

**CRNA GORA****Opština Tivat**

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-50/4

Tivat, 09.02.2015.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)) i člana 4 Odluke o donošenju Detaljnog urbanističkog plana »Donja Lastva« (»Sl.list CG-opštinski propisi« br. 3/13), na zahtjev **Marković Griner Katarine**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu **UP283**koja je formirana od dijela kat.par.br. **437 KO Donja Lastva**, dijela kat.parc.br.**479/1 i 436 KO Donja Lastva** u zahvatu DUP-a „Donja Lastva“**1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I OBJEKTA**

**Namena parcele** definiše namenu i sadržaje koji se na urbanističkoj parceli mogu organizovati a što je detaljnije opisano u okviru urbanističkih uslova za svaku namenu ponaosob.

**Stanovanje malih gustina** definisano je kao pretežna namena. U skladu sa specifičnostima gradnje kao i prostornih celina u okviru kojih je zastupljeno, stanovanje je planirano kao porodično i **višeporodično**.

-Manja gustina stanovanja je gustina od 80 – 150 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja.

U okviru urbanističke parcele **UP283** planiran je objekat „**stanovanja male gustine – višeporodično stanovanje TIP 2“ (SMG)**, a predviđena intervencija za datu parcelu je **izgradnja planiranog objekta**.

U okviru ove namjene pored objekata u funkciji stanovanja moguće je graditi i objekte u funkciji trgovine, usluga, ugostiteljstva, uprave i administracije, smještaja, sporta i rekreacije i drugih djelatnosti koje ne ugrožavaju stanovanje i koje su kompatibilne sa njim.

**2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI**

Urbanistička parcela se sastoji od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova.

Prema Listu nepokretnosti broj 163 površina kat.par.br. **437 KO Donja Lastva** je **801 m<sup>2</sup>** .

**UP 283** je formirana od od dijela kat.par.br. 437/1 KO Donja Lastva, dijela kat.parc.br.479/1 i 436 KO Donja Lastva i njena površina iznosi **531,17m<sup>2</sup>** .

Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom ne slaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prevođenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) **obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista**.

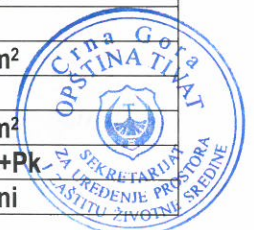
**UP 283** je definisana koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu *Plan parcelacije, regulacije i UTU*.

**Napomena: Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je dužan formirati UP prema datim uslovima parcelacije i riješiti imovinsko pravne odnose na cijeloj UP.**

U tabeli planiranih kapaciteta definisana je maksimalna građevinska površina pod objektima, bruto razvijena građevinska površina i spratnost objekata. Takodje su definisani i indexi zauzetosti i izgrađenosti na urbanističkoj parceli.

**Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:**

urbanistička parcela	<b>UP 283</b>
planirana namjena urbanističke parcele	<b>SMG-višeporodično tip2</b>
površina urbanističke parcele	<b>531,17m<sup>2</sup></b>
max indeks zauzetosti parcele	<b>0.40</b>
max zauzetost parcele pod objektom – površina gabarita	<b>212,47m<sup>2</sup></b>
max indeks izgrađenosti	<b>0,80</b>
max bruto građevinska površina (m <sup>2</sup> )	<b>424,94m<sup>2</sup></b>
max planirana spratnost objekta	<b>(Su)+P+2+PK</b>
napomene	<b>Planirani</b>



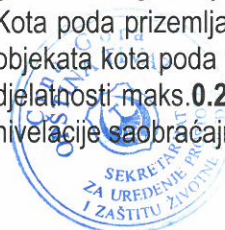
- Minimalna novoformirana parcela na kojoj se može graditi slobodnostojeći objekat je **300 m<sup>2</sup>**. Minimalna širina parcele za postavljenje slobodnostojećeg objekta je **12m**, na parcelama koje su uže od 12m postavljaju se dvojni objekti (jednostrano ugrađeni) ili objekti u nizu ( obostrano ugrađeni objekati) pri čemu nije potrebna posebna saglasnost suseda.
- Kanali su u javnoj upotrebi i ne mogu se pripajati urbansitičkim parcelama. Vlasnici parcela uz koje kanali prolaze **dužni su ih održavati** (čistiti).
- **Građevinska linija** je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. Planom je data i **privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr)** koja je definisana zaštitnim koridorm postojeće infrastrukture. Ona pretstavlja liniju do koje se mogu graditi objekti do trenutka izmještanja infrastrukture. Nakon izmještanja objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1.
- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije a u skladu sa uslovima parcele.
- **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim priložima „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smjernice za sprovođenje plana“.
- **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 međуетažnih konstrukcija iznosi:
  - za garaže i tehnicke 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**.
- **Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta** definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.

*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, podrumске i potkrovljne etaže).

U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se dijelovi 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.
- Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj. Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od **0-1.0m** a za objekte u okviru kojih se obavljaju djelatnosti maks. **0.2m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta a koji je u funkciji panirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.



### 3. OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA

#### višeporodično stanovanje TIP 2

- Objekte postavljati isključivo kao **slobodnostojeće** na parceli. Na većim parcelama u okviru kojih je moguće izgraditi više od 500m<sup>2</sup> BRGP, **graditi dva i više objekta približno iste površine** tako da nijedan od objekata ne prekorači 500m<sup>2</sup> BRGP.
- U okviru jednog objekta moguće je organizovati **maksimalno 4 stambene jedinice**.
- Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja je **0.4**
- Maksimalni indeks izgrađenosti je **0.8**
- Maksimalna spratnost objekta je **četiri vidne etaže što znači Su+P+2, Su+P+1+Pk** odnosno **P+2+Pk** a visina objekta **14m od najniže kote oko objekta do sljemena**.
- U okviru objekta moguće je organizovati i **podrumsku etažu** koja ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od **1m**. Ukoliko se u podrumskoj ili suterenskoj etaži organizuje garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun indeksa izgrađenosti.
- Kod postavljanja objekata na nagnutom terenu (posebno na većim parcelama) težiti preraspodeli etaža odnosno prilagođavanju nagibu terena kaskadnim smicanjem etaža.
- Ukoliko se zadnja etaža formira kao podkrovnna **visina nadzlitka mora biti 1.2m** na mjestu gde se građevinska linija podkrovlja i sprata poklapaju.
- **Minimalna udaljenost novog objekta** (glavnog ili pomoćnog) od susjedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija a s obzirom na izgrađenost prostora i oblike parcela je **2.0m**. Novi objekat mora biti tako lociran da ne umanjuje kvalitet življenja u postojećem objektu, ne smije mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svjetlost.
- U grafičkim prilogima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije a u skladu sa uslovima parcele.
- Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent. U oblikovanju se oslanjati na tradiciju uz primjenu savremenih materijala i oblikovnih elemenata. Za završetak radova oblikovanje i materijalizaciju maksimalno uklopiti u slove za novu gradnju kako bi se poboljšao kvalitet ambijenta.
- Uređenje i ozelenjavanje slobodnih djelova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u cjelokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom. Bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar ne ulaze u obračun BRGP.

### 4. USLOVI ZA OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJU

- Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede ambijent prije svega u naslijeđenom tradicionalnom maniru. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi.
- U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa djelatnostima koje se u objektu obavljaju.
- Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.
- Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.
- Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.
- Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu cjelinu.
- Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.
- U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.



### Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbjediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG 2/09).

## **5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE**

**Parkiranje** je planirano u okviru parcele a garažiranje isključivo u okviru objekta. Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima datim u okviru poglavlja Saobraćaj. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja eteža pod zemljom. Parkiranje je moguće obezbjediti i na parceli u neposrednom kontaktu ukoliko je ona istog valasnika.

- Veliki dio plana zauzima stanovanje koje i u postojećem stanju riješava parkiranje vozila na svojim parcelama što je osnovni polaz i za planirano stanje.
- U zonama stanovanja sa djelatnostima ili višeporodičnog stanovanja parkiranje je planirano tako da je za objekte koji imaju pripadajuću parcelu parkiranje organizovano u okviru objekta u suterenskim etažama ili u okviru same parcele. Takođe je moguće organizovati parkiranje na opštinskim parcelama uz saobraćajnice ili kao ulično- podužno parkiranje u nivou kolovoza. Ovakvi parkinzi namjenjeni su prvenstveno za potrebe javnih sadržaja, ali isto tako i za potrebe parkiranja urbanističkih parcela koje nemaju obezbjeđen kolski prilaz. U slučaju veće visinske razlike između obodnih saobraćajnica ili duž jedne saobraćajnice (serpentine), u okviru zelenih površina, na pojedinim parcelama planirana je izgradnja garaža, kojima se pristupa sa donje (niže) saobraćajnice, dok je sa gornjeg nivoa planirano ozelenjavanje. Ove parking, ili garažne površine zadovoljavaće potrebe za parkiranjem na pripadajućim parcelama individualnog ili višeporodičnog stanovanja ili poslovnih sadržaja, ili potrebe za parkiranjem najbližih sadržaja.
- Parkiranje i garažiranje putničkih vozila u okviru javnih parking površina riješiti prema grafičkom prilogu gdje su obilježena sva parking mjesta za upravno parkiranje, dimenzija 2.5/5m i podužno parkiranje dimenzija 5.5x2.5m. U okviru posebnih urbanističkih parcela gdje je predviđeno višeporodično stanovanje sa djelatnostima, riješiti parkiranje u pripadajućim parcelama, sa preporukom da se za sve stambeno-poslovne objekte iznad 500m<sup>2</sup> parkiranje riješi izgradnjom garaža u suterenu objekta. Podrazumjeva se da za garažiranje u suterenu objekata treba predvidjeti rampe. Parkiranje se može organizovati na parcelama uz saobraćajnice kao ulično- podužno ili upravno parkiranje u nivou kolovoza. Ovakvi parkinzi moraju zadovoljavati prvenstveno potrebe javnih sadržaja, ali isto tako i potrebe parkiranja urbanističkih parcela koje nemaju obezbjeđen kolski prilaz.
- U slučaju veće visinske razlike između obodnih saobraćajnica ili duž jedne saobraćajnice (serpentine) može se u okviru zelenih površina planirati izgradnja garaža, kojima se pristupa sa niže saobraćajnice, dok se iznad garaža mora predvidjeti ozelenjavanje.

- **Parkiranje u okviru plana treba da zadovolje sledeće normative i to:**

Planirano stanovanje: 1 PM/stan
Turizam (hoteli apartmanskog tipa): 1.5 PM na 2 apartmana
Ugostiteljstvo: 1 PM na četiri stolice
Trgovina: 1 PM na 30m <sup>2</sup> BRGP
Poslovanje i administracija: 1 PM na 50m <sup>2</sup> BRGP
Dom zdravlja, ambulanta, apoteka: 1 PM ma 30 do 55m <sup>2</sup> BRGP

**Ograđivanje** parcela prema drugim namjenama moguće je živom zelenom ogradom ili transparentnom ogradom visine do **1.4m**. Visna ograda se mjeri od kote terena na koji se postavlja a u visinu ne ulazi eventualni potporni zid koji se ispod nje nalazi. Ukoliko se ograda postavlja na potporni zid njena visina može biti minimalno **1.1m**. Stubovi transparentne ograde odnosno živica se postavljaju tako da padaju u parcelu korisnika.

**Uređenje i ozelenjavanje** slobodnih dijelova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u cjelokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. Prilikom izbora materijala koristiti



materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom. Bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar ne ulaze u obračun BRGP.

- Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja i to u skladu sa potrebama investitora.

### **Zelenilo stambenih objekata i blokova / ZSO**

Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki dio aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku. Ova kategorija zelenila u planu zauzima značajno mjesto u smislu stvaranja sanitarno-higijenskih, estetskih i humanih uslova za život. U najvećoj mjeri na ovom prostoru je planirano stanovanje sa dielatnostima pa uređenje prostora podrazumjeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadam površine oko poslovnih prostora. Kod isključivo stambenih objekata prilikom izgradnje zelenih površina, formirati grupacije četinara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbiediti travne površine, izbjegavati vrste sa plitkim korienom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima, ne treba primjenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtjevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivna rekreacija planirana je u neposrednom okruženju.

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su i glavni turistički reprezent, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osvježe novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem ili zadnjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti živice umjesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji dio okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagođena tradicionalnom stilu.

## **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**.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

- Tehnički uslovi** za projektovanje vodovoda i kanalizacije u okviru glavnog projekta br.107 izdati od JP-a«Vodovod i Kanalizacije»Tivat 09.02.2014.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 aobračajno tehnički uslovi** broj 1006-152 od 30.05.2013.godine izdati od strane Sekretarijata za komunalno stambene poslove i saobraćaj.
- saobračajno tehnički uslovi broj 03-7588/2 od 17.10.2014.godine izdati od strane Direkcije za saobraćaj,Podgorica.

## **7. PRIPODNE KARAKTERISTIKE**

Prostor Crnogorskog primorja pripada jugoistočnom dijelu spoljašnjih Dinarida, koji se odlikuje složenom tektonskom gradom i tektonskim sklopom.

### **Inženjersko - geološke karakteristike**

U geološkoj građi učestvuju plitkovodni karbonati sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine. Tivatski zaliv je centralni basen Bokokotorskog zaliva i drugi po veličini nakon HercegNovskog zaliva. Prosečna dubina zaliva je 25,5 m. Najdublji je u središnjem i zapadnom delu, a najplići u jugoistočnom delu. S Kumborskim tesnacem (širine 730 m) je povezan sa spoljašnjim HercegNovskim zalivom, a s tesnacem Verige (širine 340 m) povezan je s unutrašnjim delom Bokokotorskog zaliva (Kotorski i Risanski zaliv). Uticaj slatkih voda je prvenstveno sezonskog karaktera i to

uglavnom preko rečica Široka rijeka i Gradiošnica i nekoliko sezonskih potočića koji sakupljaju vodu iz Tivatskog, odnosno Grbaljskog polja. Na hidrografske karakteristike zaliva dominantan uticaj imaju dva susedna zaliva s kojima izmjenjuje vodene mase preko dva ranije spomenuta tesnaca. Strujanje vodenih masa u zalivu je slabog intenziteta, osobito u toplijem delu godine. U hladnijem delu godine u centralnom delu zaliva u površinskom sloju prevladava izlazno strujanje prosečne brzine 5-23 cm/s. Intenzitet strujanja je najslabiji u istočnom delu zaliva, a najveći u zapadnom delu na spojnici Verige-Kumbor. Crnogorsko primorje je zaštićeno od delovanja vetrova s kopna. Tivatski zaliv je posebno zaštićen. U području zaliva procenat učestalosti tišine je izrazito visok, godišnji prosek iznosi 49 %, dok u letnjem i jesenjem periodu iznosi 52%.

### **Klimatske karakteristike**

Maksimalna temperatura vazduha Tivta ima srednje mesečne maksimalne vrednosti u najtoplijim mesecima (jul i avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi od 12 do 13°C. Učestalost maksimalnih temperatura pokazuje da je koncentracija najviših dnevnih temperatura tokom avgusta. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mesecima ima prosečnu vrednost oko 2°C, dok u letnjim mesecima ta vrednost iznosi oko 17°C. Ekstremne mesečne temperature vazduha pokazuju znatno pomeranje granica. Apsolutno najviše vrednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u letnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C. Apsolutni maksimum javlja se u mesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C. Letnjih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u proseku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mesečno). Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u proseku godišnje ima oko 37,3. Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru. Mraznih dana, kada se najniža temperatura tokom 24h spusti ispod 0°C, na području Herceg Novog prosečno ih ima oko 28 godišnje, čija pojava karakteriše mesec decembar, januar i februar, a u retkim slučajevima i mart. Srednja godišnja količina **padavina** za Tivat iznosi 1429,2 l/m<sup>2</sup>.

**Relativna vlažnost** vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrednosti javlja se tokom prelaznih meseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom letnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara - februara.

Vrednosti srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha iznose za Tivat 70,5 % (min 62% u julu, max 75,6 % u oktobru). Povećane vrednosti **oblačnosti** su karakteristika zimskog dela godine, nasuprot letnjem periodu kada su ove vrednosti male. 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). Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja za Herceg Novi iznosi 201,25 (max 327,7 u julu). Ova vrednost se ne utvrđuje na meteorološkoj stanici Tivat.

**Vjetar**, kao element klime, na pojedinim stanicama (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestanosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina. Čestinu pojave za primorje u cjelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi 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 %). Prosečno su najjači vjetrovi iz smera N i NE srednje jačine 3,9, odnosno 3,2 bofora. U ljetnom razdoblju severozapadni vetar je 5-6 puta zastupljeniji više od bilo kojeg drugog vjetra.

### **Geološko – seizmičke karakteristike**

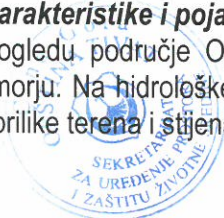
Područje Tivta izgrađuju u globalu geološki najmlađe stijene. Široki priobalni pojas i niži pristranci uz Tivatsko polje izgrađeni su od sedimenata kvartarne i paleogenske starosti. Tu preovlađuju uglavnom aluvijalne (holocenske) naplavine preko kojih je mestimično nataložen debeo sloj mulja.

Podaci ukazuju na vrlo izraženu seizmičku aktivnost prostora Crnogorskog primorja. Kompleksna sagledavanja dobijenih podataka ukazuju na postojanje više seizmogenih zona, od kojih su za prostor Primorja posebno važne one na južnom delu Crne Gore tj: Skadarska zona, zona Ulcinja i zona Budve. U navedenim zonama dešavaju se snažni zemljotresi, čiji se maksimalni intenzitet kreće oko 9<sup>o</sup> MCS skale.

Sa makroseizmičkog stanovištva teritorija Tivta nalazi se u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Poslednji razorni zemljotres (1979.god), kao i ranije zabeleženi, pokazuju da se baš na prostoru grada mogu javiti potresi jačine oko **9 stepeni MCS skale** u uslovima srednjeg tla. Činjenica da je prostor velikim delom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

### **Hidrogeološke karakteristike i pojave**

U hidrološkom pogledu područje Opštine Tivat po svojim karakteristikama izdvaja se od ostalih područja na Crnogorskom primorju. Na hidrološke posebnosti utiču klimatske odlike, blizina mora, morfološke odlike, elementi reljefa, geološke prilike terena i stijenski masiv u zaleđu.



Zaleđe Tivta je poznato po obilnim padavinama čija srednja godišnja količina iznosi 1990 mm. Pod uticajem podzemnih i površinskih voda nastaju geološki procesi koji se manifestuju u vidu spiranja, krunjenja, odrona, stvaranja vododerina i jaruga. S obzirom da je više od jedne trećine područja koje pokriveno slivnim područjima, jasno je kakve probleme stvaraju inženjersko-geološki procesi i pojave. Iz tog razloga je odvođenje površinskih voda na ovom području jedan od prioriteta.

Najveći vodotok predstavlja Gradiošnica. Podtlo na ovom području je izgrađeno od flišnih naslaga gornjeg eocena, a u donjem delu predstavlja naslage aluvijalnog nanosa debljine sloja  $d=15-30$  cm. Vodopropusnost ovih slojeva je veoma niska, pa se za vreme pluskova formiraju mali bujični potoci, koji se ulivaju u reku Gradiošnicu. U gornjem toku reke su veoma izraženi erozioni procesi, dok je u svom donjem toku korito reke potpuno uređeno. Osim toga, uzvodni delovi slivnog područja, koje se pružaju prema periferiji grada Tivta, su u stadijumu napuštenih bujičnih tokova koji moraju biti rehabilitovani u cilju njihovog integrisanja u pouzdan sistem za odvođenje atmosferskih voda

#### **Pedološke karakteristike**

Od obale ka zaleđu nalaze se različiti tipovi zemljišta: mediteranska crvenica (tera rosa), planinske crvenice tipa Buavica, plitka skeletna crvenica, odnosno Buavica, dok u depresijama taloženje materijala sa viših terena je uslovlila stvaranje srednje dubokog i dubokog zemljišta. Duboka crvenica i duboka Buavica pod izmenjenim uslovima pedoklime, gube znatan procenat organskih materijala, te kao posledica toga, javlja se smeđa boja ovih zemljišta. Unutar ova dva tipa, na glinovitim, laporovitim i drugim trošnim podlogama, stvara se smeđe zemljište. U zoni uticaja Jadranske klime to je smeđe primorsko zemljište na flišnoj seriji, a u planinskoj zoni to je smeđe humusno zemljište. U okviru naselja duž priobalnog pojasa Opštine Tivat, stvorena su smeđa antropogena zemljišta na terasama. Radom reka i potoka duž priobalnog dela, stvorena su mlađa, genetski nerazvijena zemljišta. duluvijum i aluvijalno-diluvijalna zemljišta. Dramatičan reljef karakteriše malo učešće poljoprivrednog zemljišta, značajno učešće šumskog, ali degradiranog zemljišta i relativno veće učešće neplodnog zemljišta.

#### **Vegetacija**

Na području opštine Tivat, zastupljena je eumediteranska zimzelena vegetacija, sa kontakt zonom koju čine termofilne submediteranske listopadne šume. Dominira klimatogena zajednica zimzelenog hrasta crnike (česmine – *Quercus ilex* i crnog jasena *Fraxinus ornis*), koja je slabo očuvana. U okviru pomenute zajednice, jako su prisutni njeni degradacioni oblici: makije, garizi i kamenjari, kao krajnji stadijum degradiranosti.

Od eumediteranske zone dublje ka kopnu i na većim nadmorskim visinama prostire se listopadna submediteranska vegetacija koju čine dva pojasa: niži submediteranski pojas i viši submediteranski pojas.

Niži submediteranski pojas zalazi 3 do 4 km, duboko u kopno i penje se do 400 – 500 mnv. Čine ga biljne zajednice bjelogradića (*Carpinus orientalis*) i kostrike (*Ruscus aculeatus*). Znatan deo šume je degradiran, pa dominiraju šikare i šibljaci. U zaleđu se mogu uočiti monokulturne sastojine šuma alpskog i crnog bora.

Viši mediteranski pojas ide 5 do 6 km u kopno i penje se do 800 – 900 mnv. Zbog jačeg uticaja kontinentalne klime ovde se javljaju listopadne hrastove i grabove šume i šikare, kamenjari, pašnjaci i livade.

## **8. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA**

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

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izraditi **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.



## **9. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE**

### **Smjernice zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i obezbjeđenje potreba odbrane**

Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to prije svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbjediti mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mjera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu cjelokupnog naselja.

#### **Zaštita od potresa**

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.

#### **Zaštita od požara**

Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG br. 13/07) i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbjednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. ("Sl.list SFRJ", br. 30/91)

Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona ("Sl.list SRJ", br.28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ",br.11/96) a uz poštovanje smjernica nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalnih i opštinskih planova zaštite i spašavanja.

Prilikom izrade investiciono – tehničke dokumentacije obavezna je izrada projekata ili elaborata zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima su definisane opasnosti od požara i eksplozija), planova zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno i na navedeno se moraju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

#### **Mjere zaštite od epidemije**

Mjere zaštite površinskih i podzemnih zona - izvorišta uklopljene su u mjere zaštite propisane PP-om, a odnose se na niz mjera zaštite vazduha, vode i zemljišta. Sprovođenjem ovih mjera smanjiće se i opasnost pojave zaraznih bolesti.

#### **Mjere za obezbjeđenje potreba odbrane**

Prema dopisu Ministarstva odbrane Crne Gore dostavljenog za potrebe izrade ovog plana Ministarstvo nema potrebu za lokacijama posebne namjene u zahvatu ovog plana. Aspekt obezbeđenja potreba odbrane i zaštite od ratnih razaranja razmatran je u odnosu na funkcionalno sadržajna rješenja PUP-a i u skladu je sa rješenjima istih.

#### **Uslovi za odvoz i distribuciju otpada**

Odlaganje otpada je planirano u zajedničkim kontejnerima za separatan prikupljanje otpada. Raspored kontejnera, odnosno boksova za postavljanje kontejnera dat je u grafičkom prilogu i prilagođen je rasporedu koji je dobijen od nadležnog komunalnog preduzeća. U skladu sa potrebama naselja planirane su i dodatne lokacije a koje su prikazane u grafičkom prilogu. Svaki novi objekat na rubu pripadajuće parcele u neposrednoj blizini ulice mora imati ograđen prostor sa adekvatnim brojem i kapacitetom posuda za selektivno odlaganje otpada, a što se mora definisati tehničkom dokumentacijom.

Planirani raspored kontejnera prilagoditi tehničkoj dokumentaciji koja se radi na nivou opštine a uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom (Sl.list RCG 80/05), Strateškim master planom za upravljanje otpadom na republičkom nivou , Članom 36 Odluke o komunalnom redu opštine Tivat (Sl.list RCG 43/06), Lokalnim planom upravljanja otpadom za Opštinu Tivat za period od 2009.do 2013.god. (Opštinska Odluka od 23.07.2009.god.).

Za tretiranje otpada koji nastaje u toku gradnje ili intervencija na objektima poštovati Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada ("Sl.list Crne Gore, broj 60/10). Krajnju distribuciju otpada vršiti u skladu sa opštinskom odlukom.

#### **Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine**

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojima se djeluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritarna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gdje će se štiti njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž. Kod



planiranja upravljanja područjem utvrđen je odgovarajući ekološki model, kojim je spriječena znatnija izmjena pejzažnih vrijednosti, tj. težilo se ka zadržavanju autentičnih oblika pejzaža, a budući razvoj baziran je na principu "održivog razvoja".

Posebno se vodilo računa o:

- racionalnijem korišćenju, već zauzetog prostora,
- što manjem zauzimanju novih prostora,
- korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža,
- zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,
- očuvanju vrijednih grupacija zelenila,
- zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rješenja kao djelova autohtonog kulturnog pejzaža,
- zadržavanju autentičnosti prostora u cjelini
- zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje ugrožava ili može ugroziti sredinu.

## 10. SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom 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

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mesecima

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m<sup>2</sup> i manje. Energijom koja se danas potroši u prosečnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostorija ljeti. Posledice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosečno 40 do 80%.

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

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije



- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdjevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

## 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, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/13,39/13 i 33/14) 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

- Tabela prikaz kapaciteta po urbanističkim parcelama;
- Topografsko-katastarska podloga sa prikazom granice plana R 1:100;
- Analiza postojećeg stanja-namjena površina,način korišćenja R 1:100
- Analiza postojećeg stanja-fizičke strukture R 1:100
- Analiza postojećeg stanja-valorizacija objekata i cjelina R 1:100
- Plan namjene površina R 1:1000;
- Smjernice za sprovođenje plana R 1:100;
- Plan parcelacije, regulacije i UTU R 1:100;
- Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije R 1:100;
- Plan hidrotehničke infrastrukture R 1:100;
- Plan elektroenergetske infrastrukture R 1:100;
- Plan telekomunikacionih infrastrukture R 1:100;
- Plan zelenih i slobodnih površina R 1:100;

**Napomena:** Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i pribavljanje dokumentacije potrebne za dobijanje odobrenja za rekonstrukciju 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

*(Handwritten signature)*

### Dostaviti:

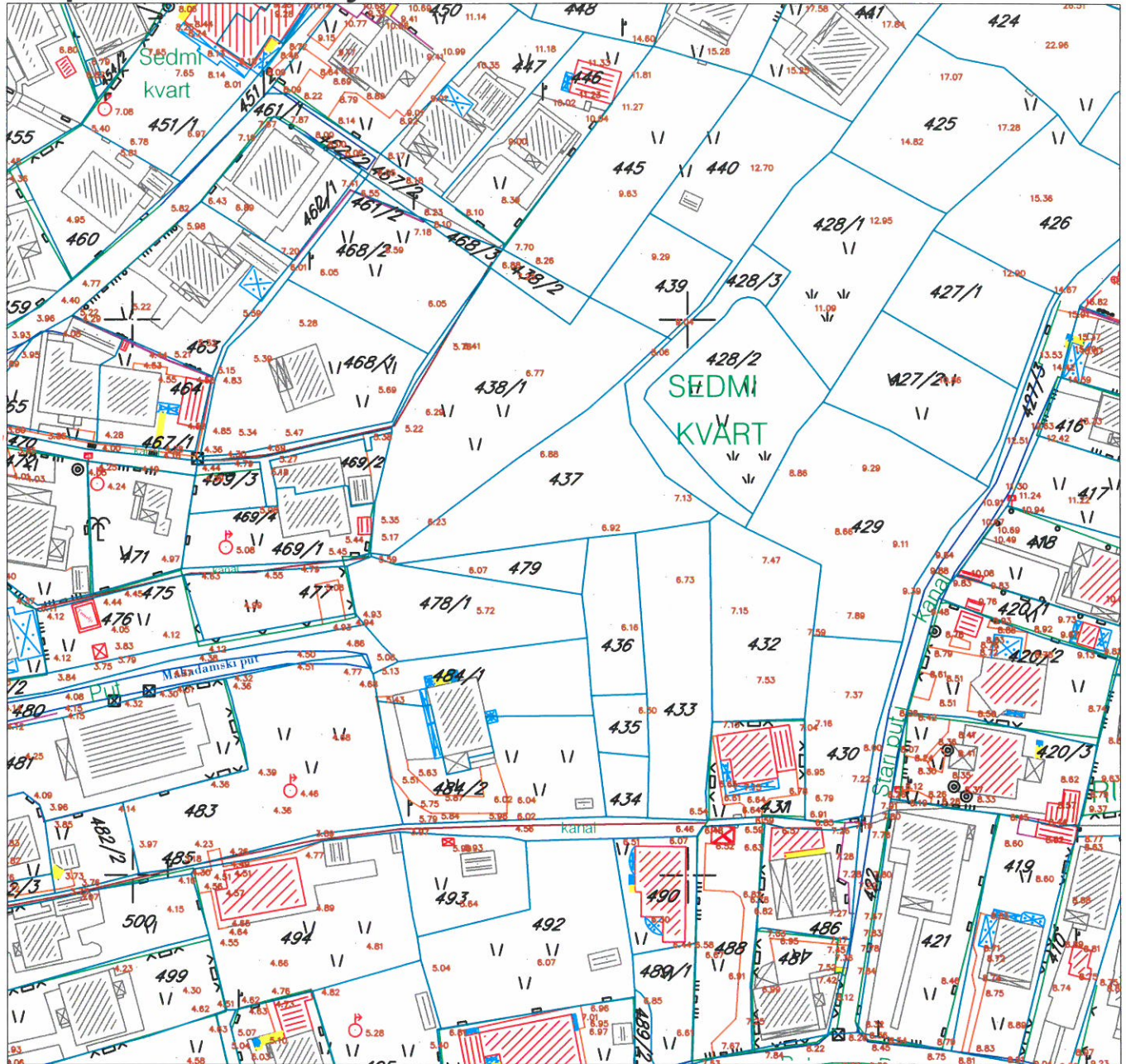
- Marković Griner Katarina,Donja Lastva
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA



		VIŠEPORODIČNO STANOVANJE					
		TIP 2					
Broj UP	Površina UP (m <sup>2</sup> )	max spratnost planirana objekata	max P pod objekto m (m <sup>2</sup> )	max BRP (m <sup>2</sup> )	max lz	max li	Napomene
UP24	660,92	(Su)+P+2+Pk	264,37	528,74	0,40	0,80	PLANIRANI
UP25	636,93	(Su)+P+2+Pk	254,77	509,54	0,40	0,80	PLANIRANI
UP38	1897,14	(Su)+P+2+Pk	758,86	1517,71	0,40	0,80	PLANIRANI
UP39	623,11	(Su)+P+2+Pk	249,24	498,49	0,40	0,80	PLANIRANI
UP235	695,88	(Su)+P+2+Pk	278,35	556,70	0,40	0,80	PLANIRANI
UP236	545,44	(Su)+P+2+Pk	218,18	436,35	0,40	0,80	PLANIRANI
UP237	452,53	(Su)+P+2+Pk	181,01	362,02	0,40	0,80	PLANIRANI
UP238	538,06	(Su)+P+2+Pk	215,22	430,45	0,40	0,80	PLANIRANI
UP240	741,55	(Su)+P+2+Pk	296,62	593,24	0,40	0,80	PLANIRANI
UP241	692,81	(Su)+P+2+Pk	277,12	554,25	0,40	0,80	PLANIRANI
UP242	770,53	(Su)+P+2+Pk	308,21	616,42	0,40	0,80	PLANIRANI
UP268	411,08	(Su)+P+2+Pk	164,43	328,86	0,40	0,80	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA
UP269	487,89	(Su)+P+2+Pk	195,16	390,31	0,40	0,80	PLANIRANI
UP270	932,52	(Su)+P+2+Pk	373,01	746,02	0,40	0,80	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA
UP271	495,40	P+1+Pk	181,53	544,59	0,37	1,10	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE
UP272	678,18	(Su)+P+2+Pk	271,27	542,54	0,40	0,80	PLANIRANI
UP273	467,66	(Su)+P+2+Pk	187,06	374,13	0,40	0,80	PLANIRANI
UP274	440,47	(Su)+P+2+Pk	176,19	352,38	0,40	0,80	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA
UP276	263,27	P+1+Pk	102,31	306,93	0,39	1,17	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE
UP277	297,74	P+1,Su+P+1+Pk	169,02	463,95	0,57	1,56	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE
UP278	405,90	(Su)+P+2+Pk	162,36	324,72	0,40	0,80	PLANIRANI
UP279	487,66	(Su)+P+2+Pk	195,06	390,13	0,40	0,80	PLANIRANI
UP280	306,18	P,P+1	135,45	242,49	0,44	0,79	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE
UP281	508,15	(Su)+P+2+Pk	203,26	406,52	0,40	0,80	PLANIRANI
UP282	527,16	(Su)+P+2+Pk	210,86	421,73	0,40	0,80	PLANIRANI
UP283	531,17	(Su)+P+2+Pk	212,47	424,94	0,40	0,80	PLANIRANI
UP284	400,30	(Su)+P+2+Pk	160,12	320,24	0,40	0,80	PLANIRANI
UP285	1200,42	(Su)+P+2+Pk	480,17	960,34	0,40	0,80	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA  
 Topografsko katastarska podloga sa prikazom granice plana R 1:1000  
 kat.parc.br.437 KO Donja Lastva



LEGENDA

-  granica UP-a koji se isključuje iz razrade
-  granica DUP-a

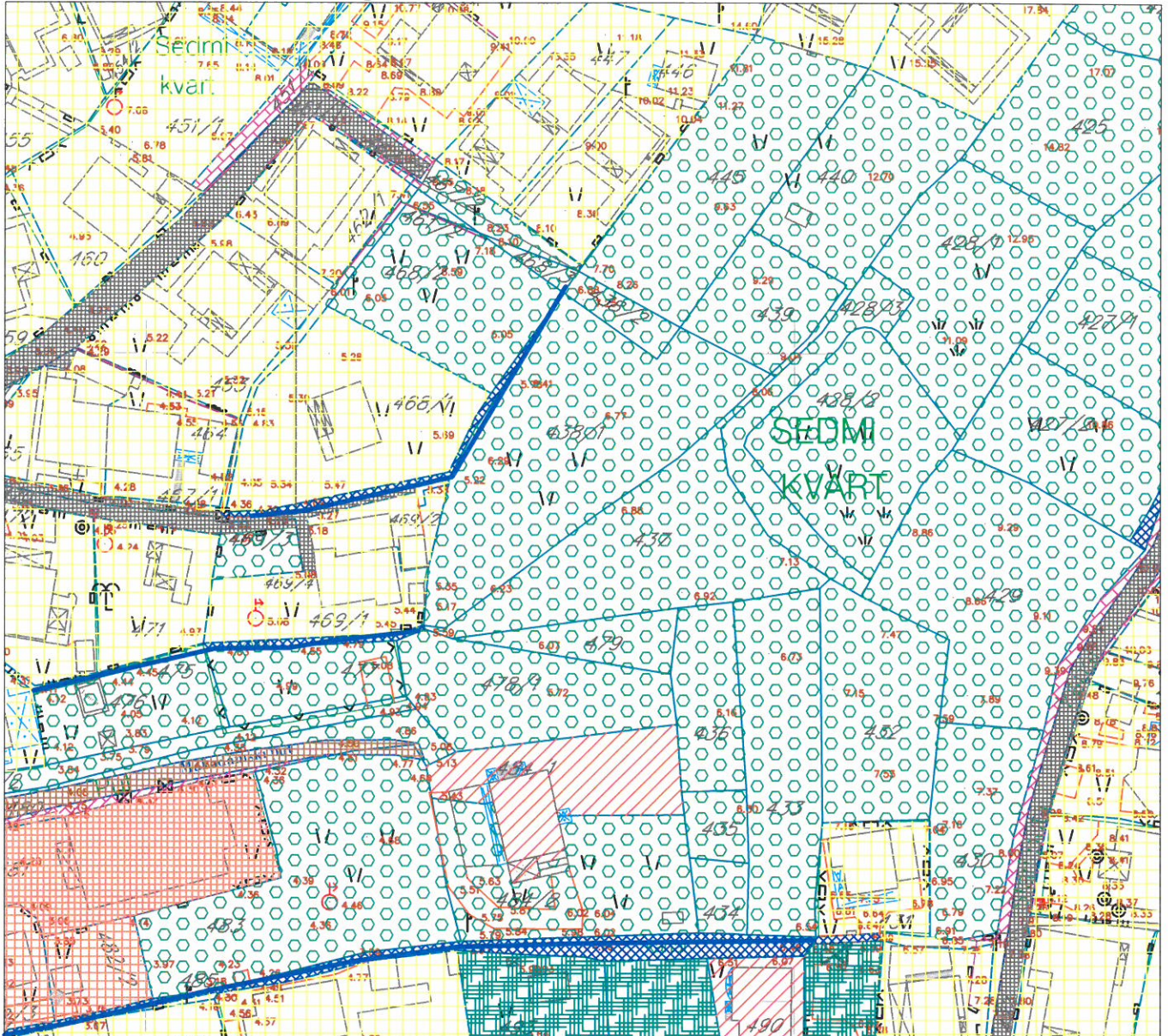


Savjetnik za poslove urbanizma:  
 Milica Manojlović, dipl.ing.arh.

M.M.



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA  
**Analiza postojećeg stanja-namjena površina-način korišćenja R 1:1000**  
 kat.parc.br. 437 KO Donja Lastva



**LEGENDA**

**STANOVANJE**

- porodično stanovanje
- višeporodično stanovanje
- porodično stanovanje sa djelatnostima
- višeporodično stanovanje sa djelatnostima
- turističko stanovanje -apartmani

**TURIZAM**

- hotel
- turističko odmaralište

**CENTRALNE DJELATNOSTI**

- administracija (pošta)
- uslužne djelatnosti (prodavnice, restorani, kafei)
- stovišta, magacini

**KOMUNALNA INFRASTRUKTURA I OBJEKTI**

- objekti elektroenergetske infrastrukture

**ŠKOLSTVO I SOCIJALNA ZAŠTITA**

- škola
- vrtić

**SPORT I REKREACIJA**

- VJERSKI OBJEKTI
- GROBLJA

**PEJZAŽNO UREĐENJE**

- autohtono zelenilo
- zelenilo devastiranog karaktera
- zelenilo uz saobraćajnice
- zasadi monokultura
- zasadi čempresa sa ambijentalnim vrijednostima

**POVRŠINSKE VODE**

- površine u funkciji potoka
- površine u funkciji kanala
- otvoreni kanali i kanali uz saobraćajnice

**SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA**

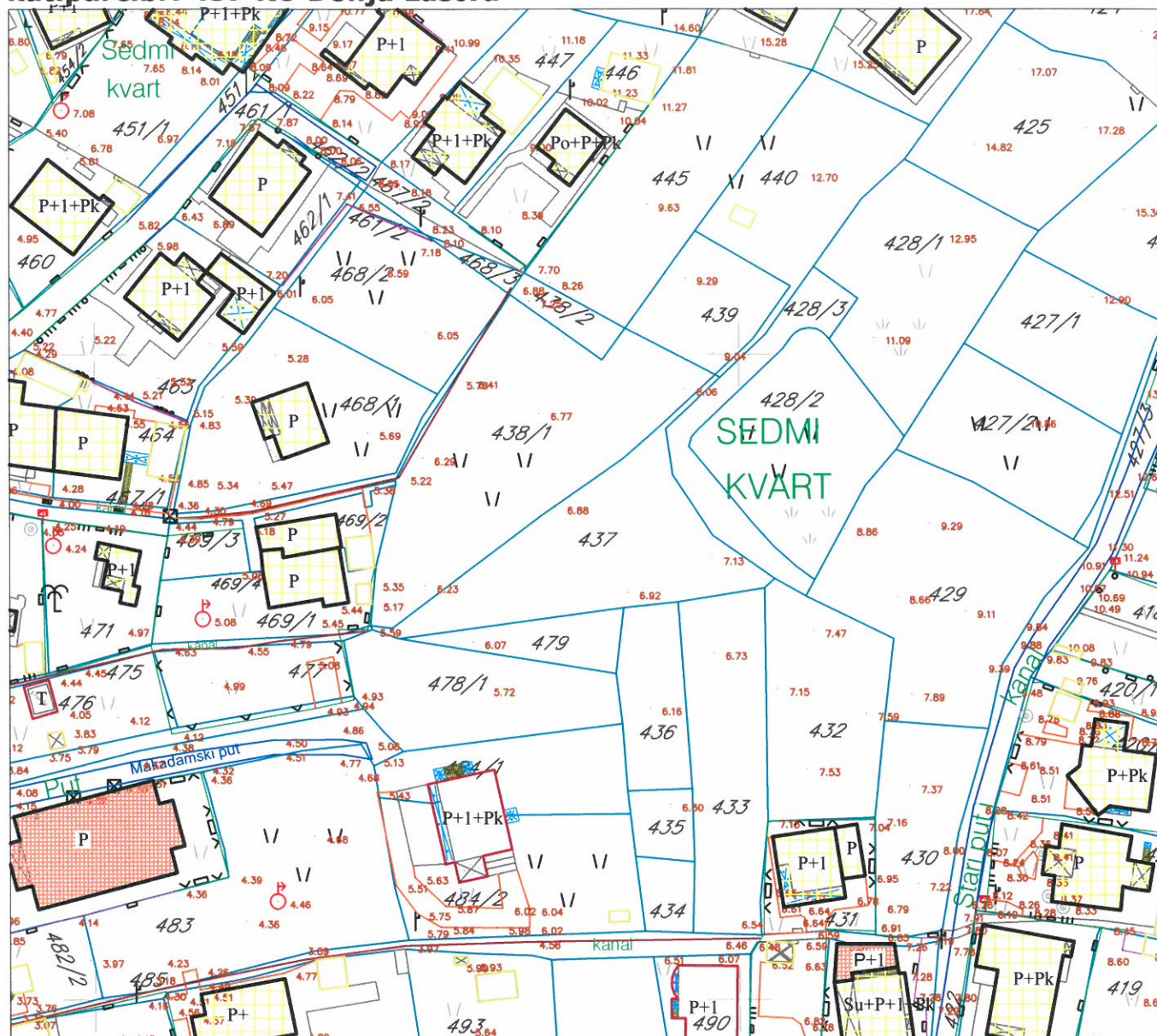
- ulice u naselju sa asfaltnim zastorom
- ulice u naselju bez asfaltnog zastora
- kolsko-pješački prilazi
- pješački prilazi, platoi
- garaže
- putni pojas

**POVRŠINE U IZGRADNJI**

- ZAPUŠTENE POVRŠINE

Savjetnik za poslove urbanizma:  
 Milica Manojlović, dipl.ing.arh.

*M.M.*



**LEGENDA**

**STANOVANJE**

- porodično stanovanje
- višeporodično stanovanje
- porodično stanovanje sa djelatnostima
- višeporodično stanovanje sa djelatnostima
- turističko stanovanje -apartmani

**CENTRALNE DJELATNOSTI**

- administracija (pošta)
- uslužne djelatnosti (prodavnice,restorani,kafei)
- stovarišta,magacini

**ŠKOLSTVO I SOCIJALNA ZAŠTITA**

- škola
- vrtić

**TURIZAM**

- hotel
- turističko odmaralište

**VJERSKI OBJEKTI**

- vjerski objekti (crkve,kapelice)

**KOMUNALNA INFRASTRUKTURA I OBJEKTI**

- objekti elektroenergetske infrastrukture

- objekti koji nisu u funkciji

- pomoćni objekti

- objekti u izgradnji

- P+1** spratnost objekata

- položaj kontejnera

- granica UP-a koji se isključuju iz razrade

- granica DUP-a

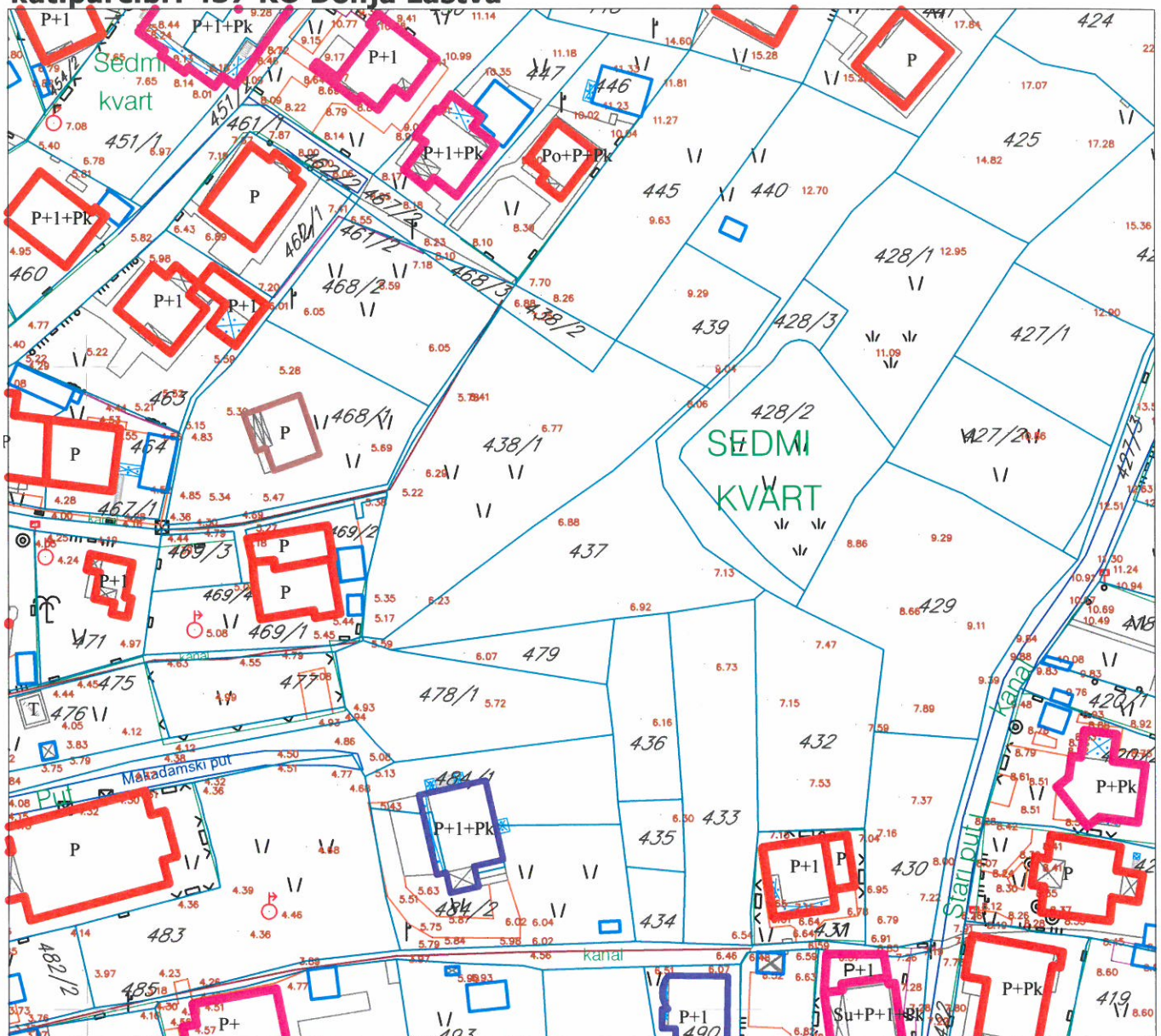


Savjetnik za poslove urbanizma:  
Milica Manojlović, dipl.ing.arh.

M.M.



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA  
**Analiza postojećeg stanja-valorizacija objekata i cjelina** **R 1:1000**  
**kat.parc.br. 437 KO Donja Lastva**



**LEGENDA**

- objekti dobrog kvaliteta
- objekti dobrog kvaliteta -nezavršeni
- objekti lošeg kvaliteta
- ruinirani objekti
- objekti u izgradnji
- montažni objekti

- pomoćni objekti
- objekti i površine sa istorijskim i ambijentalnim vrijednostima
- oblikovano vrijedno područje gradskih cjelina
- zasadi čempresa u Ruljinama i palmi u okviru kompleksa "Lazari"
- P+1 spratnost objekata
- objekti planirani za rušenje

**Kulturno-istorijske cjeline i kompleksi**

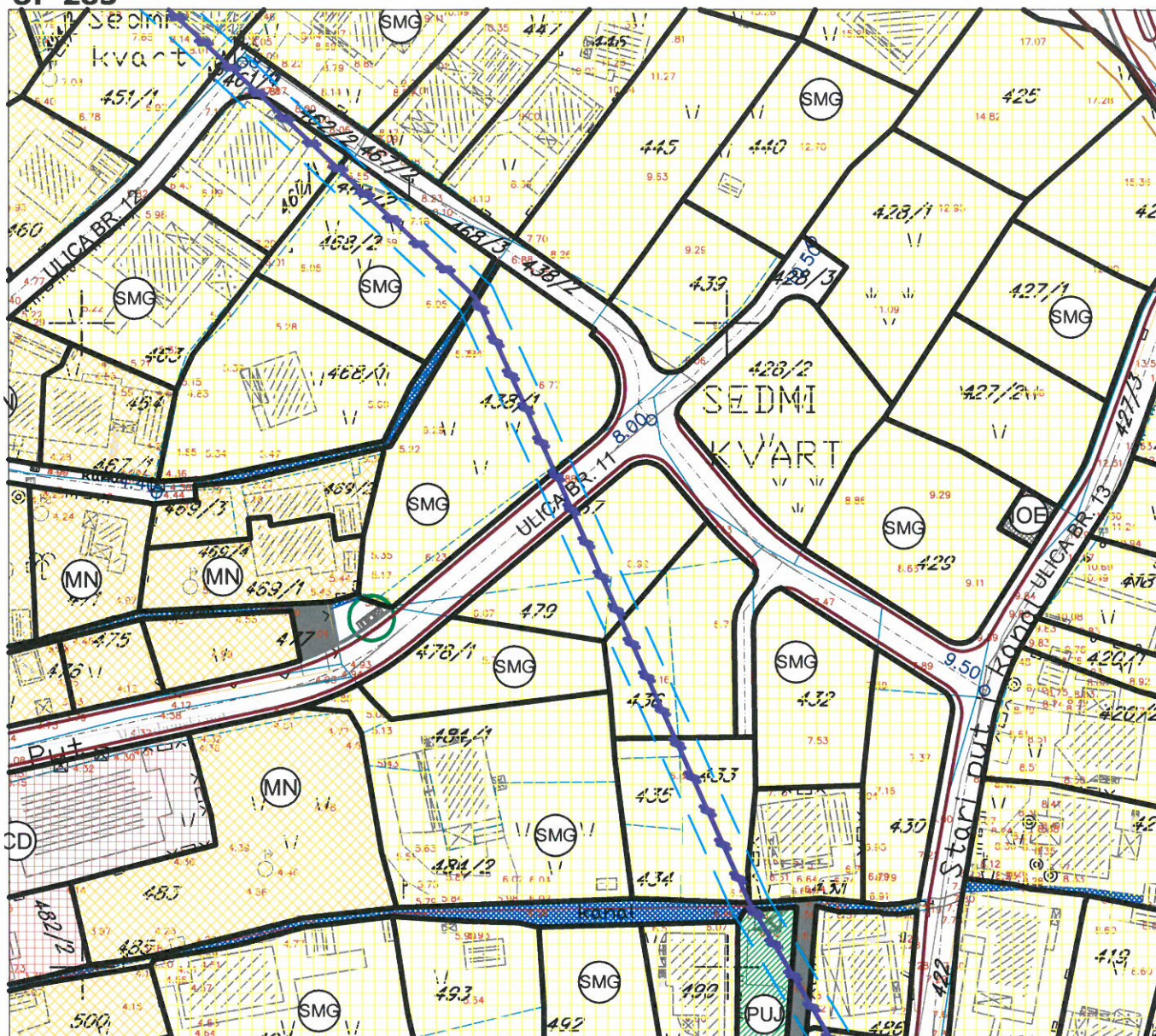
- ambijentalna cjelina
- Graditeljska baština**
- civilna arhitektura
- sakralna arhitektura
- fortifikaciona arhitektura
- granica UP-a koji se isključuju iz razrade
- granica DUP-a



Savjetnik za poslove urbanizma:  
**Mirica Manojlović, dipl.ing.arh.**

M.M.





**LEGENDA**

**POVRŠINE ZA STANOVANJE**

- stanovanje male gustine
- POVRŠINE ZA MJESOVITE NAMJENE
- POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

**TURIZAM**

- hotel
- turističko odmaralište

POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU

- POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
- POVRŠINE ZA GROBLJA
- POVRŠINE VODE

**POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

- površine elektroenergetske infrastrukture
- površine hidrotehničke infrastrukture
- zona zaštite dalekovoda
- zona zaštite cjevovoda
- zona zaštite kolektora
- dalekovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja
- postojeći cjevovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja

**POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE**

- površine javne namjene
- površine ograničene namjene
- površine za specijalne namjene

**KULTURNO-ISTORIJSKE CJELINE I KOMPLEKSI**

- ambijentalna cjelina
- postojeći objekti
- planirani objekti

**DRUMSKI SAOBRAĆAJ**

- ulice u naselju (kolocoz, trotoari i parkinz)
- kolsko-pješačke površine i pješačke staze
- garaže
- mjesto za kontejnere
- koridor obilaznice



Savjetnik za poslove urbanizma:  
Milica Manojlović, dipl.ing.arh.

M.M.

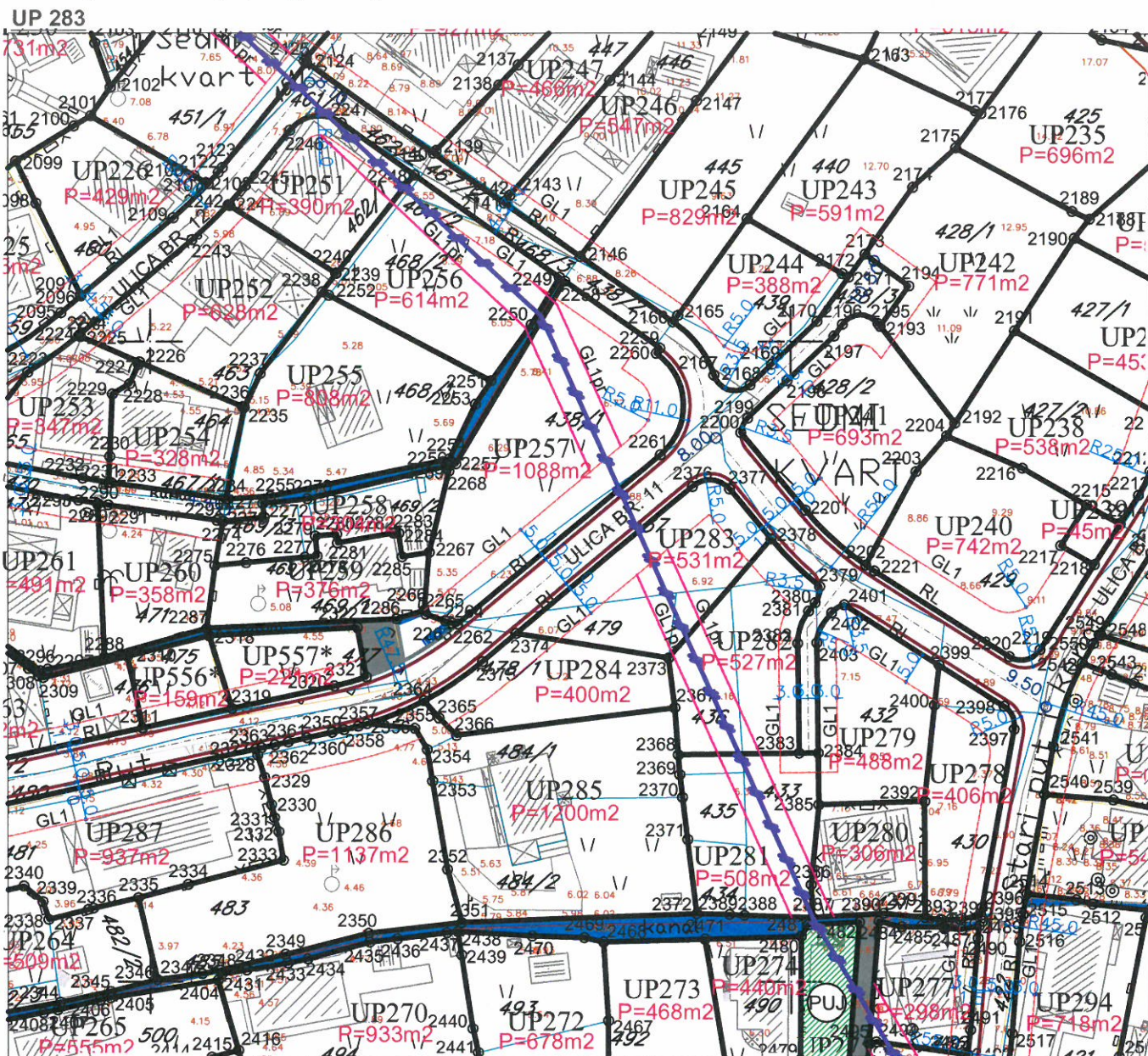




# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

## Plan parcelacije, regulacije i UTU

### R 1:1000



#### LEGENDA

##### POVRŠINE ZA STANOVANJE

- ambientalna cjelina
- postojeći objekti
- planirani objekti
- zona zaštite dalekovoda
- zona zaštite cjevovoda
- zona zaštite kolektora

##### POVRŠINE VODE

- regulisani potok
- kanal

##### POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- površine javne namjene
- površine ograničene namjene
- površine za specijalne namjene

##### DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- ulice u naselju (kolocoz, trotoari i parkinzi)
- kolsko-pješačke povrine i pješačke staze
- garaže
- mjesto za kontejnere
- koridor obilaznice

##### PARCELACIJA

- granica urbanističke parcele
- građevinska linija GL1
- regulaciona linija
- oznaka urbanističke parcele
- urbanističke parcele koje se radi gradnje moraju udružiti sa parcelama u kontaktu
- površina urbanističke parcele
- građevinska linija -privremena (do ukidanja dalekovoda i cjevovoda)

##### KOORDINATE TAČKA PARCELACIJE

Br.	Y	X
2373	6557180.92	4700350.60
2374	6557157.21	4700354.46
2376	6557184.64	4700377.39
2377	6557190.42	4700377.01
2378	6557196.95	4700369.19

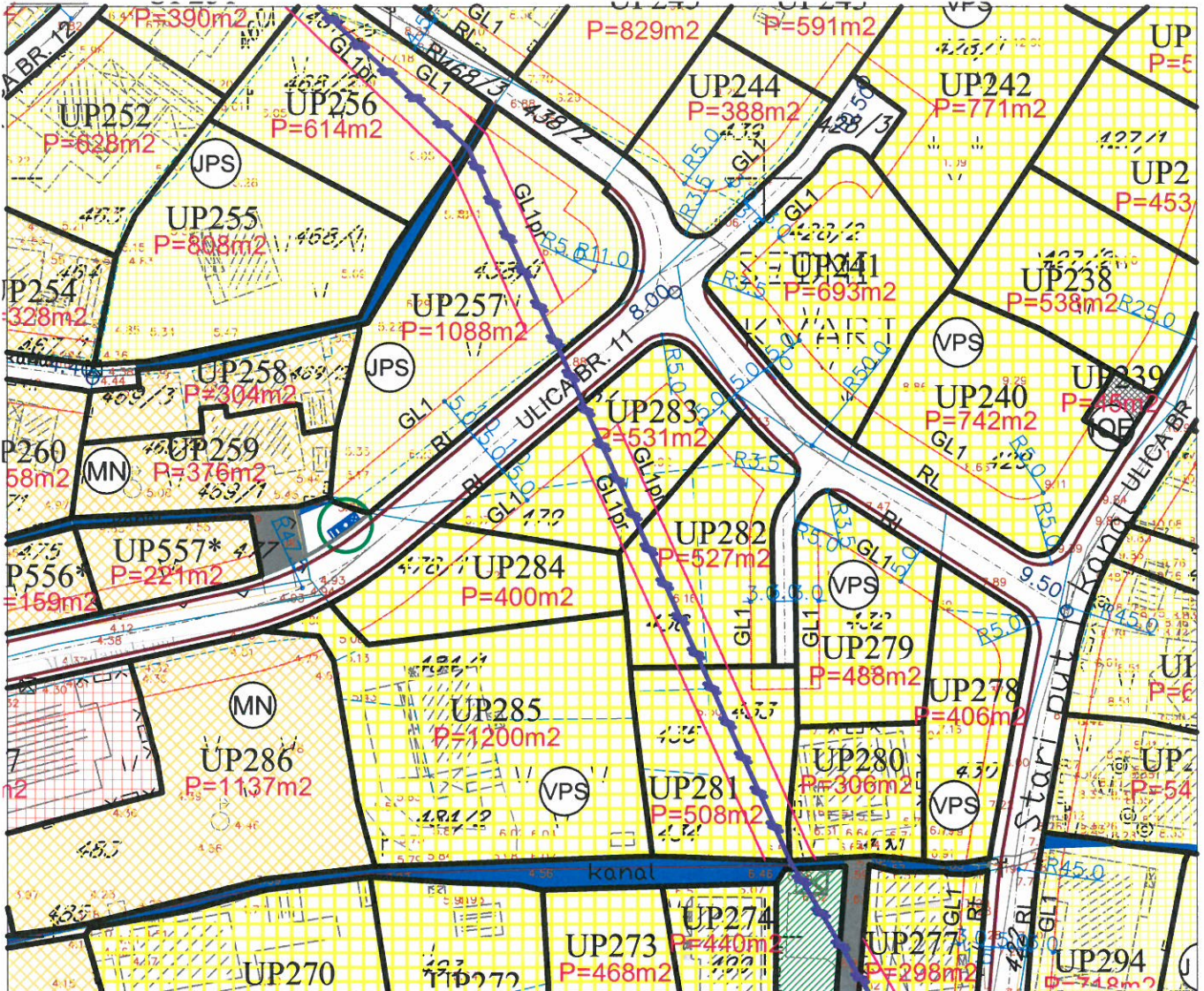


# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

## Smjernice za sprovođenje plana

### R 1:1000

UP 283



#### LEGENDA

##### POVRŠINE ZA STANOVANJE

porodično stanovanje

višeporodično stanovanje

tip1

tip2

objekti izgrađeni u zaštitnom koridoru i zelenilu

POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

##### TURIZAM

hotel

turistička naselja

##### POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU

škola

predškolska ustanova

dom za stare

##### POVRŠINE VODE

regulisani potok

kanal

##### POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

površine elektroen. infrastrukture

površine hidrotehn. infrastrukture

zona zaštite dalekovoda

zona zaštite cjevovoda

zona zaštite kolektora

dalekovod koji se ukida

postojeći cjevovod koji se ukida

zona zaštite dalekovoda

zona zaštite kolektora

dalekovod koji se ukida

postojeći cjevovod koji se ukida

##### POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

površine javne namjene

površine ograničene namjene

površine za specijalne namjene

zasadi čempresa u Ruljinama

ambijentalna cjelina

postojeći objekti

planirani objekti

##### GRADITELJSKA BAŠTINA

objekti sa kulturnim vrijednostima

civilna arhitektura

sakralna arhitektura

fortifikaciona arhitektura

##### DRUMSKI SAOBRAĆAJ

ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

kolsko-pješačke površine i pješačke staze

garaže

mjesto za kontejnere

koridor obilaznice

granice UP-a koji se sključuju iz razrade

granica DUP-a

##### PARCELACIJA

granica urbanističke parcele

građevinska linija GL1

regulaciona linija

oznaka urbanističke parcele

urbanističke parcele koje se radi gradnje moraju udružiti sa parcelama u kontaktu

površina urbanističke parcele

građevinska linija -privremena (do ukidanja dalekovoda i cjevovoda)

lokacija za koju je obavezno raspisivanje javnogkonkursa za urbanističko-arh. rješenje



Savjetnik za poslove urbanizma:  
Mića Manojević, dipl.ing.arh.

M.M.

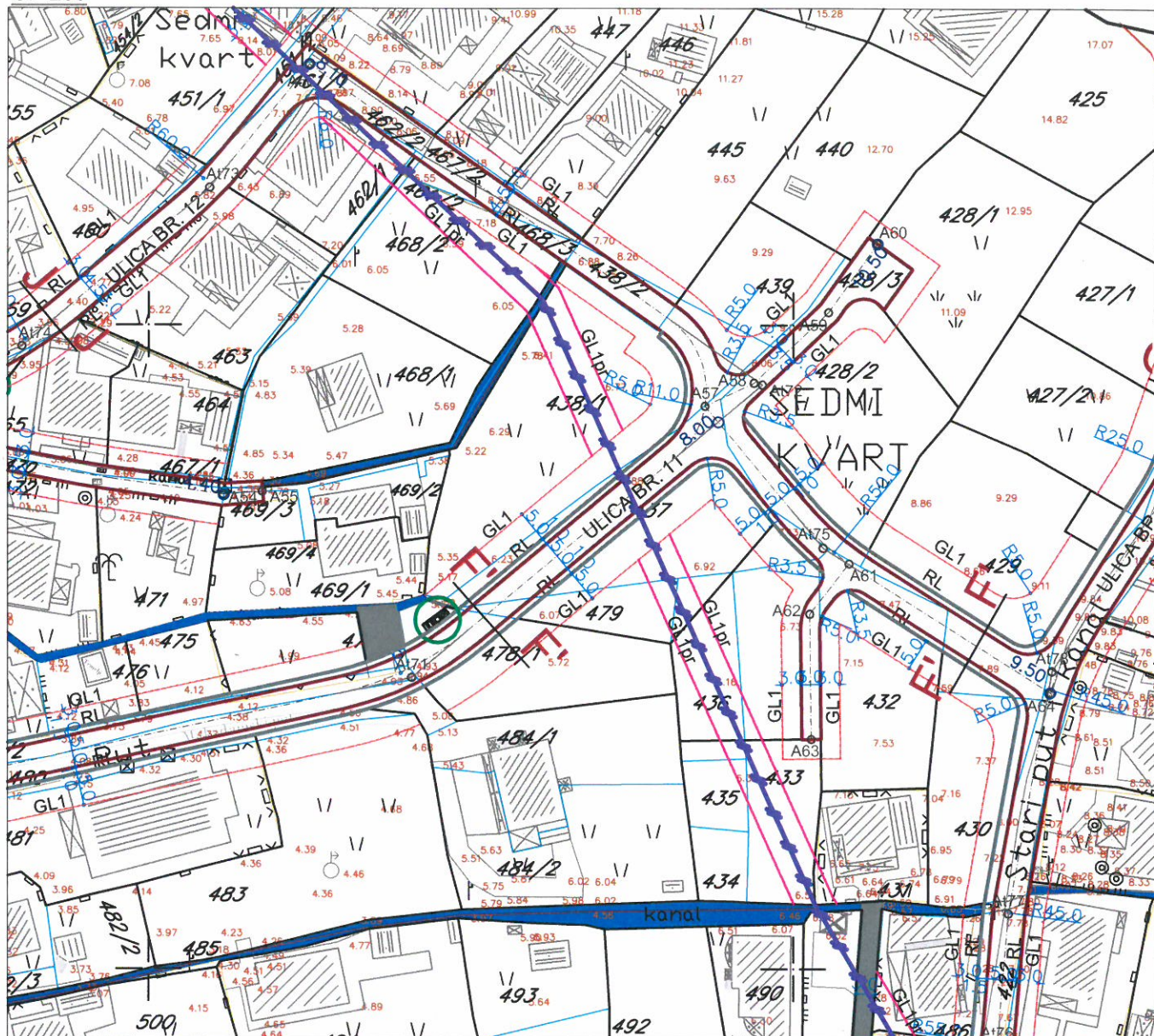


# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

## Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije








### R 1:1000






UP 283



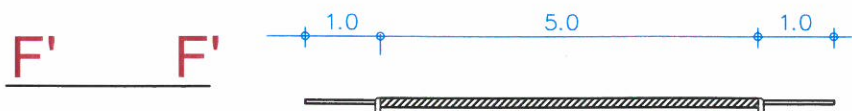
### LEGENDA

#### DRUMSKI SAOBRAĆAJ

-  koridor planirane obilaznice
-  ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
-  kolsko-pješačke površine i pješačke staze
-  garaže
-  kontejnerski boks sa tri kontejnera
-  kontejnerski boks sa četiri kontejnera
-  kontejnerski boks sa pet kontejnera

-  GL1 građevinska linija GL1
-  RL regulaciona linija
-  GL1pr građevinska linija-privremena (do izmještanja dalekovoda i cjevovoda)
-  granice UP-a koji se isključuju iz razrade
-  granica DUP-a

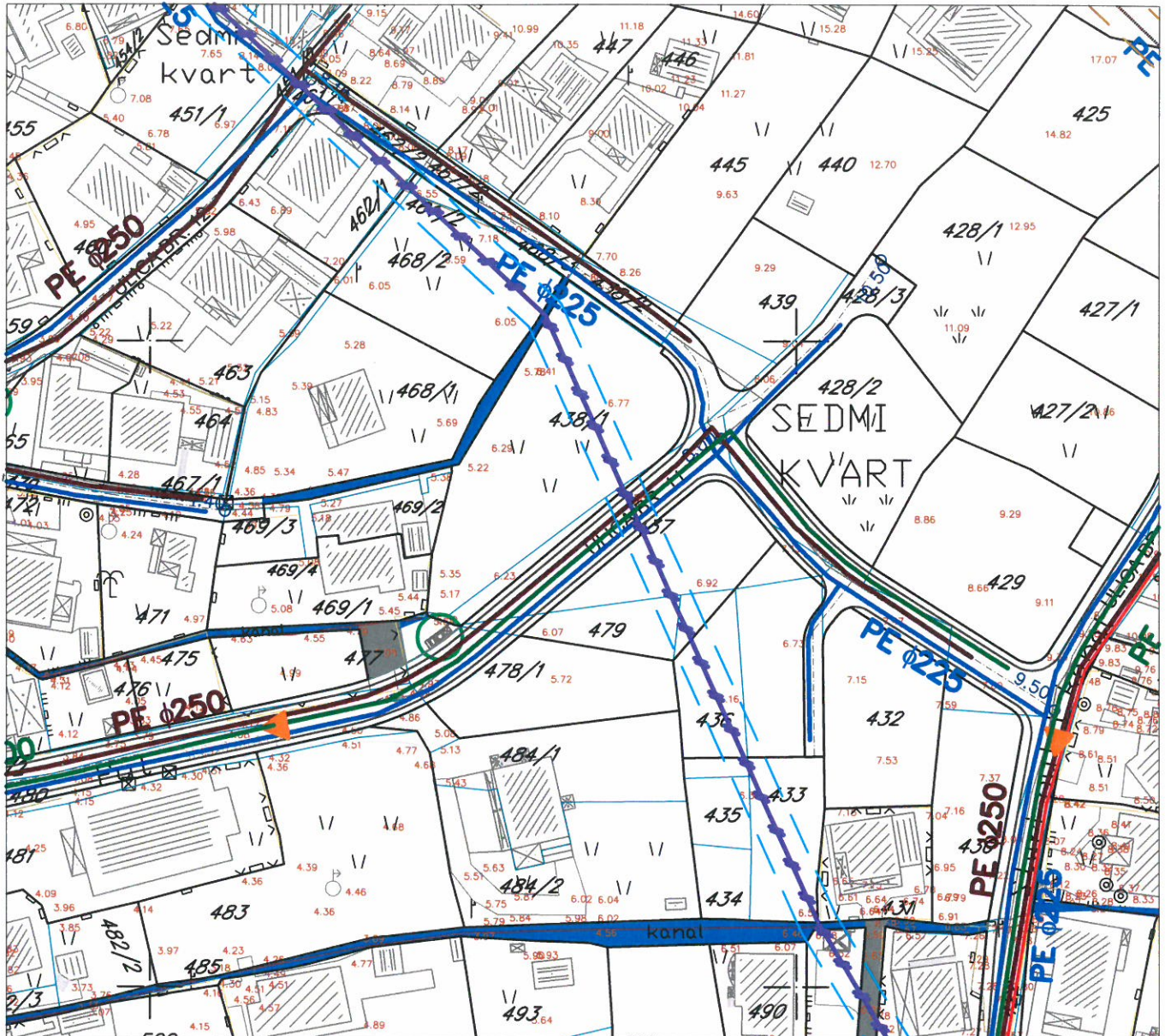
### KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI R 1:100



Savjetnik za poslove urbanizma:  
Milica Manojlović, dipl.ing.arh.

M.M.





LEGENDA

	postojeći vodovod		planirana fekalna kanalizacija		POVRŠINE VODE regulisani potok
	vodovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja		planirani fekalni kolektor		kanal
	planirana vodovodna mreža I zona		pumpna stanica		granice UP-a koji se isključuju iz razrade
	planirana vodovodna mreža II zona		potisni cjevovod		granica DUP-a
	planirani rezervoar		uređaj za prečišćavanje		
	pumpna stanica za vodu		planirana atmosferska kanalizacija		
	potisni cjevovod za vodu		zona zaštite cjevovoda		
			zona zaštite kolektora		



Savjetnik za poslove urbanizma:  
Mišica Manojlović, dipl.ing.arh.

M.M.



Crna Gora  
OPŠTINA TIVAT

Prilijeno: 09-02-2015				
Organ. jed.	Klasif. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
0902	351	50/3		

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU  
"VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj 107  
Tivat, 09.02.2015



## 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

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-50/2 od 05.02.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na UP 283 -kat.par.broj 437 KO Donja Lastva, a na zahtjev Marković Katarine izdaju se:

#### TEHNIČKI USLOVI

1. Predmetnom parcelom prolazi vodovodna cijev AC (azbest cement) 200 .Kod izgradnja objekta obratiti pažnju da se ne ošteti vodovodna cijev, a takođe poštovati tehničke norme udaljenosti samog objekta od cjevovoda.
2. Priključak za vodu izvesti sa postojećeg cjevovoda (mapa u prilogu ).
3. 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, 09.02.2015 god.

#### DOSTAVLJENO:

-Naslovu  
-Arhivi

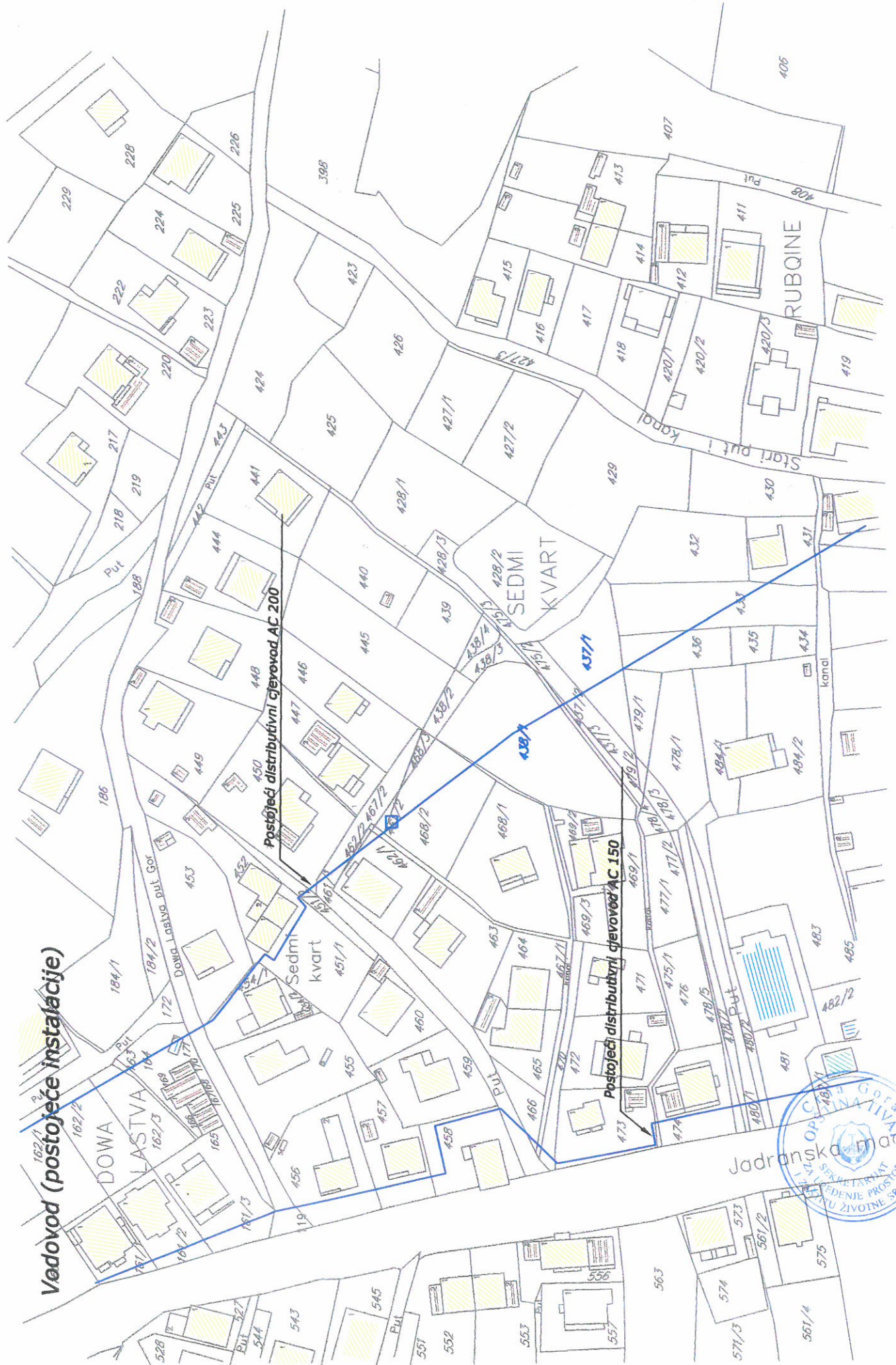


DIREKTOR:  
Cedomir Lukić, dipl.ing

Vodovod (postojeće instalacije)

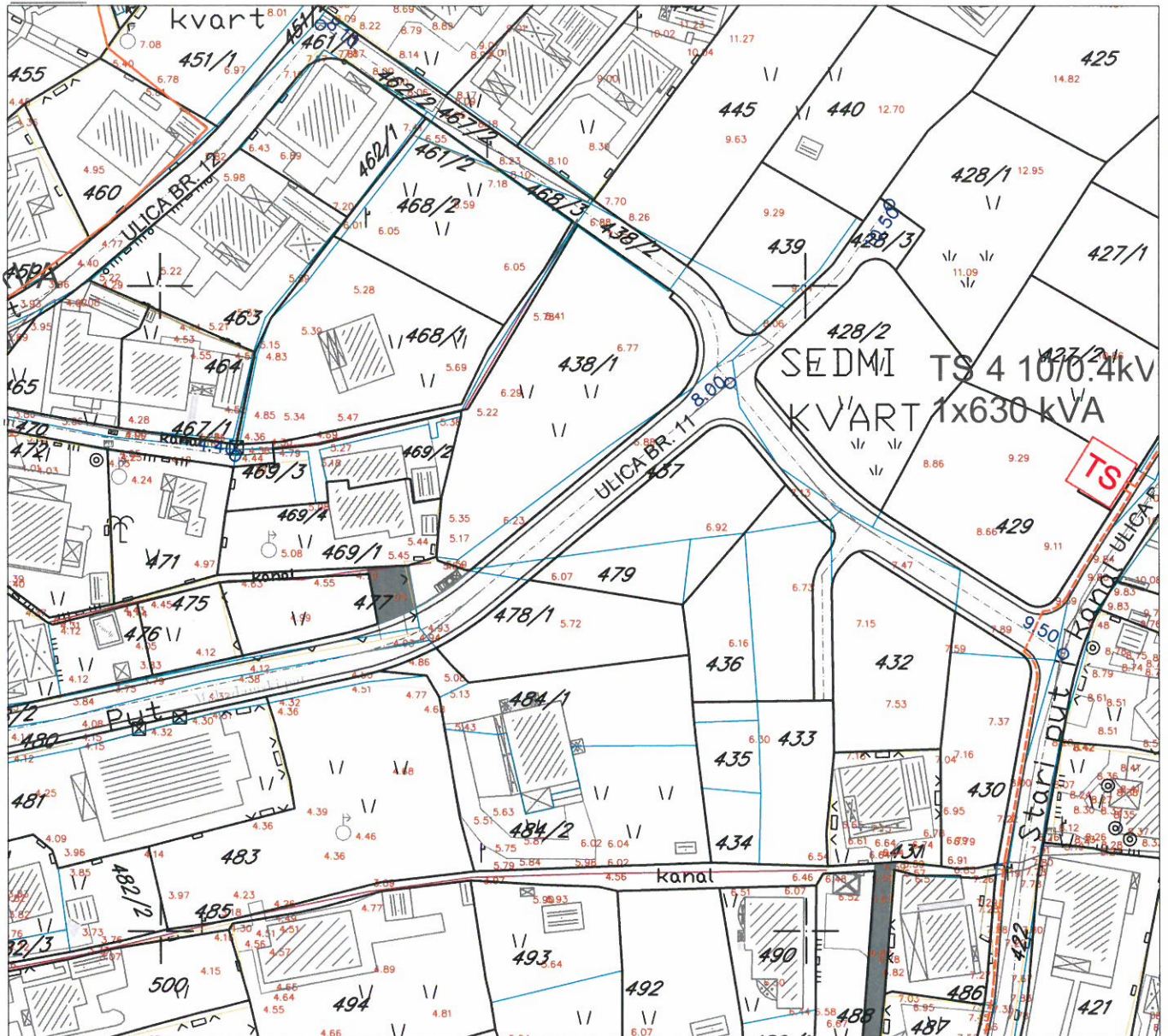
Postojeći distributivni cjevovod AC 200

Postojeći distributivni cjevovod AC 150



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA  
**Plan elektroenergetske infrastrukture** **R 1:1C**

UP 283



**LEGENDA**

- |   |   |   |
|---|---|---|
|  Postojeći 110 kV dalekovod sa zonom zaštite |  Postojeća trafostanica 10/0.4kV/kV  |  35 kV elektrovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja |
|  Postojeći 35 kV elektrovod                  |  Planirani 10kV-ni kabal             |  10 kV elektrovod koji se ukida                              |
|  Postojeći 10 kV elektrovod                  |  Planirana trafo stanica 10/0.4kV/kV |   |
|   |  Planirani 35kV/ni kabal             |   |



Savjetnik za poslove urbanizma:  
 Milica Manojlović, dipl.ing.arh.

*M.M.*

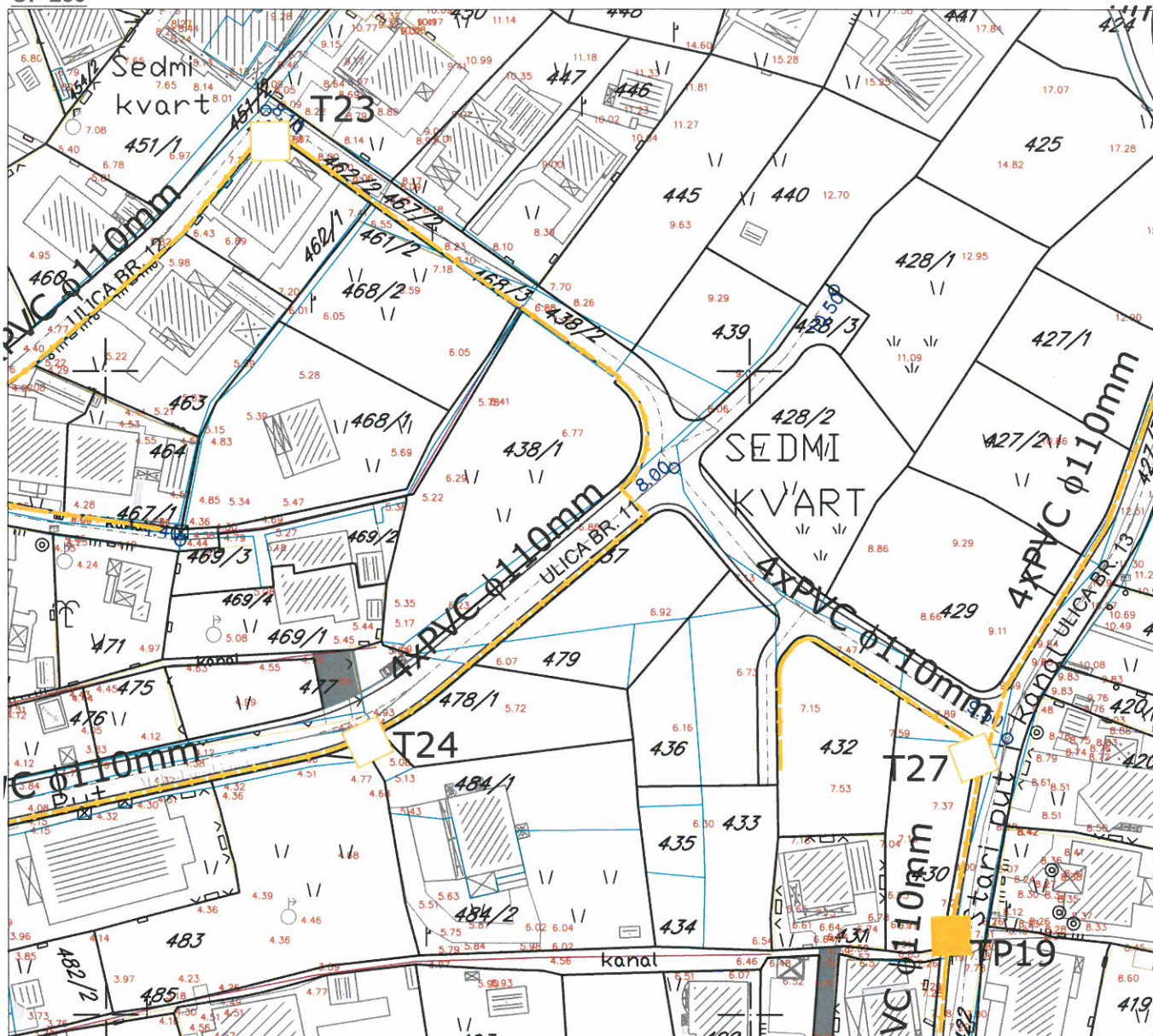









# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

## Plan telekomunikacione infrastrukture

R 1:1000

UP 283



- |   |                           |   |                            |   |                           |
|---|---------------------------|---|----------------------------|---|---------------------------|
|  | Postojeće TK okno         |  | TK podzemni vod višeg reda |  | Planirano TK okno         |
|  | TK podzemni vod           |  | Telefonska centrala        |  | Planirani TK podzemni vod |
|  | Ukidanje TK podzemnog vod |   |                            |   |                           |



Savjetnik za poslove urbanizma:  
Mišica Manojlović, dipl.ing.arh.



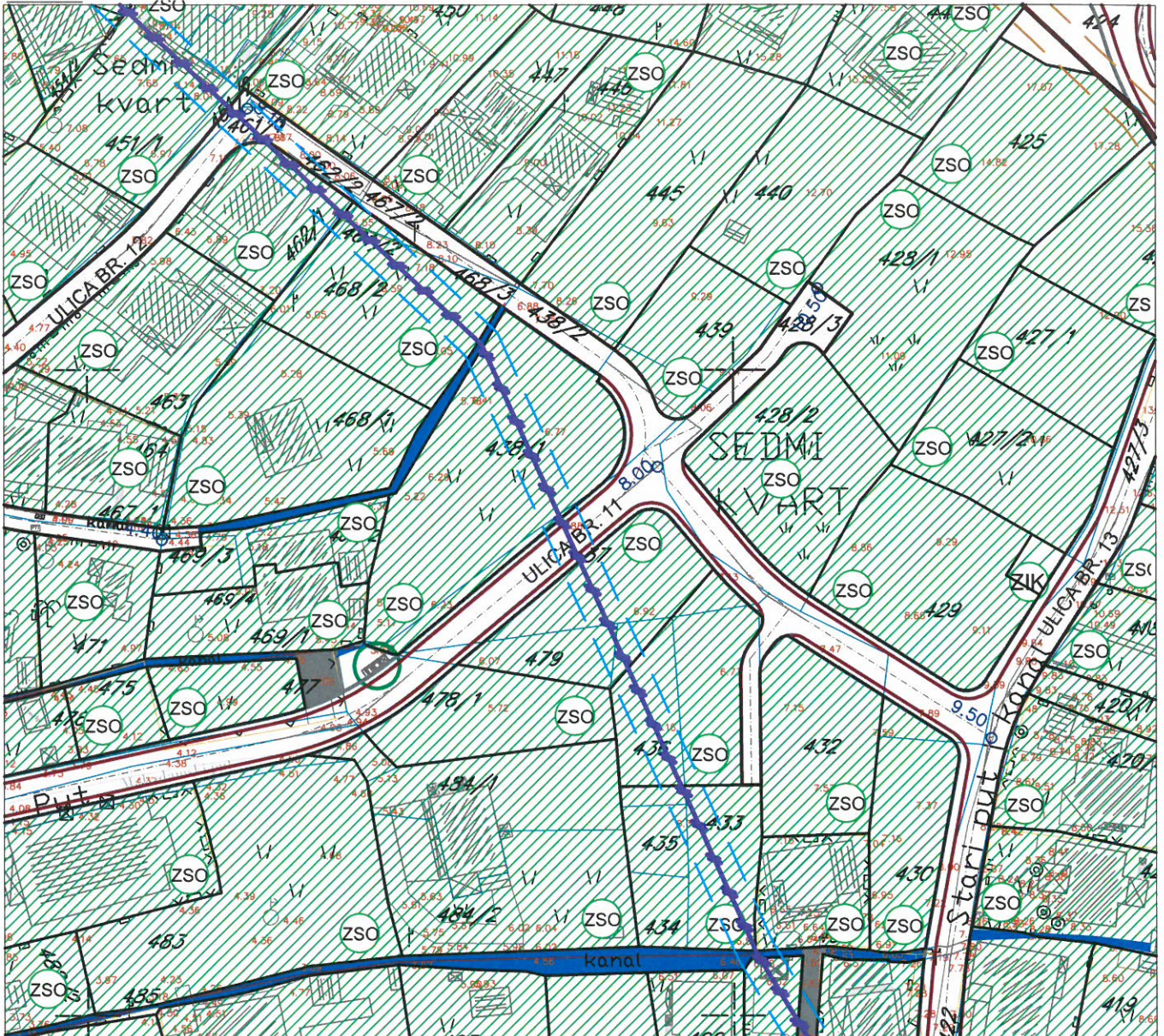


# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

## Plan zelenih i slobodnih površina

### R 1:1000

UP 283



#### LEGENDA

##### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE

- zelenilo parkovskog karaktera
- skver
- zelenilo uz saobraćajnice
- uređenje obala

linearno zelenilo

##### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE

- zelenilo stambenih objekata i blokova
- zelenilo objekata turizma
- zelenilo objekata školstva i socijalne zaštite
- zelenilo verskih objekata
- sportsko rekreativne površine

Objekti izgrađeni u zelenilu

##### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE

- groblje
- zelenilo infrastrukture
- oblikovano vredno područje gradskih celina
- zasadji čempresa u Ruljinama i palmi u okviru kompleksa "Lazari"

##### KULTURNO-ISTORIJSKE CELINE I KOMPLEKSI

- Ambijentalna celina
- Postojeći objekti
- Planirani objekti



Savjetnik za poslove urbanizma:  
Mišica Manojlović, dipl.ing.arh.

M.M.

