

## CRNA GORA

### Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-91/7

Tivat, 01.06.2015.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 i 33/14) i člana 6 Odluke o donošenju Urbanističkog plana „Kostići” («Sl.list CG-opštinski propisi» br. 04/15), na zahtjev **JOSIĆ Svetlane**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za **rekonstrukciju objekata stanovanja manje gustine (SMG)** na urbanističkoj parceli **UP480**, u zahvatu UP-a „Kostići“, koja je formirana od kat.par.br. **480** i dijela kat.par.br. **479 KO Gošići**

### 1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I OBJEKTA

**UP480** se nalazi u zoni koja je u planu označena kao „**Površine za stanovanje manje gustine**“ (**SMG**). Ove površine su namjenjene za stalno i povremeno stanovanje. Površina za stanovanje male gustine ima bruto gustinu do 120 stanovnika/ha.

Površine stanovanja manjih gustina predviđene su da zaokruže naselje postojeće individualne gradnje.

Ovim površinama pripada stanovanje u ambijentalnoj cjelini gdje su pored stanovanja dozvoljeni i drugi sadržaji.

Na površinama za stanovanje predviđeni su i sadržaji koji ne ometaju osnovnu namjenu, a koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to

- prodavnice, zanatske radnje, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i za smještaj turista i ugostiteljstva i dr. poslovni sadržaji koji se mogu smjestiti u prizemljima stambenih objekata.
- ugostiteljski i trgovački objekti;
- objekti za smještaj turista;
- privredni i zanatski objekti, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni.

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

Prema planu **UP480** je formirana od kat.par.br. **480** i dijela kat.par.br. **479 KO Gošići** i njena površina je **126m<sup>2</sup>**. Prema Listu nepokretnosti broj 749 površina kat.par.br. 480 KO Gošići je **112m<sup>2</sup>** što znači da u sastav UP480 ulazi dio od **14m<sup>2</sup>** kat.par.br. 479 KO Gošići.

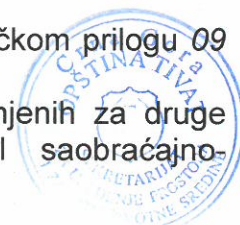
Ukoliko se na urbanističkoj parceli nalazi 2 ili više postojećih stambenih objekata planom se ovi objekti zadržavaju;

Ukoliko je urbanistička parcela formirana od dvije ili više substandardnih katastarskih parcela, čija je površina manja od 300m<sup>2</sup>, na njima se mogu graditi dva objekta - na svakoj katastarskoj po jedan i to kao dvojni objekti. Kapacitet objekta proporcionalan je veličini katastarske parcele.

Ukoliko na jednoj katastarskoj parceli postoji objekat on se može dograditi i nadograditi do planiranog kapaciteta (proporcionalno veličini katastarske parcele u odnosu na ukupan planirani kapacitet urbanističke parcele). Za izgradnju ovih objekata važe svi UTU uslovi za namjenu „Stanovanje manjih gustina”.

**UP480** je definisana koordinatama prelomnih tačaka koje se čitaju na grafičkom prilogu 09 „Plan parcelacije, nivelacije i regulacije”.

**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 za **UP480** je definisana koordinatama prelomnih tačaka koje se čitaju u grafičkom prilogu 09 „Plan parcelacije, nivelacije i regulacije”.

**Napomena:** Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu investitor je dužan **formirati UP480**, prema datim uslovima parcelacije, odnosno izvršiti preparcelaciju kat.par.br. 479 KO Gošići.

**Građevinska linija** je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi i predstavljena je na grafičkom prilogu 09 „Plan regulacije i nivelacije”.

**Vertikalni gabarit** 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 tj. podrum i nadzemne tj. suteran, 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 tehničke prostorije do **2.40m**; za stambene etaže do **2.60m**.

**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. Bistjerne i otvoreni bazeni se ne obračunavaju u površinu pod objektom.

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 podrumске i potkrovnе etaže koje nemaju nadzitte, ili izuzetno do max 0,50m).

U bruto razvijenu građevinsku površinu obračunavaju se servisni prostori objekta za magacin, ostavu, poslovni prostori.

**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.

Ovim planom koeficijenti izgrađenosti i zauzetosti parcele nijesu iskazivani jer su u pitanju postojeći objekti tradicionalnog tipa gradnje koji se u tom obliku moraju zadržati. Novi objekti su koncipirani u skladu sa tradiciionalnim. Postojeća spratnost i visina objekata, kao i eventualna njihova dogradnja i nadogradnja, a sve je prikazano idejnim rješenjem objekata.

#### **Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:**

urbanistička parcela	<b>UP480</b>
planirana namjena urbanističke parcele	<b>Stanovanje manje gustine (SMG)</b>
planirana intervencija na UP480	<b>Rekonstrukcija ruševina</b>
površina UP480	<b>126m<sup>2</sup></b>
broj objekata na UP480	<b>2</b>
gabari objekta 1	<b>44m<sup>2</sup> BGP</b>
spratnost objekta 1	<b>P+1</b>
gabari objekta 2	<b>16m<sup>2</sup> BGP</b>
spratnost objekta 2	<b>P+1</b>
ukupna izgrađenost na UP480	<b>120m<sup>2</sup> BRGP</b>

#### **4. URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU RUŠEVINA**

**Napomena:** Sastavni dio ovih UTU-a je Rješenje o konzervatorskim uslovima broj UP/I-05-90/2015-3 od 25.05.2015.god. izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Ovi urbanističko-tehnički uslovi podrazumjevaju obnovu uništenih dijelova na osnovu autentične dokumentacije o njegovom gabaritu i vizuelnom izgledu, kao i sadržini.

Imajući u vidu evidentne nedostatke geodetsko-katastarske podloge, da nijesu svi objekti tradicionalne arhitekture ne terenu evidentirani i snimljeni jer su obrasli gustim zelenilom, to se za sve objekte za koje se može dokazati da su postojeći na terenu i da postoji evidencija austrougarskog katastara, mogu izdati UTU-i za rekonstrukciju.

Rekonstrukcija ruševina je obnova ruševnih objekata kojima se uspostavlja gabarit, izgled i uvodi namjena kojom se ne ugrožava njegova arhitektonsko-ambijentalna vrijednost. Ovaj postupak podrazumjeva i uvođenje adekvatne infrastrukturne opreme.

Izvođenje ovih radova se smatra građenjem.

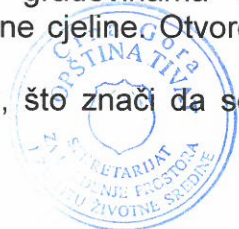
**Napomena:** pored ruševina evidentirani su i ruševni ostaci koji predstavljaju materijalne ostatke kuće do visine cca 1,0m i koji ne sadrže sve podatke arhitektonskog rješenja (vertikalnog gabarita, rasporeda otvora, riješenja i nagiba krova). U tom slučaju se, a ukoliko za predmetnu urbanističku parcelu nije izrađeno idejno rješenje, arhitektonsko rješenje formira na osnovu analognih rješenja primjenjenih u naselju Kostići i na osnovu arhitektonskih detalja shodno tipologiji zgrade (*jednoćelijska* – prizemna, približno kvadratne osnove; *razvijena* – pravougaone osnove i *razvijena spratna* – spratna pravougaone osnove). Imajući u vidu da se na samom terenu sagledava osnovni arhitektonski element za rekonstrukciju kuće - horizontalni gabarit to je ovim Planom izvršena tipološka identifikacija i za svaki primjer određena je spratnost i u tabelarnom prikazu urbanističkih pokazatelja po parcelama prikazani su maksimalni kapaciteti. Uslovi za rekonstrukciju ruševina se izdaju na osnovu validne dokumentacije o zatečenom / postojećem stanju.

Dokumentacija o postojećem stanju sadrži:

- Topografsko-geodetski snimak sačuvanih materijalnih podataka na terenu - u pogledu horizontalnog gabarita i u pogledu vertikalnog, a posebno kada se radi o objektu u nizu gdje se podaci očitavaju na susjednim objektima;
- Arhitektonski snimak u razmjeri 1:50;
- Dokumentacije – drugi različiti planovi iz prošlosti, austrougarske katastarske podloge, fotografije, podaci iz porodičnih i/ili državnih arhiva.

Uslovi za rekonstrukciju objekata glase:

- Rekonstruisani objekat (stanovanja ili pomoćni objekat) je u pogledu gabarita (horizontalnog i vertikalnog - spratnosti) prilagođen tipološkim karakteristikama kuće kojoj pripada i koja sa postojećim okruženjem predstavlja jedinstvenu ambijentalnu cjelinu.
- U postupku njihove obnove građenje prilagoditi karakterističnoj tradicionalnoj tehnici zidanja u kamenu i drugim materijalima - drvo, crijep, kao i savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podražavaju primjenjena rješenja iz tradicionalne arhitekture (kuća u kamenu sa kosim krovom, krovnog pokrivača od kanalice, otvori prozora i vrata u kamenom okviru zatvoreni stolarijom, i dr.).
- Gabarit, oblik, forma i izgled su jednostavni, svedenog kubusa, ravnih linija i izgleda fasada koje u svim elementima podražavaju primjere tradicionalne kuće iz neposrednog okruženja. Fasade izvoditi u punim kamenom zidanim platnima sa pravougaonim otvorima koji su u etaži prizemlja manjih dimenzija.
- Dispozicija, oblik i proporcije otvora prozora i vrata imaju značajnu ulogu u oblikovanju fasada. Otvore prozora prema broju, rasporedu i oblikovanju prilagoditi tradicionalnom rješenju (dvije, tri ose). Isključuje se mogućnost formiranja otvora velikih površina, okrugli ili kvadratni prozori; panorama-prozori ne odgovaraju građevinama u istorijskom ambijentu i negativno utiču na ukupan izgled ambijentalne cjeline. Otvore predvidjeti u kamenim okvirima a njihovo zatvaranje stolarijom. Proporcije otvora uskladiti sa tradicionalnim graditeljskim pravilima, što znači da se prilikom intervencija preoblikovanja treba držati slijedećih mjera:
  - ulazna vrata - najveća širina 150cm; najveća visina 210cm;
  - sporedna vrata – najveća širina 90cm; najveća visina 200cm;
  - glavni prozori – najveća širina 70cm; najveća visina 100cm;
  - sporedni prozori – najveća širina 50cm; najveća visina 80cm;



- prozori na pomoćnim objektima – najveća širina 40cm; najveća visina 70cm;
- otvore uokviriti bolje obrađenim kamenim blokovima (2-3 elementa) ili pragovima.
- Rješenje krova predvidjeti po uzoru na tradicionalno, simetričan krov na dvije vode. Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova od min 23° do max 27°. Krovni vijenac je od kamenih ploča, tzv „kotal“-a sa prepustom 15-20cm.
- Isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova, tj. bez nadziđivanja, moguće je adaptirati tavan u potkrovlje za stanovanje.
- Osvjetljenje etaže potkrovlja, pored postojećih otvora na kalkanskim zidovima, predvidjeti ležećim krovnim prozorima.
- Za krovni pokrivač predvidjeti tamnocrvenu kanalicu.
- Stolariju predvidjeti kao dvokrilnu sa podjelom na polja, a otvore vrata kao puna ili poluzastakljena. Isključuje se mogućnost upotrebe bravarije, jednokrlnih otvora bez podjele kao i jedinstvenih staklenih krila krupnih proporcija (panoramski stakleni otvori).
- Zaštitu otvora od sunca predvidjeti sa unutrašnje strane, tzv "škureta" ili škurima u slučaju tipologije razvijene spratne kuće.
- Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena.
- Parcele se ograđuju punom zidanom odgradom u kamenu do visine od max 1,80m (računajući od kote pristupnog trotoara). U okviru ogradnog zida ulazni portal je blago naglašen, nadvišenjem za cca 40cm, max 2 reda kamena i natkriven dvovodnim krovom od dva reda kanalice kao zaštita drvenih dvokrilnih vrata.

## 5. DETALJI ARHITEKTURE

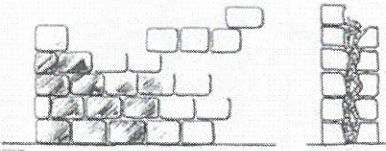
### Razvijena spratana kuća - SK

- spratna pravougaona osnova stranice 8,0 - 10,0 x 6,0 - 8,0m
- visine do krovnog vijenca „kotala“ 5,0 - 6,0m ili sljemena 7,0 - 8,0m
- nagib krovnih ravni 27°-30°
- tehnika zidanja, proporcije i oblikovanje otvora, detalj strehe

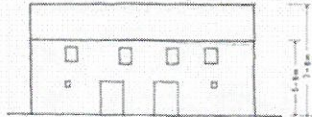




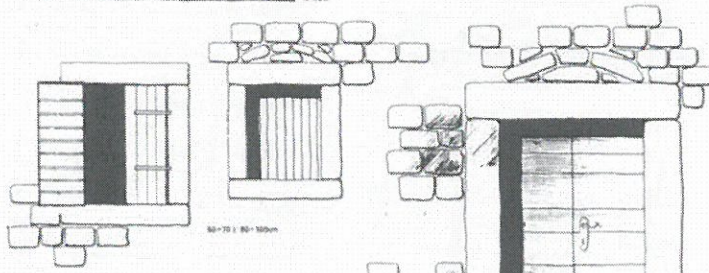
8-1218-8m



1-10-8m

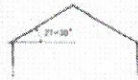


2.4m

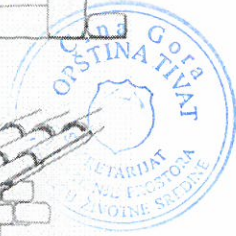
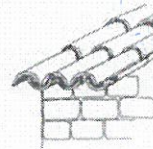


80-70 x 80-100cm

125-135 x 185 x 199cm



2.1-2.0m



## 6. 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.
- Na svim parcelama individualnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata, do max 30,0m<sup>2</sup>, ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata.
- Ekonomskim objektima se smatraju šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda...
- Udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 2,0 m, osim ako ima pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.
- Pomoćni i ekonomski objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama.
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, poštujući uslove za izgradnju objekata.
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje ili poslovanje.
- Odobrenje za izgradnju pomoćnih objekata na parceli izdaje Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, a u skladu s odredbama plana i Odluke o izgradnji pomoćnih objekata na teritoriji opštine Tivat

## 7. OGRAĐIVANJE I OZELENJAVANJE

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sjeledećim uslovima:

- Parcele se prema regulaciji ograđuju punom zidanom odgradom u kamenu do visine od max 1,80m (računajući od kote pristupnog trotoara). U okviru ogradnog zida ulazni portal je moguće naglasiti, nadvišenjem za cca 40cm - max 2 reda kamena i natkriti dvovodnim krovom od dva reda kanalice kao zaštite drvenih dvokrilnih vrata.
- Preporuka je da se urbanistička parcela na bočnim i zadnjoj granici (prema susjedima), ukoliko nije rješena kamenom zidanom ogradom, ograđuje živom ogradom.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

*Terase i prilazi* – Ravne površine ispred kuće po pravilu treba prekriti nepravilnim kamenim pločama postavljenim na podlogu od posnog betona ili od nabijenog pijeska.

Ploče (blokovi) mogu da budu neujednačene veličine, a spojnice su različite širine, ispunjene pijeskom, zemljom ili cementnim malterom.

Ploče od mermera, keramičke pločice ili elementi od pečene zemlje nijesu predviđeni u obradi parternih površina.

Bočni i zadnji djelovi dvorišta imaju gornji sloj od nabijene zemlje i šljunka.

Prilazna stepeništa kojima se savladava visinska razlika između nivoa puta i nivoa dvorišta formirati od kamenih blokova (koji podražavaju stepenik) visine 12-15cm, širine 1,0m (više blokova formira širinu a ne jedan monolitan). Podest -gornju površinu izraditi od nepravilnih kamenih ploča obrađenih i po čeonj strani.

*Odrina* - Terasa ispred kuće može da bude prekrivena odrinom.

Konstrukciju odrine izvesti od metalnih ili drvenih stubova i metalne ili drvene horizontalne konstrukcije preko koje je razapeta sekundarna žičana mreža.

Stubovi su oslonjeni na niske ogradne zidove ili direktno na pločnik.

Zubovi/konzole na fasadi kuće mogu se i dalje koristiti kao oslonac za konstrukciju odrine, ali se preporučuje da se loza ne pusti do same kuće zbog osunčanosti i provjetrenosti.

*Dogradnja terase* – Spoljašnja stepeništa formirati puna, masivna, sa kamenim bočnim zidovima i kamenim stepenicima.



Širina stepeništa treba da bude najmane 90cm.

Stepeništa praviti jednokraka ili slomljena pod 90 stepeni, koristeći pri tom sve neravnine u terenu kao oslonce i dio konstrukcije.

Ukoliko im visina prelazi 150cm, stepeništa ograditi punim zidom visine 50-80cm.

Izdignute terase za pristup spratovima raditi takođe od kamena. Zidove terasa zidati kao i zidove kuća.

Terasu osloniti na plitak svod sa strijelom visokom najviše kao  $\frac{1}{4}$  raspona. Ispod terase može biti formirana i lođa.

Terasa je oivičena kamenim zidom od 50-60cm visine sa pižulom visokim 40cm i dubokim 40cm. Terasu i stepenište zidati kao jednu cjelinu.

Postojeća stepeništa i terase obnoviti čuvajući njihove trase/pravce pružanja, gabarite, proporcije i način obrade.

*Kolektorni trijem* – Aktivne solarne kolektore formirati u zadnjim dvorištima ili eventualno u obliku trijema na terasi kuće.

Maksimalna površina trijema može da bude 12m<sup>2</sup>.

Visina trijema iznosi 2,2 – 2,5m sa nagibom krovne ravni max 20 stepeni.

Konstrukciju trijema izraditi od metalnih cijevi prečnika 5-8cm, bojenih u bijelo. Stubovi mogu da budu i drvene gredice profila 15x15cm.

## 8. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.

Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

## 9. USLOVI AGENCIJE ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

**Opšti urbanističko tehnički uslovi** o kojima treba voditi računa kada je u pitanju sigurnost vazdušnog saobraćaja:

- Objekat svojim položajem i planiranim gabaritima ne smije da se prostire iznad površina namijenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu;
- Objekat svojim položajem, planiranim gabaritima i namjenom ne smije da ometa rad tehničkih sistema, sredstava i objekata za obezbjeđenje vazdušnog saobraćaja (radio-navigacionih sredstava);
- Objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u biljnom i životinjskom svijetu koje bi mogle štetno uticati na sigurnost (bezbijednost) vazdušnog saobraćaja;
- Objekat ne smije biti opremljen svijetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova;
- Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zasljepljivanje pilota vazduhoplova.

Navedeni uslovi su opšteg karaktera, tj. odnose se na sve objekte na teritoriji Crne Gore.

## 10. 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 Mrčevac: Plan hidrotehničke infrastrukture, Plan elektro infrastrukture i Plan telekomunikacione infrastrukture

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

- **Tehnički uslovi** za priključak na vodovod i kanalizaciju broj 216 od 26.02.2015.god. izdati od JP „Vodovod i kanalizacija“ Tivat.

- **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.

## 11. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

### **Topografske odlike**

Prostor obuhvata Plana predstavlja središnji dio Krtoljske prevlake koju čini pojas zemljišta od oko jednog kilometra širine i oko 2-3 km dužine. Prosječna nadmorska visina se kreće oko 100m a najveća ne prelazi 200m.

Teren naselja Kostići se pruža u pravcu istok –zapad sa padom prema jugu, obodom polja od nivoa 75m<sub>n</sub>v ka glavici sa najvišom kotom od 95m<sub>n</sub>v, i pogledom orjentisanim prema susjednim naseljima Radovići i Gošići, u prvom planu, i Golf Donji Radovići zapad, u drugom.

### **Geomorfološke karakteristike**

Litološka građa, geotektonska struktura i eroziono djelovanje egzogenih agenasa usloveli su, na prostoru Crne Gore, formiranje više reljefnih cjelina, među kojima se jasno izdvaja područje Crnogorskog primorja.

Utvrđeni genetski tipovi reljefa, koji karakterišu geomorfološku građu Crnogorskog primorja su: fluviodenudacioni, fluvioakumulacioni, kraški i marinski reljef.

Poluostrvo Luštica sa Krtolima, izgrađeno je od bankovitih i slojevitih krečnjaka, a rjeđe i dolomita gornje krede. U središnjem dijelovima imaju karakter zatalasane zaravni sa više vrtača i uvala.

Krtoljsku prevlaku u pogledu reljefa odlikuje niz brežuljaka koji u relativno nepravilnom rasporedu izviruju iz površine gornjeg platoa, te kraških polja koja čine njegovu osnovnu ravan. Prvobitno je predio bio pokriven zajednicom primorskog hrasta. Danas je prvobitni pokrivač degradiran u makiju, dok polja i zaravni predstavljaju uglavnom kultivisano tle. Posljednjih trideset godina čak se i najbolje zemljište u uvalama slabo obrađuje. Maslinjaci i vinogradi su većim dijelom zapušteni.

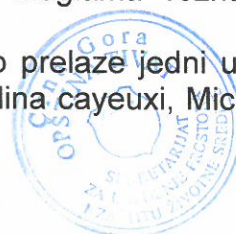
### **Geološke karakteristike**

Crnogorsko primorje pripada jugoistočnom dijelu spoljašnjih Dinarida, koji se odlikuju vrlo složenom geološkom građom i tektonskim sklopom, koji se mogu podjeliti na tri geotektonske jedinice - Paraautohton, zona Budva i zona Visoki krš.

Geotektonska jedinica Paraautohton obuhvata djelove Primorja u području zapadno od Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje od Bara do rijeke Bojane, tj. prostor između mora i tektonske jedinice zone Budva, odnosno zone Visoki krš. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastiht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Sedimenti gornje krede, razvijeni između ostalog na Lušticu, predstavljeni su sivim, bjeličastim i mrko-žučkastim krečnjacima, vapnovitim i bituminoznim dolomitima, dolomitičnim krečnjacima, laporovitim krečnjacima sa proslojcima i muglama roznaca, karbonatnim brečama i brečastim krečnjacima.

Ovi litološki članovi se međusobno smjenjuju i postepeno prelaze jedni u druge. Krečnjaci sadrže dosta bogatu mikrofaunu (*Accordiella conica*, *Rotalina cayeuxi*, *Microcidium elegans*, *Lapeirouseia crateformis* i dr.) i oskudniju makrofaunu.





Tektonska jedinica Paraautohton se odlikuje generalnim padom svih formacija prema sjeveroistoku, sa blagim i srednjim padnim uglovima, mada se u karbonatnim sedimentima zapažaju naborne strukture sinklinala i antiklinala manjih dimenzija sa jugozapadnom divergencijom.

### **Geoseizmičke karakteristike**

Podaci vezani za statističku obradu zemljotresa, na teritoriji Crne Gore, ukazuju na vrlo izraženu seizmičku aktivnost prostora Crnogorskog primorja. Ta aktivnost je genetski vezana ne samo za evoluciju različitih struktura, već i za fizička svojstva geoloških sredina, odnosno položaje dubokih razloma. Reinterpretacija geofizičkih podataka, geomagnetnih, gravimetrijskih, kao i rezultata dubokog seizmičkog sondiranja, rezultirala je Seizmotektonskom kartom Crne Gore, sa položajem seizmogenih zona, na kojoj se ističe pet dubokih regionalnih rasjeda.

Za prostor Crnogorskog primorja od značaja je rasjed uslovno nazvan "primorski", koji od Ulcinja nastavlja priobalnim dijelom u pravcu sjeverozapada. Sjeveroistočno od ovog rasjeda debljina zemljine kore je od 34 do 40 km, sve do granice prema zetsko-nikšićkom rasjedu.

Utvrđeno je da je seizmičnost primorskog pojasa genetski povezana sa pokretima blokova, u ovom dijelu kore, koji su formirani poslije glavne faze ubiranja Dinarida (Iaramijska tektonska faza), kao posljedica permanentne subdukcione aktivnosti jadranske mase u graničnoj zoni prema Dinaridima. Pri tome su seizmički najaktivniji tektonski šavovi, odnosno zone dubokih rasjeda, koje su aktivne u dužem periodu vremena.

Kompleksna sagledavanja dobijenih podataka ukazuju na postojanje više seizmogenih zona, od kojih su za prostor Primorja posebno važne one na južnom dijelu Crne Gore tj: Skadarska zona, zona Ulcinja i zona Budve. U navedenim zonama dešavaju se snažni zemljotresi, čiji se maksimalni intezitet kreće oko 9o MCS skale.

Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Činjenica da je prostor u granicama morskog dobra i neposrednog zaleđa, velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

### **Klimatske karakteristike** (na osnovu mjerenja na meteostanici Tivat)

Maksimalna **temperatura** vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (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 mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C.

Srednje mjesečne temperature vazduha pokazuju veoma pravilan hod sa makisumom tokom jula-avgusta i minimumom tokom januara-februara. Godišnje kolebanje u prosjeku iznosi oko 16°C. Ni u jednom mjesecu srednja temperatura nije ispod 2°C.

Srednja mjesečna temperatura iznad 10°C počinje tek u maju i završava se početkom novembra. Srednja mjesečna temperatura vazduha za Tivat iznosi 14,7°C.

Ekstremne mjesečne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru - 8,2°C.

Ljetnjih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mjesečno).

Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u prosjeku godišnje ima oko 37,3. Tropski dani su registrovani u junu, julu, avgustu i septembru.

Mraznih dana, kada se najniža temperatura tokom 24 h spusti ispod 0°C, na području Tivta prosječno ima oko 28 godišnje, čija pojava karakteriše mjeseci decembar, januar i februar, a u rijetkim slučajevima i mart.

Opšti režim **padavina** na Crnogorskom primorju odlikuje se maksimumom 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%.

Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m<sup>2</sup>, mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m<sup>2</sup>. U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m<sup>2</sup>.

Prostorna raspodjela srednjih godišnjih količina padavina pokazuje relativno dobru homogenost u zoni neposredno uz more.

Srednja godišnja količina padavina za Tivat iznosi 1429,2 l/m<sup>2</sup>.

Ekstremne 24 h padavine za povratni period od 100 godina (procjenjene po modelu GUMBELA) za Primorje se mogu realizovati sa količinom od 234 l/m<sup>2</sup>, a za Tivat 214,07 l/m<sup>2</sup>.

Relativna **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 iznose za Tivat 70,5 % (min 62 % u julu, max 75,6 % u oktobru).

Povećane vrijednosti **oblačnosti** su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Na Primorju je tokom godine u prosjeku 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.

Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja iznosi za Herceg Novi 201,25 (max 327,7 u julu). Ova vrijednost se ne utvrđuje na meteorološkoj stanici Tivat.

**Vjetar**, kao elemenat 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 %).

Za čitavo Primorje maksimalne brzine imaju vjetrovi iz sjevernog i južnog kvadranta, čije prosječne brzine pokazuju veoma ustaljene vrijednosti (ne prelaze 5 m/s). Za Budvu najveću srednju brzinu ima pravac sjeveroistok (4,2 m/s, sa čestinom 4,5 %), a maksimalnu brzinu isto sjeveroistok (27,5 m/s).

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

## 12. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

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

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Smjernice za zaštitu su definisane u Nacionalnoj strategiji za vanredne situacije te nacionalnom i opštinskom planu zaštite i spašavanja.

Elementarne nepogode mogu biti:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, snježne lavine i nanosi i dr.);



- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.);
- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.)

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda („Službeni list CG“ broj 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list CG“ broj 8/1993).

Za prostor ovog Plana najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

### **Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa**

Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

- Na području PUP-a Tivat, mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.
- Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl..
- Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mijenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjedjivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.
- Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.
- Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:

- Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla.
- Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slijede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture.
- Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija.
- Podzemne električne instalacije treba obezbjediti uređajima za isključenje pojedinih reiona.
- Pri projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima.
- U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbjediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbjedi nesmetano odvijanje saobraćaja.

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“ broj 52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, (korišćenjem koeficijenata seizmičnosti  $K_s$  definisanih u elaboratu „Seizmološke podloge i seizmička mikrorajonizacija urbanog područja SO Tivat“, Zavod za geološka istraživanja SR Crne Gore i Geozavod Beograd – 1981. godine), a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

### **Zaštita od požara**

Širenje požarnih oluja na izgrađenim dijelovima grada sprječava se zaštitnim koridorima zelenila. U tu svrhu prostornim konceptom PUP-a Tivat formirani su koridori zelenila i do 150 m širine koji dijele pojedine mikrorajone na manje urbane cjeline, a ove posebnim planom na zone, blokove i gradjevinske ansamble.

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 .

Izgrađeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požar („Službeni list CG“ broj 30/91).

## **13. 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;
- Energetske efikasnosti zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- 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 (sunce, vjetar, biomasa itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

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. Prosječni stariji postojeći objekti 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.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice 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 prosječno 40 do 80%.

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 energetske 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 energetske efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

#### 14. PROJEKTNJA DOKUMENTACIJA

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

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). Situaciju terena treba uraditi u mjerilu 1:200 i na njoj treba prikazati objekat i uređenje parcele.

Za glavni projekat obavezna je izrada **Protivpožarnog elaborata, Elaborata energetske efikasnosti**. Ukoliko se u prizemlju objekta planira obavljanje poslovne djelatnosti obavezna je izrada **Elaborata zaštite na radu i revizija**, shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

#### 15. GRAFIČKI PRILOZI

- Topografsko-geodetsko katastarska podloga sa granicom obuhvata plana R 1:500;
- Plan intervencije R 1:500;
- Plan namjene površina R 1:500;
- Plan regulacije, nivelacije, parcelacije i saobraćaja R 1:500;
- Plan hidrotehničke infrastrukture R 1:500;
- Plan elektroenergetike R 1:500;
- Plan telekomunikacione infrastrukture R 1:500;
- Kompozicioni plan R 1:500;
- Plan pejzažnog uređenja R 1:500;

**SAVJETNIK ZA URBANIZAM**

Marko Kostić, dipl.ing.arh.

**SEKRETAR**

Tatjana Jelić, dipl.pravnik



**Dostaviti:**

- Josić Svetlana, Radovići bb, Krtoli, Tivat
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

Crna Gora OPŠTINA TIVAT				
Primljeno:	29-05-2015			
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0902-	351-	91/6		



**CRNA GORA  
MINISTARSTVO KULTURE  
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA**

**PODRUČNA JEDINICA KOTOR**

Broj: UP/I-05-90/2015-3

Kotor, 25. 05. 2015. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine- Opštine Tivat, broj 0902-351-91/5 od 13. 05. 2015. godine, za izdavanje Konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekata na urbanističkoj parceli UP 480, u zahvatu UP-a „Kostići“, koja je formirana od kat. parc. 480 i dijela kat. parc. 479 K.O. Gošići, a na osnovu člana 102. i člana 148. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (»Sl. list Crne Gore« br. 49/10 ) a u vezi sa članom 196. i članom 200. Zakona o opštem upravnom postupku ( »Sl. list RCG« br. 60/03, »Sl. list Crne Gore« br. 32/11), izdaje sljedeće

**RJEŠENJE**


**o konzervatorskim uslovima**

za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekata na kat. parc. 480 i dijelu kat. parc. 479 K.O. Gošići

I

1. Za potrebe izrade projektne dokumentacije potrebno je predhodno izraditi detaljni arhitektonski snimak postojećeg stanja i provesti istražne radove kako bi se utvrdio autentični izgled i namjena objekta i njegove okućnice.
2. Pri izvođenju radova na rekonstrukciji objekta, nophodno je koristiti kamen koji se nalazi na samoj lokaciji, novi nedostajući kamen treba biti jednakog kvaliteta i boje, kao i postojeći.
3. Pri izvođenju radova neophodno je primijeniti jednaku tehniku načina obrade i ugradnje kamena



- 
4. Stolariju raditi po uzoru na očuvane primjerke na objektu ili na sličnim objektima na području Kostića.
  5. Nove konstruktivne elemente projektovati u skladu sa konzervatorskim principima.

## II

Po izradi projekta u skladu sa navedenim uslovima i urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od strane nadležnog Sekretarijata Opštine Tivat, dužnost je vlasnika da urađeni projekat dostavi na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.

Konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

## Obrazloženje

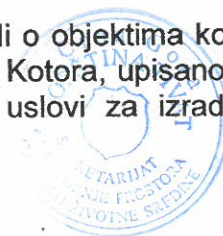
Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine- Opštine Tivat, obratio se Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, zahtjevom za izdavanje Konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekata na urbanističkoj parceli UP 480, u zahvatu UP-a „Kostići“, koja je formirana od kat. parc. 480 i dijela kat. parc. 479 K.O. Gošići.

Uz zahtjev su dostavljeni: List nepokretnosti broj 121-956-1495/2015 od 23.02.2015. godine, i Kopija plana broj 121-956-5-101/15 od 24.02.2015. godine, izdati od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Tivat.

U sprovedenom postupku, uvidom u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:

- Predmetna parcela se nalazi u ruralnoj cjelini Kostići. Kostići su zaseok na području Radovića. Zaseok je građen kao zbijeni međusobno povezani niz pojedinačnih stambeno ekonomskih cjelina. Svaka cjelina je organizovana unutar sopstvene dvorišne površine ograđene visokim kamenim zidom. Za naselje Kostići je izrađen jedan od 13 Urbanističkih projekata revitalizacije ambijentalnih cjelina, koje je Opština Tivat izradila 1986-1988. godine.

Polazeći od navedenog činjeničnog stanja, a imajući u vidu da se radi o objektima koji se nalaze u zaštićenoj okolini Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listi svjetske baštine UNESCO-a, utvrđeni su Konzervatorski uslovi za izradu



projektne dokumentacije za rekonstrukciju predmetnih objekata, prema kojima treba izraditi projektnu dokumentaciju.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima kao i dobijenim Urbanističko-tehničkim uslovima, obavezno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, a shodno članu 103. stav 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom riješeno je kao u izreci.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovih Konzervatorskih uslova ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture na Cetinju, u roku od 15 dana od dana prijema istih, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.



**Direktorica,**

*Anastazija Miranović*  
**prof. Anastazija Miranović**

**Obrađivač:**

Marija Nikolić, dipl. ing. arh.

**Dostaviti:**

- podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta
- a/a





urb.parc.	namjena	P parc.	br. ob.	P obi.	spratnost	BRGP	intervencija	urbanističko-tehnički uslovi
	postojeći objekat		1	39	P+1	78	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
	postojeći objekat		2	18	P+1	35	rekonstrukcija ruševina	SK jednočelijska spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
<b>UP473</b>	<b>SMG</b>	<b>142</b>	<b>2</b>	<b>57</b>	<b>P+1</b>	<b>113</b>		
	postojeći objekat		1	35	P+1	70	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
	postojeći objekat		2	17	P	17	rekonstrukcija ruševine	JK jednočelijska prizemna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
	postojeći objekat		3	24	P	24	rekonstrukcija ruševine	RK razvijena prizemna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
<b>UP474</b>	<b>SMG</b>	<b>138</b>	<b>3</b>	<b>76</b>	<b>P+1</b>	<b>111</b>		
	postojeći objekat		1	81	P+1	162	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
	postojeći objekat		2	75	P+1	149	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
<b>UP475*</b>	<b>SMG</b>	<b>171</b>	<b>2</b>	<b>155</b>	<b>P+1</b>	<b>311</b>		
	bisterna			14			održavanje	održavanje
	postojeći objekat		1	55	P+1	110	rekonst.trad.arhitekture	SK razvijena spratna kuća
	postojeći objekat		2	49	P+1	98	rekonst.trad.arhitekture	SK razvijena spratna kuća
<b>UP476</b>	<b>MN</b>	<b>150</b>	<b>2</b>	<b>118</b>	<b>P+1</b>	<b>208</b>		
	postojeći objekat		1	96	P+1	191	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
<b>UP477</b>	<b>SMG</b>	<b>96</b>	<b>1</b>	<b>96</b>	<b>P+1</b>	<b>191</b>		
	postojeći objekat		1	54	P+1	108	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
	postojeći objekat		2	12	P+2+Pk	48	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
	postojeći objekat		3	4	P+ter	4	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
<b>UP478</b>	<b>SMG</b>	<b>122</b>	<b>3</b>	<b>70</b>	<b>P+2+Pk</b>	<b>160</b>		
	postojeći objekat		1	52	P+1	103	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
<b>UP479*</b>	<b>SMG</b>	<b>105</b>	<b>1</b>	<b>52</b>	<b>P+1</b>	<b>103</b>		
	postojeći objekat		1	44	P+1	88	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
	postojeći objekat		2	16	P+1	32	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
<b>UP480*</b>	<b>SMG</b>	<b>126</b>	<b>2</b>	<b>60</b>	<b>P+1</b>	<b>119</b>		
<b>UP481</b>	<b>PUJ</b>	<b>34</b>						
<b>UP482</b>	<b>PUJ</b>	<b>74</b>						



urb.parc.	namjena	P parc.	br. ob.	P obj.	spratnost	BRGP	intervencija	urbanističko-tehnički uslovi
	postojeći objekat		1	39	P+1	78	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
	postojeći objekat		2	18	P+1	35	rekonstrukcija ruševina	SK jednočelijska spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
<b>UP473</b>	<b>SMG</b>	<b>142</b>	<b>2</b>	<b>57</b>	<b>P+1</b>	<b>113</b>		
	postojeći objekat		1	35	P+1	70	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
	postojeći objekat		2	17	P	17	rekonstrukcija ruševine	JK jednočelijska prizemna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
	postojeći objekat		3	24	P	24	rekonstrukcija ruševine	RK razvijena prizemna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
<b>UP474</b>	<b>SMG</b>	<b>138</b>	<b>3</b>	<b>76</b>	<b>P+1</b>	<b>111</b>		
	postojeći objekat		1	81	P+1	162	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
	postojeći objekat		2	75	P+1	149	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
<b>UP475*</b>	<b>SMG</b>	<b>171</b>	<b>2</b>	<b>155</b>	<b>P+1</b>	<b>311</b>		
	bistijerna			14			održavanje	održavanje
	postojeći objekat		1	55	P+1	110	rekonst.trad.arhitekture	SK razvijena spratna kuća
	postojeći objekat		2	49	P+1	98	rekonst.trad.arhitekture	SK razvijena spratna kuća
<b>UP476</b>	<b>MN</b>	<b>150</b>	<b>2</b>	<b>118</b>	<b>P+1</b>	<b>208</b>		
	postojeći objekat		1	96	P+1	191	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
<b>UP477</b>	<b>SMG</b>	<b>96</b>	<b>1</b>	<b>96</b>	<b>P+1</b>	<b>191</b>		
	postojeći objekat		1	54	P+1	108	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
	postojeći objekat		2	12	P+2+Pk	48	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
	postojeći objekat		3	4	P+ter	4	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
<b>UP478</b>	<b>SMG</b>	<b>122</b>	<b>3</b>	<b>70</b>	<b>P+2+Pk</b>	<b>160</b>		
	postojeći objekat		1	52	P+1	103	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
<b>UP479*</b>	<b>SMG</b>	<b>105</b>	<b>1</b>	<b>52</b>	<b>P+1</b>	<b>103</b>		
	postojeći objekat		1	44	P+1	88	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
	postojeći objekat		2	16	P+1	32	rekonstrukcija ruševine	SK razvijena spratna kuća - u svemu prema zatečenom rješenju
<b>UP480*</b>	<b>SMG</b>	<b>126</b>	<b>2</b>	<b>60</b>	<b>P+1</b>	<b>119</b>		
<b>UP481</b>	<b>PUJ</b>	<b>34</b>						
<b>UP482</b>	<b>PUJ</b>	<b>74</b>						



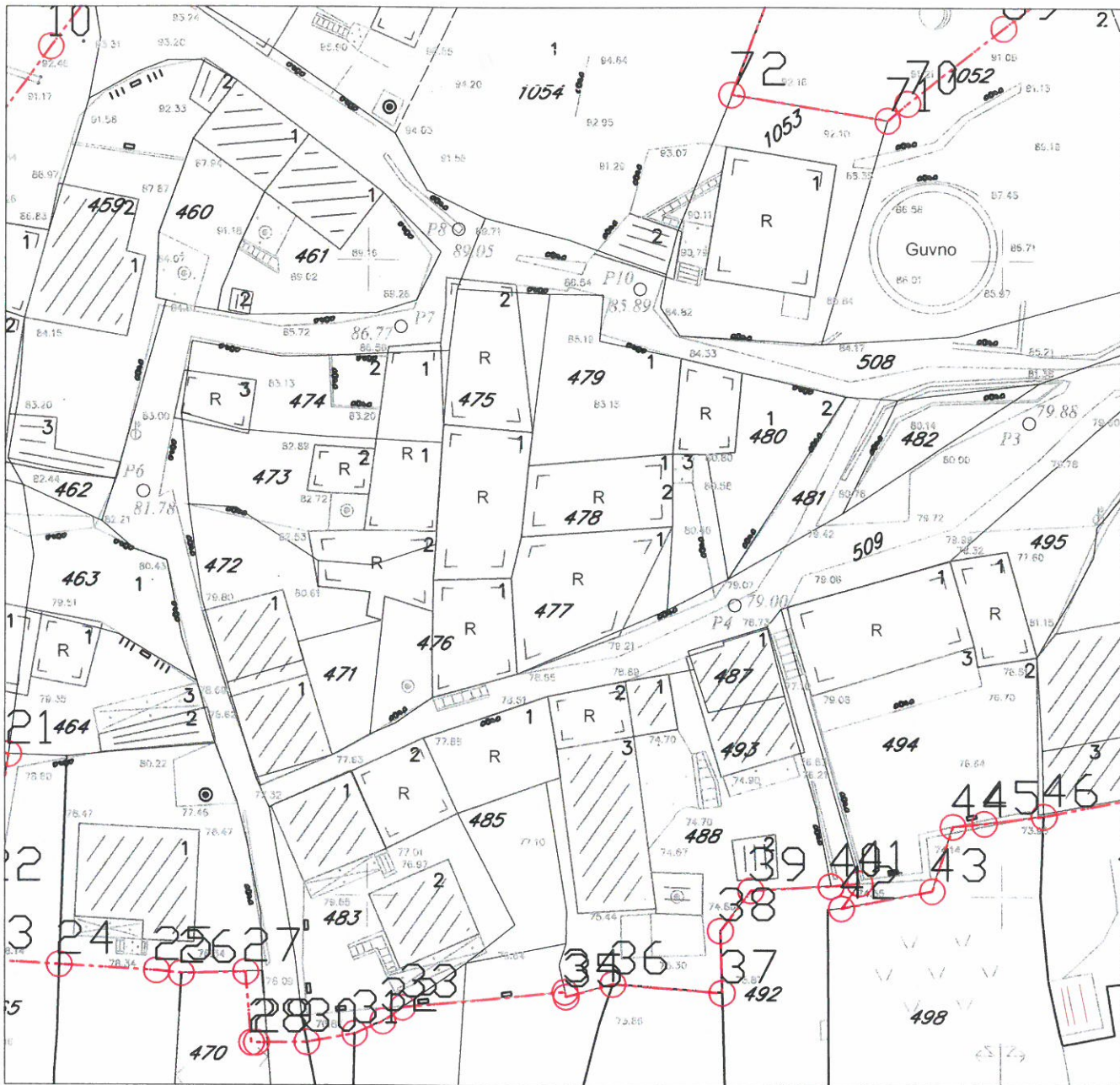
# URBANISTIČKI PROJEKT KOSTIČI

## TOPOGRAFSKO - GEODETSKO KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM OBUHVATA PLANA

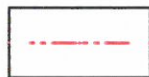
R 1 : 500



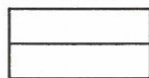
Kat.par.br. 480 KO Gošići



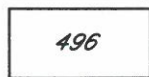
### LEGENDA:



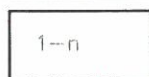
GRANICA OBUHVATA PLANA



GRANICA KATASTARSKE PARCELE



BROJEVI KAT.PARC.



BROJEVI OBJEKATA NA KAT.PARC.



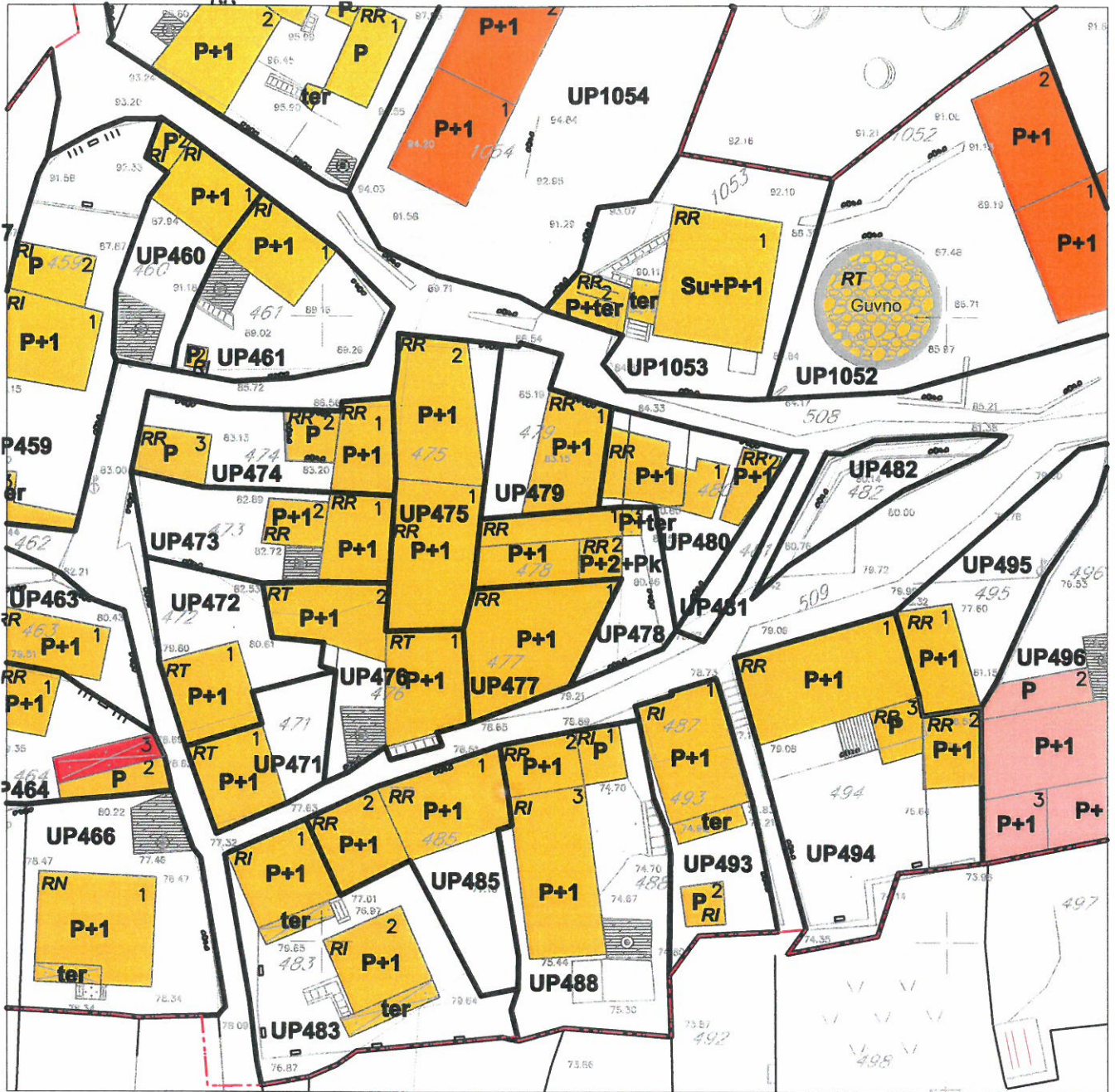
# URBANISTIČKI PROJEKAT KOSTIĆI

## PLAN INTERVENCIJE

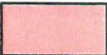







R 1 : 500



### UP 480



### LEGENDA:

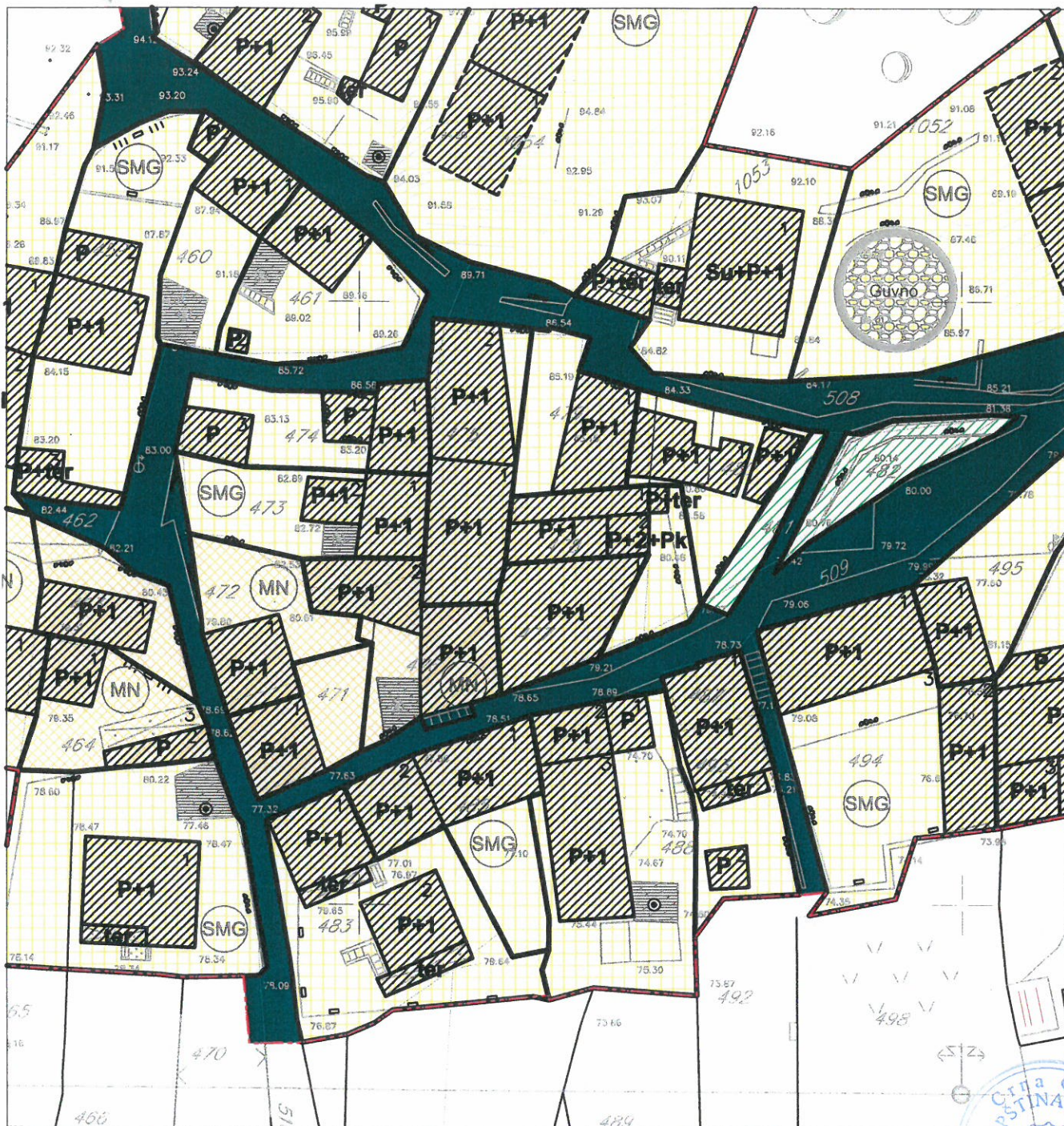
- |   |   |   |                        |
|---|---|---|------------------------|
|  | ODRŽAVANJE  |  | GRANICA OBUHVATA PLANA |
|  | RI  |   |                        |
|   | REKONSTRUKCIJA IZGLEDA (poboljšanje izvedenog stanja) |   |                        |
|  | RR  |   |                        |
|   | REKONSTRUKCIJA RUŠEVINE                               |   |                        |
|  | RT  |   |                        |
|   | REKONSTRUKCIJA TRADICIONALNE KUĆE                     |   |                        |
|  | RN  |   |                        |
|   | REKONSTRUKCIJA NADOGRADNJA                            |   |                        |
|  | GRAĐENJE  |   |                        |
|  | RUŠENJE   |   |                        |



# URBANISTIČKI PROJEKT KOSTIĆI

PLAN NAMJENE POVRŠINA  
UP 480

R 1 : 500



## LEGENDA:



GRANICA OBUHVATA PLANA



POVRŠINE ZA STANOVANJE MALIH GUSTINA



POVRŠINE ZA MJEŠOVITU NAMJENU



POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE



POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU



POSTOJEĆI OBJEKTI



NOVOPLANIRANI OBJEKTI

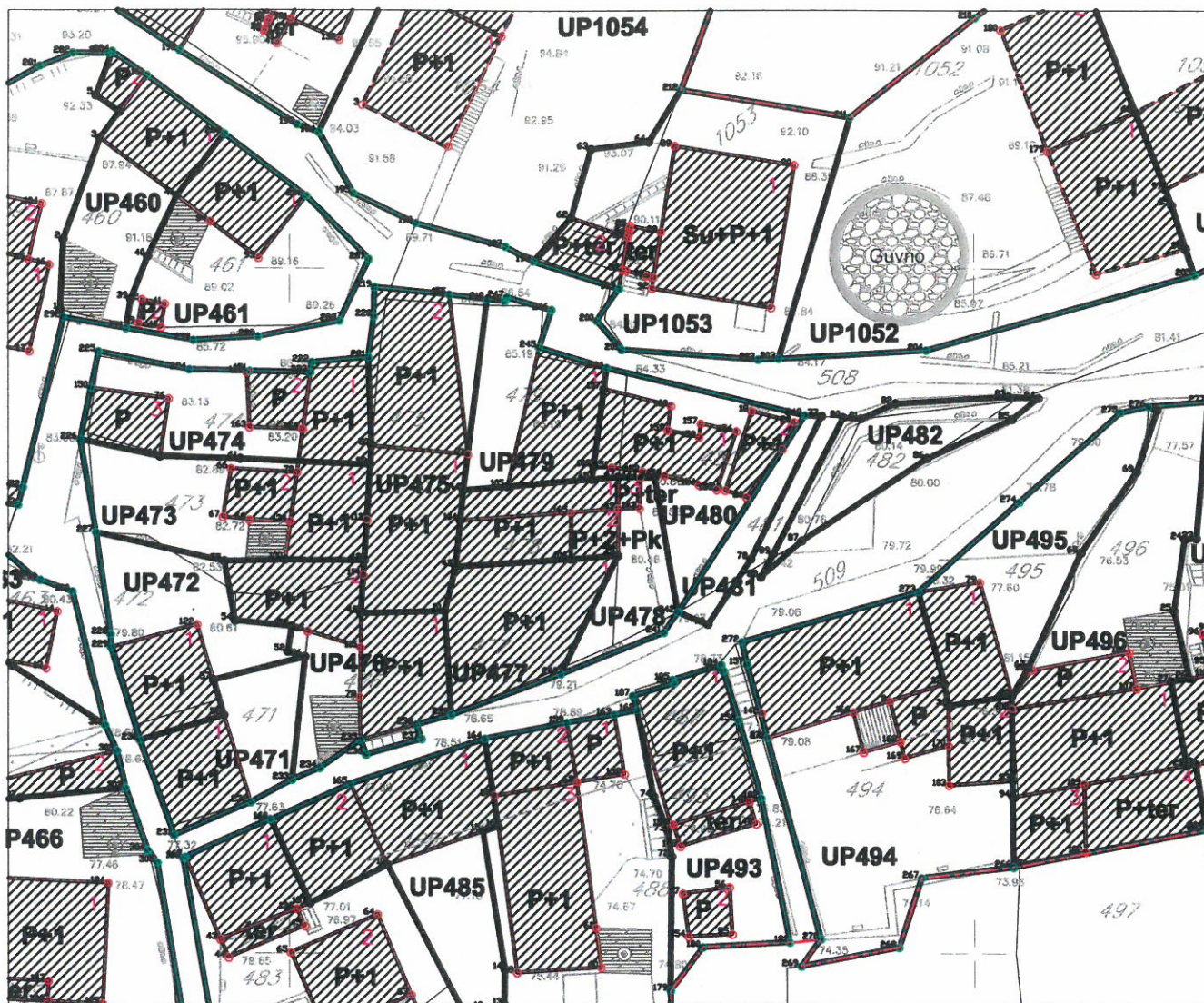


# URBANISTIČKI PROJEKT KOSTIĆI


## PLAN REGULACIJE, NIVELACIJE, PARCELACIJE I SAOBRAĆAJA

Za UP480

R 1 : 500



### LEGENDA:

- |   |                              |   |                       |
|---|------------------------------|---|-----------------------|
|  | GRANICA OBUHVATA PLANA       |  | POSTOJEĆI OBJEKTI     |
|  | GRANICA KATASTARSKE PARCELE  |  | NOVOPLANIRANI OBJEKTI |
|  | OZNAKA KATASTARSKE PARCELE   |  | BISTJERNA             |
|  | REGULACIONA LINIJA           |   |                       |
|  | GRADEVINSKA LINIJA GL1       |   |                       |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE |   |                       |
|  | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE  |   |                       |
|  | SPRATNOST OBJEKTA            |   |                       |

### KOORDINATE UP 480

Br	Y	X
107	6555423.02	4695191.22
108	6555422.28	4695185.57
45	6555422.16	4695184.65
46	6555426.72	4695184.77
47	6555424.06	4695184.81
144	6555425.67	4695184.78
242	6555428.36	4695174.96
243	6555437.60	4695189.31
244	6555423.23	4695192.76



Savjetnik za geodetske poslove:  
Jelena Tošković, spec.sci.geod.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU  
"VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj 216

Tivat, 26.02.2015

Crna Gora  
OPŠTINA TIVAT

Primljeno:	<u>26-02-2015</u>			
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0902	351	91/3		



## 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 0902-351-91/2 od 24.02.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta-ruševina na UP 480 – kat.par.broj 480 KO Gošići, a na zahtjev Josić Svetlane 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, 25.02.2015 god.

#### **DOSTAVLJENO:**

-Naslovu

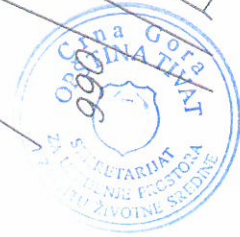
-Arhivi



**DIREKTOR:**

**Čedomir Lukić, dipl.ing**

**Vodovod (postojeće instalacije)**



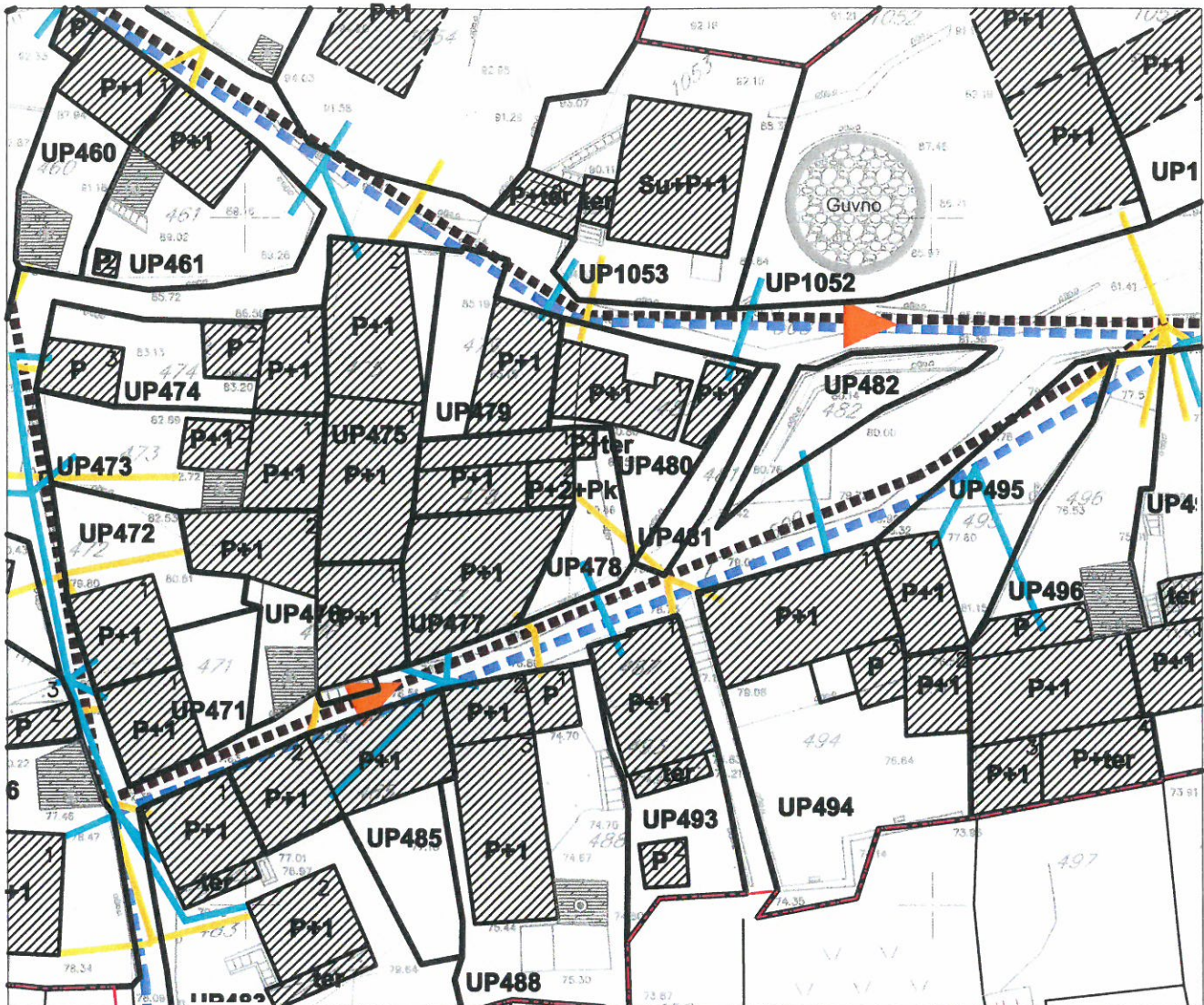
mjesto priključenja u postojećoj sahti

Postojeći distributivni cevovod DN280 PVC





UP480 (kat.par.br. 480 KO Gošići)



LEGENDA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDJEVANJE

	GRANICA OBUHVATA PLANA		PLANIRANI VODOVOD
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		VODOVODNI KUĆNI PRIKLJUČCI
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE	<b>FEKALNA KANALIZACIJA</b>	
	SPRATNOST OBJEKTA		PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
			KANALIZACIONI KUĆNI PRIKLJUČCI
			SMJER ODVOĐENJA



Savjetnik za geodetske poslove:  
Jelena Tošković, spec. sci. geod.

# URBANISTIČKI PROJEKAT KOSTIČI

## PLAN ELEKTROENERGETIKE

R 1 : 500



UP 480



### LEGENDA:

	GRANICA OBUHVATA PLANA		ELEKTROVOD 0,4KV
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		ELEKTROVOD 0,4KV - PLANIRANI
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		ELEKTROVOD 0,4KV U BEZNAPONSKOM STANJU
	SPRATNOST OBJEKTA		



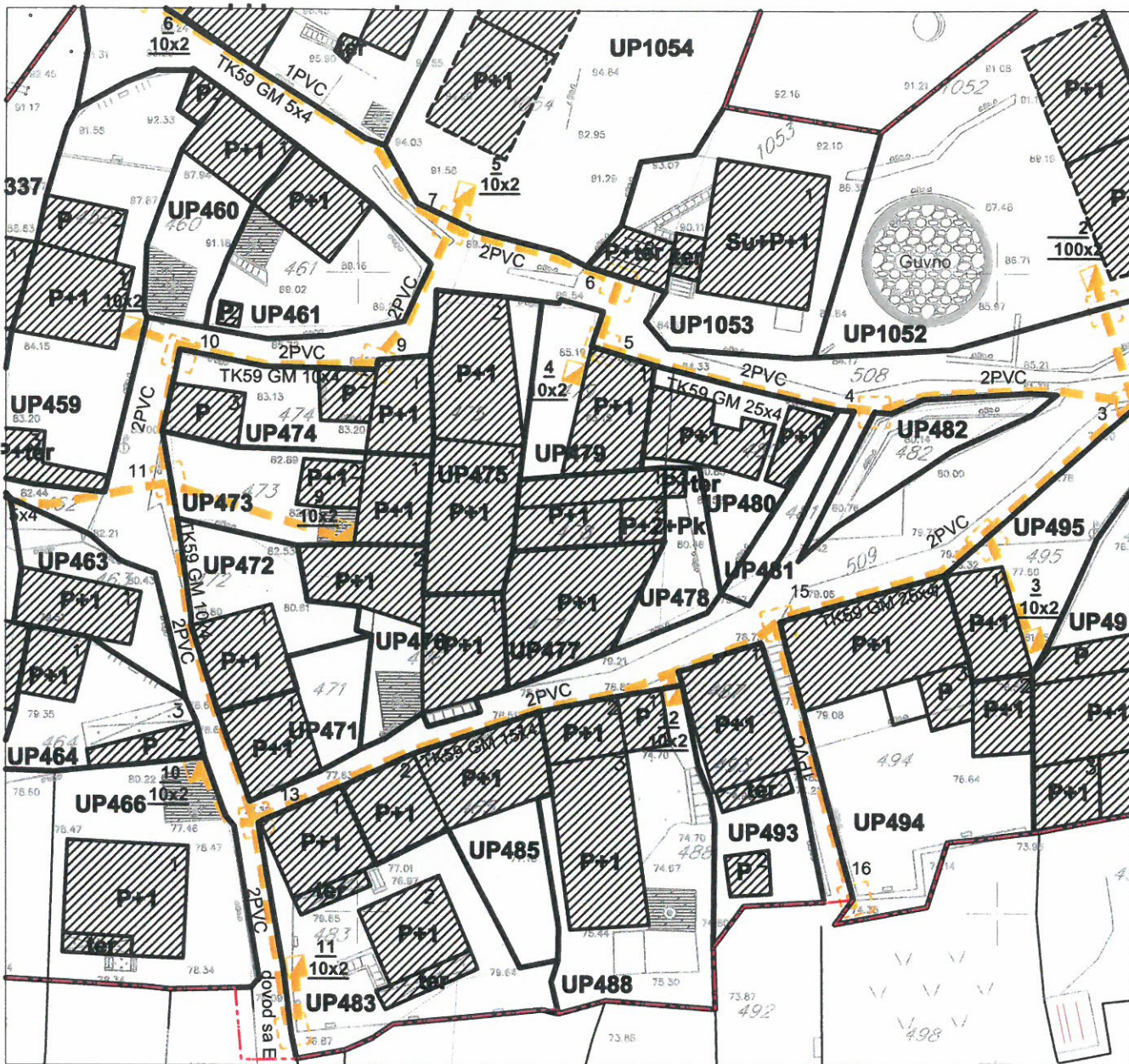
# URBANISTIČKI PROJEKT KOSTIĆI

## PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE


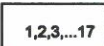




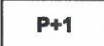





R 1 : 500



UP 480



### LEGENDA:

	GRANICA OBUHVATA PLANA		BROJ TK OKNA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		BROJ PLANIRANIH PVC CIJEVI 110mm
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		BROJ PLANIRANOG TK IZVODA
	SPRATNOST OBJEKTA		PLANIRANI TK kabel TK59 GM
	PLANIRANI TK PODZEMNI VOD - KABLOVSKA KANALIZACIJA (PVC Ø 100mm)		KAPACITET KABLOVSKOG ORMARIĆA
	PLANIRANO TK OKNO		
	KABLOVSKI RAZVODNI ORMARIĆ XX		



# URBANISTIČKI PROJEKT KOSTIČI

## KOMPOZICIONI PLAN

R 1 : 500



UP 480



### LEGENDA:

	GLAVNI OBJEKAT
	POMOĆNI OBJEKAT
	BISTJERNA
	PRISTUP PARCELI, KUĆI
	POPLOČANJE - KALDRMA
	POPLOČANJE - LOMLJENI KAMEN, KULIJER PLOČE

	KAMENI OGRADNI ZID
	VISOKO ZIMZELENO STABLO
	NISKO ZIMZELENO STABLO
	PERGOLA
	POVRTNJAK



# URBANISTIČKI PROJEKT KOSTIĆI

## PLAN PEJZAŽNOG UREĐENJA

R 1 : 500



UP 478



### LEGENDA:



GRANICA OBUHVATA PLANA

#### ZELENILO JAVNE NAMJENE



TRG

#### ZELENILO OGRANIČENE NAMJENE



ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA



ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA



POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU



POSTOJEĆI OBJEKTI



NOVOPLANIRANI OBJEKTI

