorija u postojećim kućama oko njega. Posmatrani ugao je onaj između horizontalne prave položene u visini očiju i prave povučene između najviše tačke sljemena nove kući i najniže tačke otvora.

• Bočne građevinske linije novih objekata mogu se poklapati sa regulacionom linijom (bočnom granicom parcele), ukoliko je zadovoljen gornji uslov, tj. ukoliko kuća ne zaklanja pogled (svjetlost) postojećoj kući u njenom susjedstvu.



- Ako na fasadi susjedne kuće nema otvora ili su otvori na pomoćnim prostorijama, a kuća je udaljena više od **1,0 m** od granice parcele, novi objekat se može izgraditi na granici.
- Ukoliko na bočnoj fasadi postoje otvori stambenih prostorija, ona mora da bude odmaknuta od susjedne parcele najmanje **3,0 m**, ili onoliko koliko zahtjeva gore pomenuti uslovi.
- Ukoliko se na bočnoj fasadi nalaze samo otvori pomoćnih prostorija, a na susjednoj parceli nema objekata ili se na njegovoj fasadi takođe nalaze prozori sporednih prostorija, građevinska linija se može nalaziti na **1,0m** od regulacione.
- Na parceli se mogu graditi **pomoćni objekti** i garaže prema prethodno navedenim urbanističkim pokazateljima stepena izgrađenosti i procenta korišćenja tla. Pomoćni objekti **moraju** da budu priljubljeni uz glavni objekat. Mogu biti fizički nezavisni ukoliko su ukopani, tako da im je samo prednja fasada slobodna, a krovna površina predstavlja terasu u nivou terena. Uslovi postavljanja objekta u pogledu udaljenosti od regulacione linije, bočnih i zadnje strane parcele važe i za sve druge pomoćne objekte, garaže ili druge objekte na parceli. Ukoliko pomoćni objekat ne može da se smjesti na istoj regulacionoj liniji sa glavnim objektom on se može graditi u zadnjem dijelu parcele uz poštovanje prirodnih uslova.

3. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

- Kod projektovanja posebnu pažnju obratiti na propisane parametre i građevinske linije.
- Maksimalna visina objekta je **11m** računajući od najniže kote trotoara uz objekat do najviše kote sljemena. Maksimalna spratnost objekta je **3 nivoa** odnosno maksimum **Su+P+1** za terene u nagibu ili maksimum **P+2** za ravne terene.
- Prilikom projektovanja potrebno je voditi računa da se arhitektonsko rješenje objekta maksimalno uskladi sa ambijentom i terenom na kojem se gradi. Na objektu je potrebno koristiti elemente tradicionalne primorske arhitekture.
- Fasadne zidove malterisati i obraditi fasadnim premazom u bijeloj boji. Nije dozvoljeno stavljati kamen kao oblogu na fasadi kao ni fasade obraditi fasadnom ili silikatnom opekom. Kod malterisanja preporučuje se oko otvora raditi imitaciju kamenih okvira isticanjem maltera za **1,5cm** od fasade, a u širini od **10-12 cm**.
- Ukupna površina otvora na glavnoj fasadi ne smije da bude veća od **15%** ukupne površine fasade. Površina otvora na drugim fasadama ne smije da bude veća od **7%** površine odgovarajuće fasade. Na otvorima se mogu postaviti škure od punog drveta.
- Vertikalna komunikacija treba se riješi preko unutrašnjih stepenica.
- Kod spratnosti **P+2**, krov treba da bude dvovodan bez podizanja nadzotka i sa kalkanskim zidovima na bočnim stranama. Nagib krovnih ravni može biti **26°-30°** a pokrov crijep. Krovne ravni treba da padaju prema glavnoj i stražnjoj fasadi, odnosno u pravcu mora i prema brdu. Horizontalne strehe mogu biti istaknute izvan ravni fasade najviše **25 cm**. Na bočnim zidovima nema streha, nego istaci od najviše **10 cm**. Strehe se rade od armiranog betona, malterišu i obrađuju fasadnim premazom kao i fasada. Oluke raditi od pocinkovanog lima sa pravougaonim presjekom ili betonske oluke.
- Ukoliko se radi potkrovlje tada nadzidak može biti do **120cm**.
- U cilju objezbjedivanja svjetlosti i ventilacije prostora, mogu se raditi vidionice i krovni prozori. Preporučuju se vidionice sa jednovodnim krovom čija ravan ima blaži nagib od osnovnog krova. Krovni prozori se rade na pomoćnim prostorijama u objektu.
- Konzolni balkoni nisu dozvoljeni nego otvorene prostore treba riješavati lođama ili polulođama. Na svim otvorenim površinama preporučuju se pune zidane ograde koje se obrađuju isto kao i fasada ili kombinuju sa betonskim ili željeznim elementima. Željezne ograde kao i ograde od raznih ukrasnih betonskih elemenata ili drvene ograde po Planu nije dozvoljeno raditi.
- Vanjska stolarija treba da bude sa griljama (drvena, alu-eloksirana ili PVC).

4. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREDENJE PARCELE

- Preporučuje se urbanističku parcelu ograditi samo sa zelenom živom ogradom maksimalne visine **1,5 m** koja u osnovi može imati betonsku coku od **0,5 m**.
- Prostor oko objekta može se popločati kamenim pločama, betonskim pločama sa licem od pranog kulira ili tavelama, ali ne više od **20%** neizgrađene površine parcele. Preostali dio parcele potrebno je ozeleniti.

Za svaki stan u objektu obezbijediti jedno parking mjesto, na parceli u vlasništvu.

- U dvorištima i nad terasama se preporučuje izrada odrina. Stubove odrine raditi od kamena ili betona koji se potom malteriše. Preko toga je konstrukcija od željeznih cijevi ili od drvenih greda.
- Denivelacije riješiti podzidama od grubo obrađenog kamena sa betonskim temeljom.
- Nadstrešnice od valovitog salonita, plastike ili drugih sličnih materijala nije dozvoljeno raditi.

5. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

U objektu su ugrađene elektro, TT, kanalizacione i vodovodne instalacije.



Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

-**Tehnički uslovi** za projektovanje vodovoda i kanalizacije u okviru glavnog projekta br.69,izdati od JP-a«Vodovod i Kanalizacije»Tivat 02.02.2015.godine.

• **Opšti saobraćajno-tehnički uslovi** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju komercijalnih objekata u zahvatu planskih dokumenata (DUP-a, UP-a i Studija lokacije) opštine Tivat broj 1006-8/2 od 20.01.2014.god. izdati od Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i saobraćaj.

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

• **PROCEDURA-PROTOKOL** - Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija br. 40-00-17865 od 24.11.2011.god.

• **Tehnički uslovi za priključenje potrošača na el.distributivnu mrežu** br. 40-23-01-2065 od 03.10.2011.god.- Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija, Elektrodistribucija Tivat ,

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

6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Tivat se nalazi u centralnom dijelu Boko-kotorskog zaliva, na 42°26' sjeverne geografske širine i 18°42' istočne geografske dužine.

Generalno, gradsko područje Tivta izgrađuju geološki najmlađe stijene. Izuzetak su vapnenci trijasko starosti koji se nalaze u graničnom delu Donje Lastve i priobalnom pojasu, kao i na dodiru Tivatskog polja i Krtola, čitav prostor je izgrađen od kvartarnih i paleogenih naslaga.

Istraživanja pokazuju trajno postojanje visokog stepena seizmičke aktivnosti i seizmičkog hazarda u ovom delu prostora. Međutim, razlike u stenama mogu povećati ili ublažiti razornu moć potresa što obavezuje na izradu seizmičkog elaborata kod izvođenja bilo kakvih građevina.

Sagledavajući prostor opštine Tivat sa geomorfološkog aspekta proizilazi da je najpogodniji teren za širenje gradskog jezgra obalni dio i Tivatsko polje.

Reljefna nehomogenost, izražena na području opštine Tivat, utiče na stvaranje lokalnih klimatskih razlika. Iako je Tivat okružen Visokim planinskim masivima Orjena na severu i Lovćena na istoku njihov uticaj na klimu Tivta je neznatan. Razlog tome je pogodan položaj Tivta u podnožju padine Vrmca koja ga štiti od hladnih vazdušnih struja.

Tivat odlikuje tipično mediteranska klima, sa blagim, kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Srednja godišnja temperatura vazduha je 15 stepeni Celzijusovih. U Tivtu u prosjeku ima 115 dana u godini sa temperaturom većom od 30° C. Tivat se smatra i najsunčajnijim gradom Boke Kotorske, prosečno sa 240 sunčanih dana u godini. Ljetnja temperatura, u prosjeku, iznosi 27° C. Sezona kupanja traje 180 dana.

More kod Tivat je tamno plave boje. Salinitet mora je 28 ‰. Visina talasa je 0,5 m, dok su talasi iznad 2 m veoma rijetki.

Godišnje u Tivtu ima preko 1.755 mm padavina. Padavine nijesu ravnomjerno raspoređene tokom godine. Najkišovitiji mjeseci su novembar i decembar, dok najmanje kiše padne u julu. Iako je količina padavina velika, to se ne može reći i za broj dana sa padavinama (136), po čemu se zaključuje da je intezitet padavina veoma jak.

Grad Tivat je poznat i po raznim vjetrovima. Najčešće zimi duva bura (sjeverni vjetar), a ljeti maestral (zapadni vjetar) i oštrijal. U jesen ili zimi često duva i jugo, topli vjetar koji obično donosi kišu. Za šire područje Tivta (Tivat, Donja Lastva, Lepetane) karakteristična je risanska bura, koja se iz Risanskog zaliva probija kroz tesnac Verige i Tivatski zaliv. Pod njenim jačim udarom je sjeverni dio (Lepetane), dok u samom naselju njen uticaj slabi. Ovdje su česti jugozapadni i jugoistočni vjetrovi. Ovo je Reljef, tipovi tla, klima, utučaj antropogenih faktora i ostalih ekoloških faktora uticali su na formiranje florističkog sistema. Tivatsko područje karakterišu tri vegetacijske skupine: zimzeleni mediteranski lišćari, mediteranske crnogorične šume i unešena vegetacija.

7. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Sl. List RCG“, br. 28/93).

Objekat raditi sistemom nosivih zidova od blok-opeka i pune arm.bet. ili monta ploče kao stropne konstrukcije. Prilikom izvođenja preporučuje se angažovanje stručnog nadzornog organa koji će garantovati za kvalitet izvedenih radova i ugrađeni materijal, odnosno za stabilnost objekta.

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.

8. 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 merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93),
- 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,
- 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).

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 mikrorejonezicijom terena za PPO / GUP TIVAT.

Koristiti dopunske izvore energije (solarna); izvoditi cisterne radi dopune u vodosnabdijevanju; koristiti morsku vodu za bazene i izvoditi vodonepropusne septičke jame do realizacije kanalizacionog sistema.

9. 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.

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

NAPOMENA:Imajući u vidu da je u planu izrada DUP-a »Gornj Kalimanj« predmetni UTU,važe do donošenja tog planskog dokumenta.

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

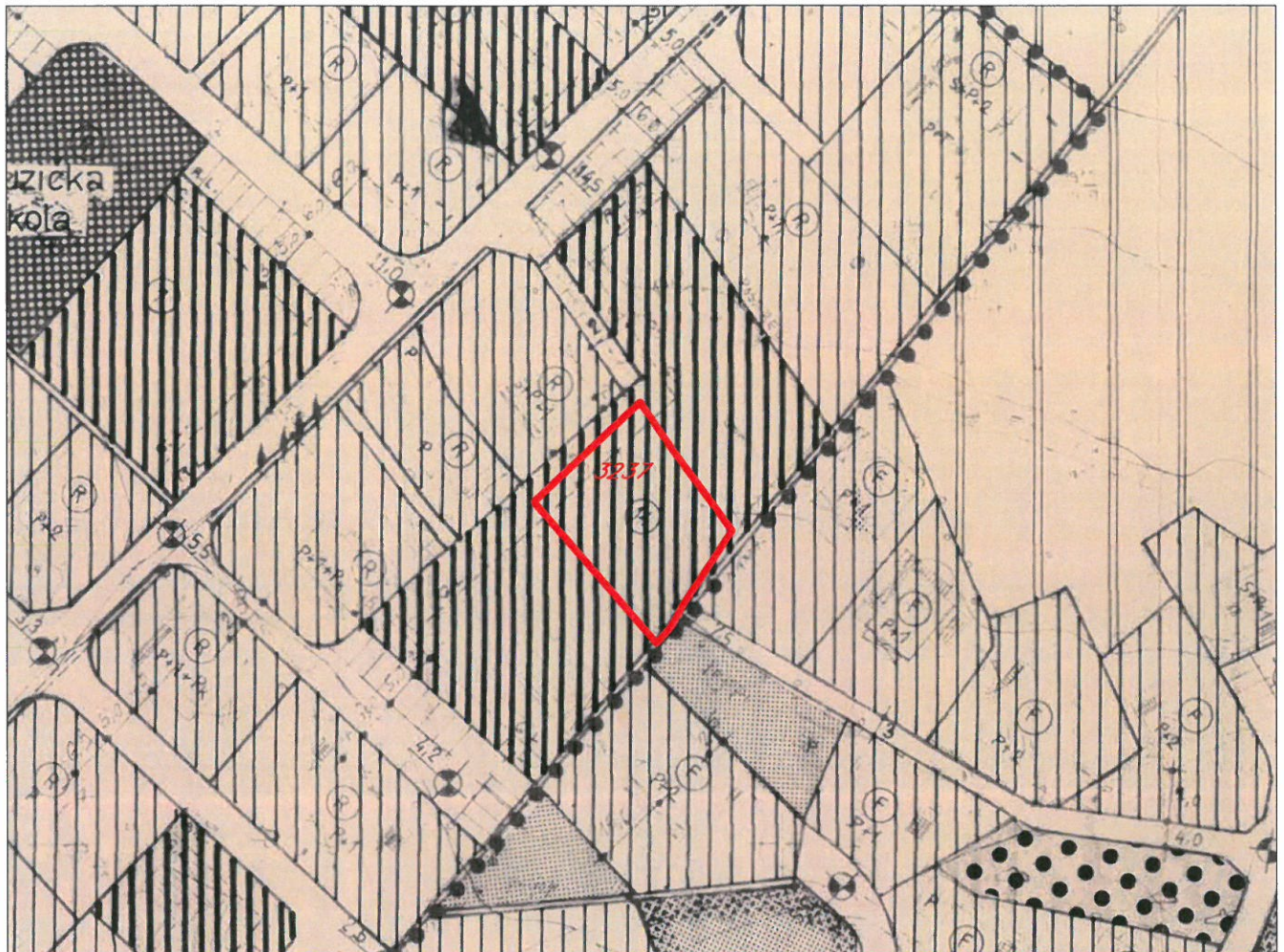
M.M

ZA SEKRETARA
ovlašćeno lice
Peđa Obradović,dipl.pravnik














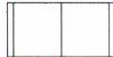

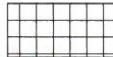





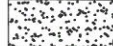


Dostaviti:

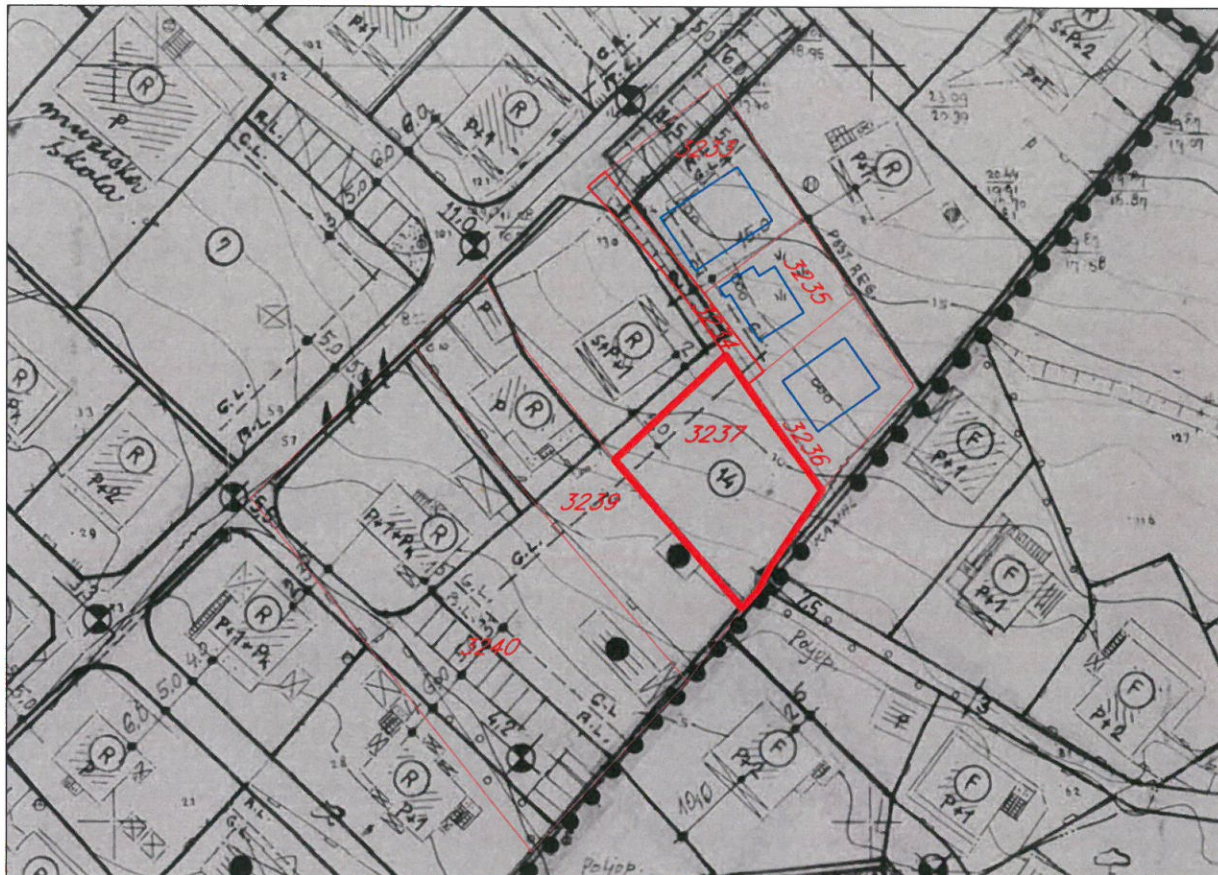
- ☉ Kalezić Zoran ,Andrija Kovačević 9,Nikšić
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi



LEGENDA:

- | | | | |
|---|--|--|--|
|  3237 | granica i broj katastarske parcele |  | parcele specijalne namjene |
|  | postojeće stambene parcele i objekti |  | sportsko-rekreativni centar |
|  | novoplanirane stambene parcele |  | ostale sportsko-rekreativne površine i objekti |
|  | površine rezervisane za stanovanje po GUP-u |  | parkovi i druge uređene zelene površine |
|  | parcele i objekti javnih i centralnih sadržaja |  | gradska šuma |
|  | hoteli i odmarališta |  | površine planirane za gradsku poljoprivredu |
|  | apartmanski kompleks |  | zaštitno zelenilo |
|  | turističko-rekreativni centar |  | komunalne površine i objekti |
|  | auto-kamp |  | groblje |
|  | marina |  | saobraćajne površine i objekti |
|  | ugostiteljstvo |  | plaže |





LEGENDA

- 3237** granica i broj katastarske parcele

<ul style="list-style-type: none"> R.L. regulaciona linija, granica parcele G.L. građevinska linija F objekti sa UTU za funkcionalnu adaptaciju R objekti sa UTU za rekonstrukciju i dogradnju O objekti sa UTU održavanja 3 novoplanirana stambena izgradnja sa brojem stanova 500 m² novoplanirane parcele javnih i centralnih sadržaja sa planiranom izgrađenom površinom ● objekti predviđeni za rušenje zona morskog dobra 	<ul style="list-style-type: none"> Ru parcele zaštićenih kulturno-istorijskih spomenika sa konzervatorskim uslovima Zavoda za zaštitu spomenika rezervisane površine za namjene po GUP-u (neobilježeno je individ.stan. ostale površ. prema upisanoj namjeni) rezervisani koridori za saobraćajnice po GUP-u granica zona UTU tipa R i F granica plana granica amandmana po zaključku SO Tivat od 30.juna 1988.g
--	--



Broj 69
Tivat, 02.02.2015



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

OPŠTINA TIVAT
Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

03-02-2015	
0902-351-17/3	Vrijednos

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj
0902-351-17/2 od 16.01.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije - kat.par.br 3237
KO Tivat,a na zahtjev **KALEZIĆ ZORANA** izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

1. Priključak za vodu izvesti sa postojećeg distributivnog cjevovoda (mapa u prilogu 1).
2. Potrebno je postaviti centralni vodomjer u propisno izgrađenoj šahti na ivici parcele, kao i za svaki stambeni i 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 pozicije koja je data u prilogu (mapa u prilogu 2).

PRILOG: 1-mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu
2-mapa sa pozicijom priključenja na kanalizacionu mrežu

Tivat, 02.02.2015 god.

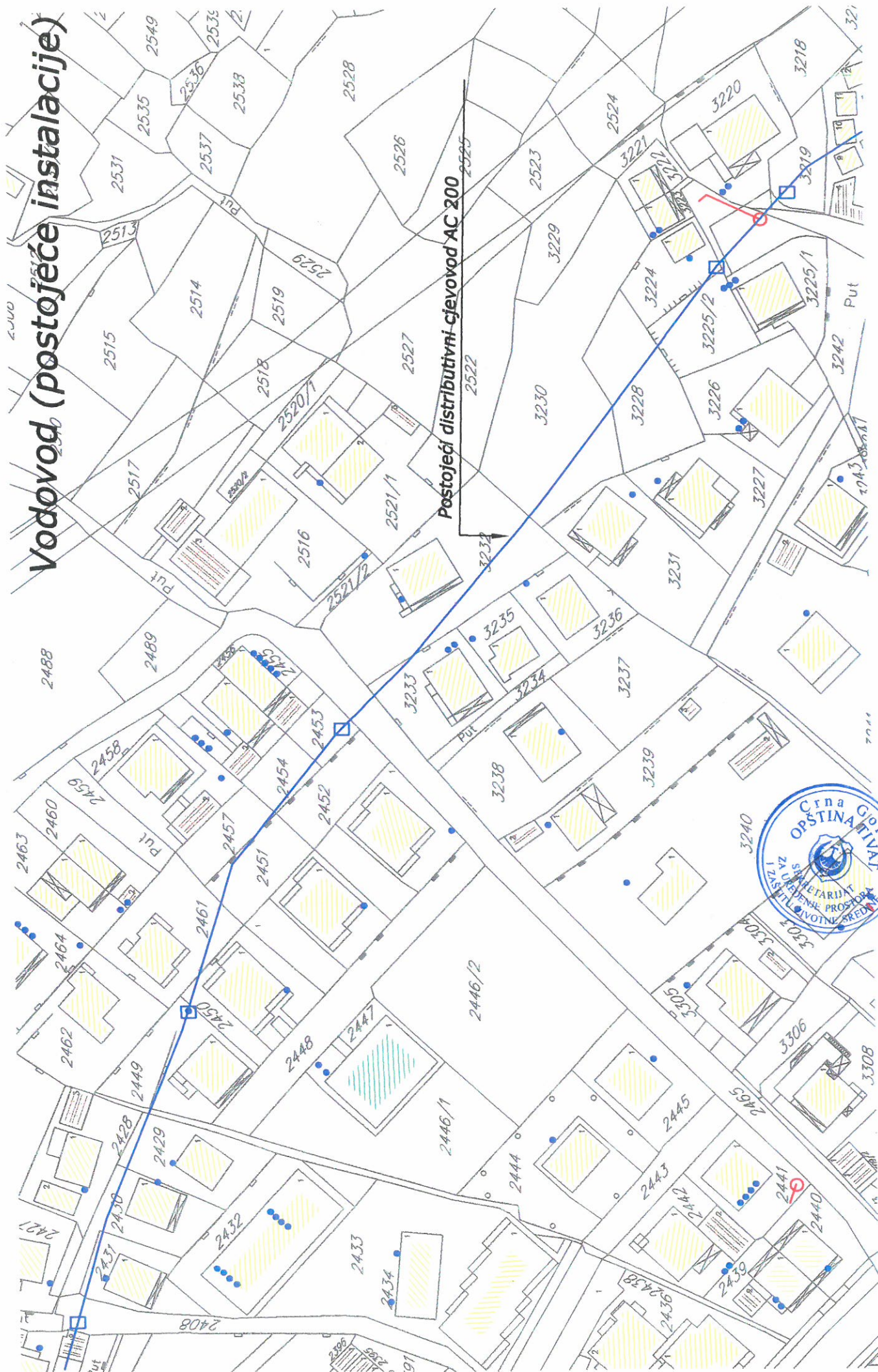
DOSTAVLJENO:

-Naslovu
-Arhivi

DA **DIREKTOR:**
Čedomir Lukić, dipl.ing



Vodovod (postojeće instalacije)



Kanalizacija (postojeće instalacije)

