

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-99/4

Tivat, 09.03.2015.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 Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog Plana Radovići“ («Sl.list CG» br. 32/2011), na zahtjev **Ivošević Predraga**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI (UTU)
za urbanističku parcelu UP A58, planska zona A,
koja je formirana od većeg dijela kat. parc. broj 75 KO Nikovići
u zahvatu „Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Radovići“, Opština Tivat

1.USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I REŽIMA ZAŠTITE

Zona A – udolina smještena između tri brežuljka, krajnje sjeverno uz lokalni put Tivat – Pržno, pristupni je dio naselja iz pravca Tivta. Karakteriše je stanovanje organizovano na parcelama sa baštom i tradicionalnom kućom modifikovanom građanskim elementima.

U okviru **UP A58**, u planskoj zoni **A**, planirana je namjena **SMG-stanovanje male gustine**.

U zoni stanovanja male gustine, **djelatnosti** su predviđene u prizemlju i mogu zauzeti do **100%** prizemne etaže. Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju centralne i komercijalne sadržaje (djelatnosti) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije, i sl

Napomena: Predmetna urbanistička parcela nalazi se u dijelu plana koji je faznom realizacijom predviđen za intervencije u vremenskom okviru 2011. - 2016. godine. Za zonu A predviđene aktivnosti su završetak realizacije saobraćajne i komunalne infrastrukture sa planiranim kapacitetima stanovanja malih gustina. Osnovni ograničavajući uslov za realizaciju je izgradnja saobraćajne i hidrotehničke infrastrukture sa energetsom mrežom koji bi zadovoljili potrebe projektovanog rasta naselja bez ugrožavanja funkcionisanja sistema kao cjeline. Da bi se pristupilo realizaciji Plana potrebno je da se ispune preduslovi koji su vezani za izgradnju saobraćajne i druge infrastrukture.

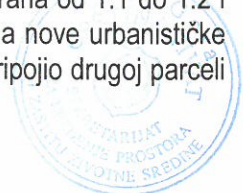
Urbanističko-tehnički uslovi se mogu izdavati za one urbanističke parcele koje imaju direktan pristup sa postojećih i izvedenih planiranih javnih saobraćajnica.

2. ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

- **Urbanistička parcela** je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Sastoji se od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom. Urbanistička parcela sadrži prefiks planske zone u kojoj se nalazi (A, B, C ili D) i numeričku oznaku od 1 do N.

- **Parcelacija** - Prostor je Planom podijeljen na urbanističke parcele pri čemu je maksimalno uvažena postojeća katastarska parcelacija, naročito kada se radilo o već zauzetim parcelama.

Urbanističke parcele u obuhvatu plana dobijene su i djelimičnom preparcelacijom. Planersko opredjeljenje pri preparcelaciji slijedilo je postavke o definisanoj namjeni i urbanističkim parametrima, u dijelu minimalnih dimenzija (dužina izlaska na liniju regulacije ne manja od 12m), oblika (sa odnosom strana od 1:1 do 1:2 i da se objekat na parceli može nesmetano organizovati) i minimalnih površina (površina nove urbanističke parcele ne manja od 300m²). To je značilo da se izvjestan broj parcela, ili njihov dio, pripojio drugoj parceli kako bi ona mogla biti jedinstvena urbanistička, koja zadovoljava osnovne standarde.



Veličina novoformiranih urbanističkih parcela prilagođena je planiranoj namjeni.

Izuzetno, gdje jednu urbanističku parcelu čini više katastarskih parcela i objekata vlasnički podjeljenih može se odobriti rekonstrukcija objekata proporcionalno površini katastarske parcele, a sve u okviru urbanističkih parametara definisanih ovim Planom, bez prethodne međusobne saglasnosti drugih vlasnika.

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

Plan parcelacije je predstavljen na grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“.

Površina urbanističke parcele **UP A58 iznosi 520 m²** i definisana je koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: Plan parcelacije, nivelacije i regulacije (tačke).

Urbanistička parcela UP A58 u planskoj zoni A je formirana od većeg dijela kat. parc. broj **75 KO** Nikovići.

-Prema Listu nepokretnosti prepis br.109 površina kat. parc. broj 75 KO Nikovići je **525 m²** i na njoj se nalazi porodična stambena zgrada označena kao zgrada br. 1, spratnosti P+1 i površine gabarita **123 m²** kao i pomoćna zgrada označena kao zgrada br. 2, spratnosti P i površine **33 m²**.

- **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 predstavljen na grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“.

Napomena: Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je dužan formirati urbanističku parcelu i riješiti imovinsko pravne odnose.

- **Građevinska linija** je linija na zemlji (GL 1) do koje se može graditi.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je predstavljena na grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“.

- **Vertikalni gabarit**, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir podzemnih i 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. Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta.

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 međuetajnih konstrukcija iznosi:

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

- za stambene etaže do 3,5 m;

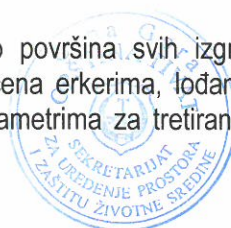
- za poslovne etaže do 4,5 m;

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

- **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. 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, lodama 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 potkrovnе etaže).

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

- **Indeks zauzetosti zemljišta** je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i iznosi **0,4** za sve novoformirane urbanističke parcele, bez obzira na namjenu.

- **Indeks izgrađenosti zemljišta** je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka i iznosi **0,8** za stanovanje malih gustina i 1,2 za stanovanje srednjih gustina, mješovite namjene i centralne djelatnosti.

Ukoliko podrumске etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

planska zona	A
urbanistička parcela (broj)	UP A58
površina urbanističke parcele (m2)	520
max indeks zauzetosti	0.40
max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	208
max indeks izgradjenosti	0.80
max bruto gradjevinska površina(m2)	416
max površina za stanovanje	208
max površina za djelatnosti	208
max broj etaža	3
Status parcele/objekta	postojeći
intervencija	Dogradnja/nadogradnja

3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA POSTOJEĆE OBJEKTE

Osim odgovora na predloženi zahtjev investitora, kao dio ovih uslova **obrazlažu se sve mogućnosti intervencija** za datu urbanističku parcelu. Za datu UP A58 predviđene intervencije su: **rekonstrukcija** (legalizacija, dogradnja i/ili nadogradnja i zamjena objekta novim) za stambenu zgradu br. 1 i **održavanje** za pomoćnu zgradu br. 2.

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

Ovim planom **se zadržavaju svi postojeći, tj. zatečeni objekti**, bez obzira na njihov legalitet i legitimitet, a koji se prema PUP-u Tivta kao planu višeg reda nalaze u zonama planiranim za izgradnju, a u skladu sa planiranom namjenom (stanovanje, mješovite namjene...).

Uslovi za intervencije na postojećim objektima koji ne prelaze građevinske linije

Za intervencije na ovim objektima važe sledeća pravila



- A Objekti se mogu **legalizovati** u skladu sa Smjernicama za tretman neformalnih objekata;
- B Objekti se mogu **zamjeniti novim**, prema uslovima iz ovog plana;
- C Mogu se vršiti **rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija** do građevinskih linija i kapaciteta definisanih ovim Planom i prema pravilima građenja;

A-Uслови za legalizaciju objekta

Smjernice za tretman neformalnih objekata:

Pod neformalnim objektima podrazumjevaju se svi zatečeni objekti na terenu (čija je izgradnja započeta ili je u toku, kao i oni koji su potpuno završeni) u vrijeme izrade Plana, koji su prekoračili definisane urbanističke parametre ili nemaju građevinsku dozvolu, ili nisu evidentirani topografsko-geodetskom podlogom.

-Za objekte čija je izgradnja započeta treba primjeniti uslove za planirane objekte.

-Za sve završene postojeće objekte koji nisu prekoračili planom definisane parametre a za koje je ovim Planom formirana urbanistička parcela može se pristupiti postupku legalizacije u zatečenom gabaritu bez obzira na položaj ucrtane GL1 koja djelom prelazi preko objekta.

-Za objekte koji su prekoračili neki od definisanih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti ili zauzetosti zemljišta, spratnost, BRGP) a koji su započeti bez građevinske dozvole ili nelegalno nadograđeni preko dozvoljenih kapaciteta, bez obzira na položaj ucrtane GL1 koja djelom prelazi preko objekta, **moгу se legalizovati u skladu sa sledećim uslovima:**

- Za objekte koji su završeni bez građevinske dozvole i koji su prekoračili definisane urbanističke parametre o izgradnji objekata (indeks zauzetosti zemljišta, indeks izgrađenosti zemljišta, maksimalno dozvoljena spratnost, parkiranje), a kojima je stvarna BGP u odnosu na maksimalnu dozvoljenu BGP za predmetnu parcelu prekoračena **do 25%**, **može se pristupiti postupku legalizacije u zatečenom gabaritu**, uz uvećanu naplatu komunalija, prema opštinskim propisima.
- Za objekte koji su završeni bez građevinske dozvole i kojima su prekoračeni definisani urbanistički parametri o izgradnji objekata (indeks zauzetosti zemljišta, indeks izgrađenosti zemljišta, maksimalno dozvoljena spratnost, parkiranje), kojima je stvarna BGP u odnosu na definisanu BGP prekoračena **više od 25%**, neophodno je usklađivanje prema nekom od urbanističkih parametara (u zavisnosti od objektivnih mogućnosti za redukciju gabarita – horizontalnog ili vertikalnog) do max prekoračenja koje iznosi 25% definisane BGP za predmetnu parcelu.

-Pri tome potrebno je voditi računa da ukoliko se na objektu mogu izvršiti intervencije usklađivanja prema parametrima to i izvrši, prije svega u pogledu uklanjanja naknadno dograđenih dijelova objekta – npr. aneksi objekta, spoljašnjeg stepeništa, nadstrešnica, kao i u pogledu ambijentalno-arhitektonskog oblikovanja.

Za sve neformalne objekte važi i sljedeće:

- ▢ Građevinske linije na izgrađenim parcelama nisu prepoznate prema osnovnom gabaritu objekta.
- ▢ **Građevinske linije** bloka su postavljene na parcelama sa postojećim objektima i **aktiviraju se samo u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog i prilikom nadogradnje i dogradnje** postojećeg objekta iza preporučene linije bloka.
- ▢ Objekti koji se dijelom nalaze van zone preporučene građevinske linije se mogu nadograditi poštujući poziciju nove građevinske linije do dozvoljenih parametara i spratnosti.
- ▢ Dijelovi objekata i erkeri (koji se nalaze na višim etažama) koji prelaze planirane građevinske linije, prihvataju se u zatečenim gabaritima i izvedenoj formi.
- ▢ Prihvataju se i podzemne etaže koje se prostiru izvan građevinskih linija i u granicama parcele, s obzirom da je isto predviđeno planom i pri izgradnji novih objekata.
 - a) Objekti se mogu legalizovati u skladu sa Smjernicama za tretman neformalnih objekata;



B-Uслови za zamjenu objekta novim

- U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada korisnik odluči da ga zamjeni novim, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi objekat u svemu **prema definisanim urbanističkim parametrima i uslovima za izgradnju objekata ovog Plana**. Ova izgradnja se može planirati fazno.
- Dozvoljava se uklanjanje i drugih postojećih osnovnih ili pomoćnih objekata i gradnja novih a sve na osnovu urbanističkih parametara za urbanističku parcelu.

C-Uслови za dogradnju i adaptaciju objekta

- Prije zahtjeva za izdavanje rješenja za intervenciju na postojećem objektu potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta, geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji;
- Mogu se adaptirati postojeći tavanski prostori, isključivo u okviru prostornih kapaciteta osnovnog rješenja krova, u korisne stambene površine - potkrovlja;
- Postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže, organizuju parking prostor;
- U okviru postojećih stambenih objekata **dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stanovanja u poslovanje**;
- **Nije dozvoljena prenamjena garaža** u prizemlju ili suterenu objekta u poslovne prostore.

U slučaju nadzidjivanja objekta važe sledeća pravila:

- Visina nadzidanog djela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu.
- Maksimalna visina nadzidka za etažu potkrovlja iznosi **1,20m** (računajući od poda potkrovnog etaže do prelomne krovne kosine).
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.

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

Uz stambene objekte na parceli, u većini slučajeva, uočava se postojanje **pomoćnih objekata**. Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu (glavni stambeni objekat i svi pomoćni objekti na parceli). Stoga, maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje i nadogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata pa se urbanističko tehnički uslovi izdaju na osnovu tako dobijene razlike.

- Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta samo u slučaju kada zbir postojećih i novih pomoćnih objekata ne prelazi 40% maksimalne dozvoljene zauzetosti parcele;
- Pomoćni objekti su **prizemne** spratnosti;
- Nije dozvoljena vertikalna nadogradnja pomoćnih objekata;
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...) i ne zagadjuju životnu sredinu.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA ODRŽAVANJE - obezbjeđuju očuvanje objekta u zatečenom stanju, tj. fizičku trajnost i korišćenje objekta na način kojim se ne ugrožavaju njegove arhitektonsko-



ambijentalne i druge (istorijske, kulturne, ...) vrijednosti. Ove intervencije isključuju promjene u pogledu: gabarita, izgleda, oblika, kapaciteta i namjene
Održavanje postojećeg objekta izvodi se u cilju obezbjeđenja njegove fizičke trajnosti postupkom tehničkog održavanja.

Izvođenje ovih radova se ne smatra građenjem.

Uslovi za održavanje izgleda objekta (fasada, krovova i dr.) su sljedeći:

- Sačuvati raspored otvora prozora i vrata (jedna, dvije ili više prozorskih osa na glavnoj fasadi) njihove proporcije (veličinu i izgled) i obradu u kamenim okvirima (tzv. „pragovima“);
- Sačuvati osnovno rješenje krova (preovladava rješenje simetričnog krova na dvije vode, rijetko na četiri, a izuzetna su rješenja na više voda);
- Zadržati poziciju krovnog vijenca, od kamenih ploča tzv „kotal“-a, i nagib krovnih ravni;
- Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje;
- Čišćenje fasade predvidjeti isključivo pranjem vodom pod pritiskom; isključuje se mogućnost pjeskarenja;
- Obradu fasada predvidjeti fugovanjem uz isticanje različitih faza gradnje. Eventualnu nadopunu oštećenih spojnica predvidjeti u ravni fasade, kao dersovane, od produžnog maltera tonski usklađenim sa bojom kamena.
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na zatečena rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „puna“ ili „finta grilja“. Ukoliko to nije autentično rešenje onda predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta“. Isključuje se upotreba roletni.
- Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena.

USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA(u slučaju zamjene objekta novim)

-Izbor objekata prilagoditi postojećim uslovima (samostalna kuća) tako da se na izduženim parcelama uskog fronta prema regulacionoj liniji planira gradnja individualnih objekata tipa: duplex kuća, kuće u smaknutom nizu, atrijumske kuće, ...).

Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Kapaciteti dati u tabelama su određeni tako da je indeks zauzetosti definisan u odnosu na veličinu novoformirane parcele, dok se planirana bruto površina za parcele do 625m² računa sa indeksom izgradjenosti od 0.8, a za sve parcele veće od 625m² bruto površina se računa u odnosu na parcelu od 625m², tj maksimalna BGP objekta je 500m².

- U jednom stambenom objektu može biti organizovano **maksimalno 4 stambene jedinice.**
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl), i čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.
- Objekti mogu biti: **slobodnostojeći objekti** na parceli i **dvojni objekti**. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori - vlasnici susjednih UP, pismeno dogovore da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Na parcelama koje izlaze na liniju regulacije u širini ≤ 12,0m obavezujuća je izgradnja dvojnih objekata na način da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Građevinska linija predstavlja liniju do koje se može postaviti objekat.
- Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara.
- Dozvoljena je izgradnja **podrumskih etaža** koje ne smeju nadvisiti kotu terena, trotoara više od **1m**.
- Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja **suterenske etaže**, koja je sa tri strane ukopana u teren.
- Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.
- Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je **2,5m**, a izuzetno može biti i **manje uz obaveznu saglasnost susjeda.**
- Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je **5m**, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija.



- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda **veće od 6m**.
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od **0 do 1,0m**, a za komercijalne sadržaje maks. **0,2 m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše **1.20 m** računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Maksimalna visina objekata je **11m za objekte P+1+Pk** i **14m za objekte Su+P+1+Pk**, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do slemena ili vijenca ravnog krova.
- Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina.
- Princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima pejzažnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Pomoćni i ekonomski objekti

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

4 USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA I MATERIJALIZACIJU

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim primorskim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalice i dr.).
- Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama; etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 21° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeći krovni prozori, kao i krovni prozori tipa „lukejrne“ a izuzetno „viđenice“. Krovni pokrivač je kanalice ili mediteran crep.
- Zaštitu otvora prozora i vrata predvideti škurima punim ili tipa „finta grilja“, roletne nisu dozvoljene.
- Spoljašnja stolarija treba da bude bojena masnom bojom u tamno zelenoj nijansi.
- Ograde na balkonima treba da bude od kovanog gvožđa jednostavne profilacije ili puna zidana (isključuju se balusteri).
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.



5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Osiguran je glavni kolski pristup na parcelu sa glavnog puta u naselju.

Parkiranje

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

stanovanje	1 PM na 1 stan
trgovine	1 PM na 60 m ² BGP
usluge	1 PM na 60 m ² BGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice

Garažiranje

- Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Ukoliko iznad garaža nema etaža krov garaže se može planirati kao krovna bašta. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži i mogu biti jednoetažne ili višeetažne (podzemne).
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbednost susjednih objekata. Prilikom izrade tehnicke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža.
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slično).

Ograđivanje

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sledećim uslovima:

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

Ozelenjavanje zelenilo

U okviru individualnih stambenih objekata podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekata po principu prednjeg dvorišta u funkciji okućnice i zadnjeg dvorišta u funkciji vrta. Prednje dvorište, orjentisano prema ulici, treba da prate elementi popločanja, pižuli i nadkrivena pergola. U zadnjem dvorištu su mogući zasadi agruma, maslina itd. Upravo te okućnice, unutar i na obodu naselja, sa pojedinačnim stablima i grupama drveća čine značajne elemente agrikulturnog pejzaža.

Smjernice za ozelenjavanje:

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- za izradu staza i stepenica koristiti lokalne vrste kamena;
- predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga;
- razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde;
- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama.



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 (u slučaju izgradnje novog) izvesti u saradnji sa nadležnim javnim preduzećima.

U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz „Izmjena i dopuna DUP-a Radovići“: plan hidrotehničke infrastrukture, plan saobraćajne infrastrukture, plan elektroenergetske infrastrukture i plan telekomunikacione infrastrukture. Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

- **Opšti saobraćajno-tehnički uslovi** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju komercijalnih objekata u zahvatu planskih dokumenata (DUP-a, UP-a i Studija lokacije) opštine Tivat broj 1006-8/2 od 20.01.2014.god. izdati od Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i saobraćaj.
- **Tehnički uslovi za projektovanje vodovoda i kanalizacije** u okviru glavnog projekta br.228, izdati od JP-a «Vodovod i Kanalizacije» Tivat 27.02.2015.godine.
- **Vodni uslovi za odvođenje otpadnih voda** za stambene i poslovne objekte br.0819-1526/1 od 08.08.2011.god. izdati od Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj opštine Tivat,
- **PROCEDURA-PROTOKOL** - Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija br. 40-00-17865 od 24.11.2011.god.
- **Tehnički uslovi za priključenje potrošača na el.distributivnu mrežu** br. 40-23-01-2065 od 03.10.2011.god.- Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija, Elektrodistribucija Tivat ,
- **Uslovi za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata** br. 0404-5446/2 od 30.11.2011.god. izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

7. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Topografske odlike

Predmetna lokacija obuhvata prostor od nivoa puta Tivat-Radovići (cca 53,50 mnm), do najviše kote od 91 metara nadmorske visine sa padom ka jugoistoku, sa pogledom prema susjednim naseljima Milovići, Nikovići i Bogišići.

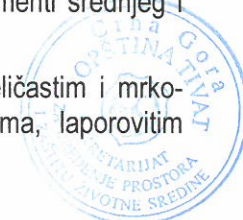
Geomorfološke karakteristike

Reljef Crnogorskog primorja, predodređen raznovrsnošću i složenošću geološkog sastava i građe terena, veoma je dinamičan, sa naglim hipsometrijskim promjenama na relativno malom prostoru. Poluostrvo Luštica, 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. Obala Na području Luštice je zastupljen kraški reljef, koji je formiran na lako rastvorljivim karbonatnim stijenama trijaske, jurske i naročito kredne starosti, koje su korozionim pr°Cesima u dužem periodu karstifikovane. Osnovna karakteristika ovog reljefa je pojava brojnih vrtača, škrapa, skaršćenih depresija, kao i dobro razvijenih dolina između kojih su zaostali najčešće uski i oštri grebeni.

Geološke karakteristike

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 (mastriht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg e°Cena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg e°Cena i sedimenti srednjeg mi°Cena.

Sedimenti gornje krede, razvijeni između ostalog na Luštici, predstavljeni su sivim, bjeličastim i mrkožučkastim krečnjacima, vapnovitim i bituminoznim dolomitima, dolomitičnim krečnjacima, laporovitim



krečnjacima sa prosljocima i muglama rožnaca, karbonatnim brečama i brečastim krečnjacima. 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.

Seizmičke karakteristike

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 posledica permanentne subdukcione aktivnosti jadranske mase u graničnoj zoni prema Dinaridima. 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.

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/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m². 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/m².

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).

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. 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).

Pejzažne i ambijentalne specifičnosti

Prema jedinstvenoj klasifikaciji tipova pejzaža Crne Gore, Crnogorsko primorje pripada eumediteranskom tipu pejzaža.

Prednji (HercegNovsko-Tivatski) dio Bokokotorskog zaliva je otvorenih, širokih vizura, oivičen blagim padinama pod bujnom, zelenom mediteranskom vegetacijom tipa makije, sa prostranim Tivatskim poljem i dva "zelena" ostrva obrasla gustim rastinjem (Ostrvo cvijeća i Sveti Marko), te odiše specifičnom pitomošću. Sjeverna obala poluostrva Luštica je niska, stjenovita i manje više pristupačna. Posebnost ovog pejzažnog tipa ogleda se u skladu dvaju kontrastnih elemenata prirode - vazdazelene tvrdolisne vegetacije i stjenovitih, strmih krečnjačkih grebena. Zimzelena vegetacija obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine.

8. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

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

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

Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:

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

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



Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrorejonicijom terena za PPO / GUP TIVAT.

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

Smjernice za zaštitu životne sredine

Prostorno rešenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Osnovna načela sa ovog stanovišta su:

- da planirane aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu;
- racionalno korišćenje građevinskog područja;
- korišćenje prirodnih pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja;
- postići optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;
- racionalno korišćenje vode uz obnovu tradicionalnog načina sakupljanja vode u ukopanim ili zidanim "bistjerna"-ma, kao i formiranje novih;
- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- da se naselje opremi adekvatnim brojem kontejnera i kućnih posuda za sakupljanje otpada, koje će se redovno prazniti na definisanu sanitarnu deponiju
- da se zemljište i šut odlažu na odlagalište prema Lokalnom planu upravljanja otpadom
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha;
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja;
- da se koordiniranim akcijama radi na sprovođenju mjera zaštite od avionske buke;
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo.

Za smanjenje i eliminisanje negativnih uticaja na prirodne i pejzažne vrijednosti od obavljanja predloženih aktivnosti primjenjivaće se propisane mjere zaštite životne sredine, zatim monitoring i inspeksijska kontrola. Sakupljanje otpada je na nivou Opštine neadekvatno rješeno. Planirani sistem sakupljanja otpada za cijelu teritoriju Tivta, uređenje reciklažnog dvorišta u servisno komunalnoj zoni u Kukuljini i odvoz na regionalnu deponiju bitno će poboljšati postojeće stanje. Takođe, planira se sanacija zatvorenih deponija u Sinjarevu i Grabovcu te sanacija neuređenih odlagališta.

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

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

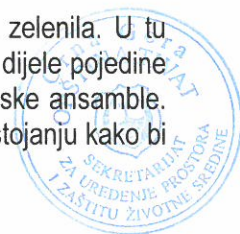
Elementarne nepogode mogu biti:

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br. 8/1993). Za prostor ovog Plana najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

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 mikrojeone na manje urbane cjeline, a ove posebnim planom na zone, blokove i građevinske 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. Izgradjeni 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 (Sl. list SFRJ broj 30/91).

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 obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji. Izbor i kvalitet materijala i način izvodjenja 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 obezbediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

10. SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

- Smanjenje uticaja na životnu sredinu kroz manju emisiju CO₂ i stvaranje uslova za veće korišćenje obnovljivih izvora energije je primarni cilj energetske politike razvoja. Solarna energija, snaga vjetra, geotermika, biomasa su potencijalni izvori čiste obnovljive energije.
- Energija direktnog sunčevog zračenja je veoma primjenjiva na području Radovića zbog povoljnog položaja i velikog broja sunčanih dana u godini. Korišćenjem ove energije moguće je uštedjeti i do 60% godišnje potrebne energije za pripremu sanitarne tople vode.
- Podrška sistemu grijanja i hlađenja prostorija su takođe mogućnosti primjene energije sunca.
- Solarna energija se pretvara u izvor el. energije preko fotonaponskih sistema (modula) za napajanje trošila relativno malih snaga na području informatike, mjerenja, telekomunikacija, signalizacija, osvetljenja itd. Povezivanje solarnog sistema s javnom električnom mrežom dobija se energetski sistem koji objedinjava prednosti oba izvora energije: neznatne troškove solarne energije i uvijek prisutni izvor el. energije iz javne mreže. Višak energije iz solarnih modula daje se javnoj mreži ili skladišti u baterijama što je moguće za vrijeme ljetnjih mjeseci.

Racionalno i efikasno korišćenje energije se postiže i kroz niz mjera kao što su:

- Smanjenje gubitaka u razvodu el. mreže na 10%
- Uvođenje tarifnih sistema koji će podsticati štednju energije
- Pažljiv izbor građevinskog materijala, opreme i izolacionih materijala kod gradnje objekata
- Izbor energetski efikasnih potrošača visokoh stepena korisnog dejstva
- Izbor energetski efikasne štedne rasvjete
- Izbor sistema za inteligentno upravljanje u stanovanju



Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

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

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Potrebno je:

- 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 efikasne sisteme grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

11. OSTALI USLOVI

Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova investitor treba da izradi tehničku dokumentaciju u skladu sa odredbama **Zakona o uredjenju 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.

Napomena: Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i pribavljanje dokumentacije potrebne za dobijanje odobrenja za izgradnju i ne daju nikakvo pravo za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

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

M.M



SEKRETAR

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

Dostaviti:

- ☐ Ivošević Predrag, Krtoli, Radovići
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

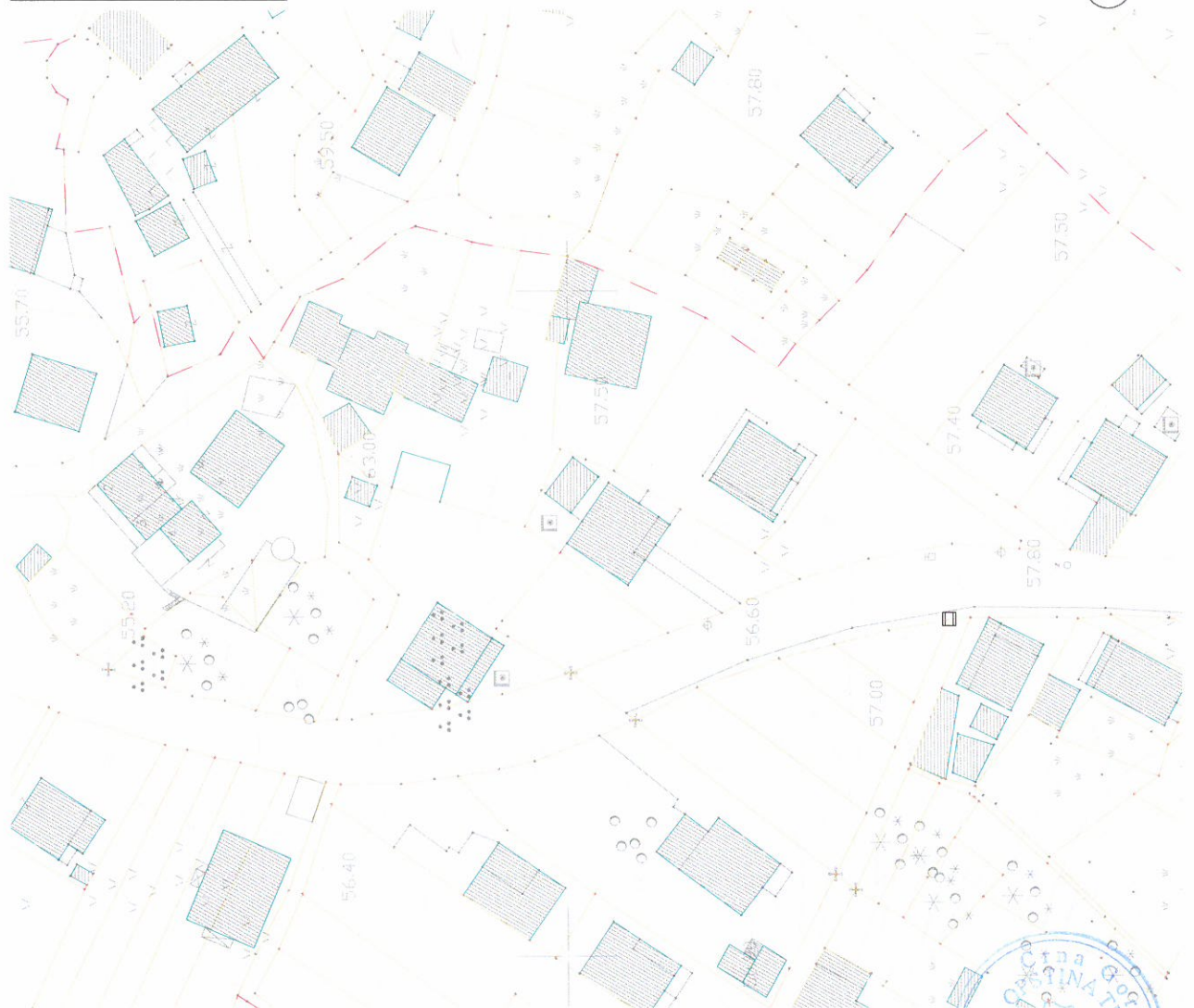
broj parcele	namjena	površina parcele	indeks zauzetosti zemljišta	P objekta	index izgrađenosti	maksimalan broj etaža	ukupna BRGP	BRGP stanovanja	BRGP djelatnosti	status parcele/objekta	intervencija
UP A42	SMG	451	0,4	180	0,8	3	361	180	180	post	dog/nad
UP A43	SMG	569	0,4	228	0,8	3	455	228	228	post	dog/nad
UP A44	SMG	615	0,4	246	0,8	3	492	246	246	post	dog/nad
UP A45	SMG	641	0,4	256	0,8	3	512	256	256	post	dog/nad
UP A46	SMG	505	0,4	202	0,8	3	404	202	202	post	dog/nad
UP A47	SMG	514	0,4	206	0,8	3	411	206	206	post	nadogradnja
UP A49	SMG	832	0,4	260	0,8	3	500	240	260	post	dog/nad
UP A50	SMG	459	0,4	184	0,8	3	367	184	184	post	nadogradnja
UP A51	SMG	675	0,4	260	0,8	3	500	240	260	post	dog/nad
UP A52	SMG	452	0,4	181	0,8	3	361	181	181	plan	izgradnja
UP A53	SMG	649	0,4	260	0,8	3	519	260	260	plan	izgradnja
UP A54	SMG	694	0,4	260	0,8	3	500	240	260	post	dog/nad
UP A55	SMG	620	0,4	248	0,8	3	496	248	248	post	dog/nad
UP A56	SMG	613	0,4	245	0,8	3	490	245	245	plan	izgradnja
UP A57	SMG	627	0,4	251	0,8	3	502	251	251	post	dog/nad
UP A58	SMG	520	0,4	208	0,8	3	416	208	208	post	dog/nad
UP A59	SMG	228	0,4	91	0,8	2	182	91	91	<300/plan	izgradnja
UP A60	SMG	713	0,4	260	0,8	3	500	240	260	post	dog/nad
UP A62	SMG	451	0,4	180	0,8	3	361	180	180	plan	izgradnja
UP A63	SMG	575	0,4	230	0,8	3	460	230	230	post	dog/nad
UP A64	SMG	330	0,4	132	0,8	3	264	132	132	post	dog/nad
UP A66	SMG	726	0,4	260	0,8	3	500	240	260	plan	izgradnja
UP A67	SMG	740	0,4	260	0,8	3	500	240	260	plan	izgradnja
UP A68	SMG	719	0,4	260	0,8	3	500	240	260	plan	izgradnja
UP A69	SMG	602	0,4	241	0,8	3	482	241	241	plan	izgradnja
UP A70	SMG	489	0,4	195	0,8	3	391	195	195	plan	izgradnja
UP A71	SMG	373	0,4	149	0,8	3	298	149	149	plan	izgradnja
UP A72	SMG	905	0,4	260	0,8	3	500	240	260	plan	izgradnja
UP A73	SMG	46	0,4	19	0,8	2	37	19	19	<300/plan	izgradnja
UP A74	SMG	64	0,4	26	0,8	2	51	26	26	<300/post	prekoračenje
UP A75	SMG	111	0,4	44	0,4	1	44	0	44	<300/post	rekonstrukcija
UP A76	SMG	80	0,4	32	0,4	1	32	0	32	<300post	rekonstrukcija
UP A77	SMG	615	0,4	246	0,8	3	492	246	246	plan	izgradnja
UP A78	SMG	479	0,4	192	0,8	3	383	192	192	plan	izgradnja
UP A79	SMG	493	0,4	197	0,8	3	395	197	197	plan	izgradnja
UP A80	SMG	655	0,4	260	0,8	3	500	240	260	plan	izgradnja
ukupno zona A		38646	0,4	13907	0,8	3	27417	13510	13907		
UP 13	VO	827	0,2	142	0,2	2	166			amb.cjel.	konzervacija

IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA RADOVIĆI




TOPOGRAFSKO-KATASTARSKI PLAN SA GRANICOM PLANA

R 1:1000

planska zona A, UP A58



LEGENDA:

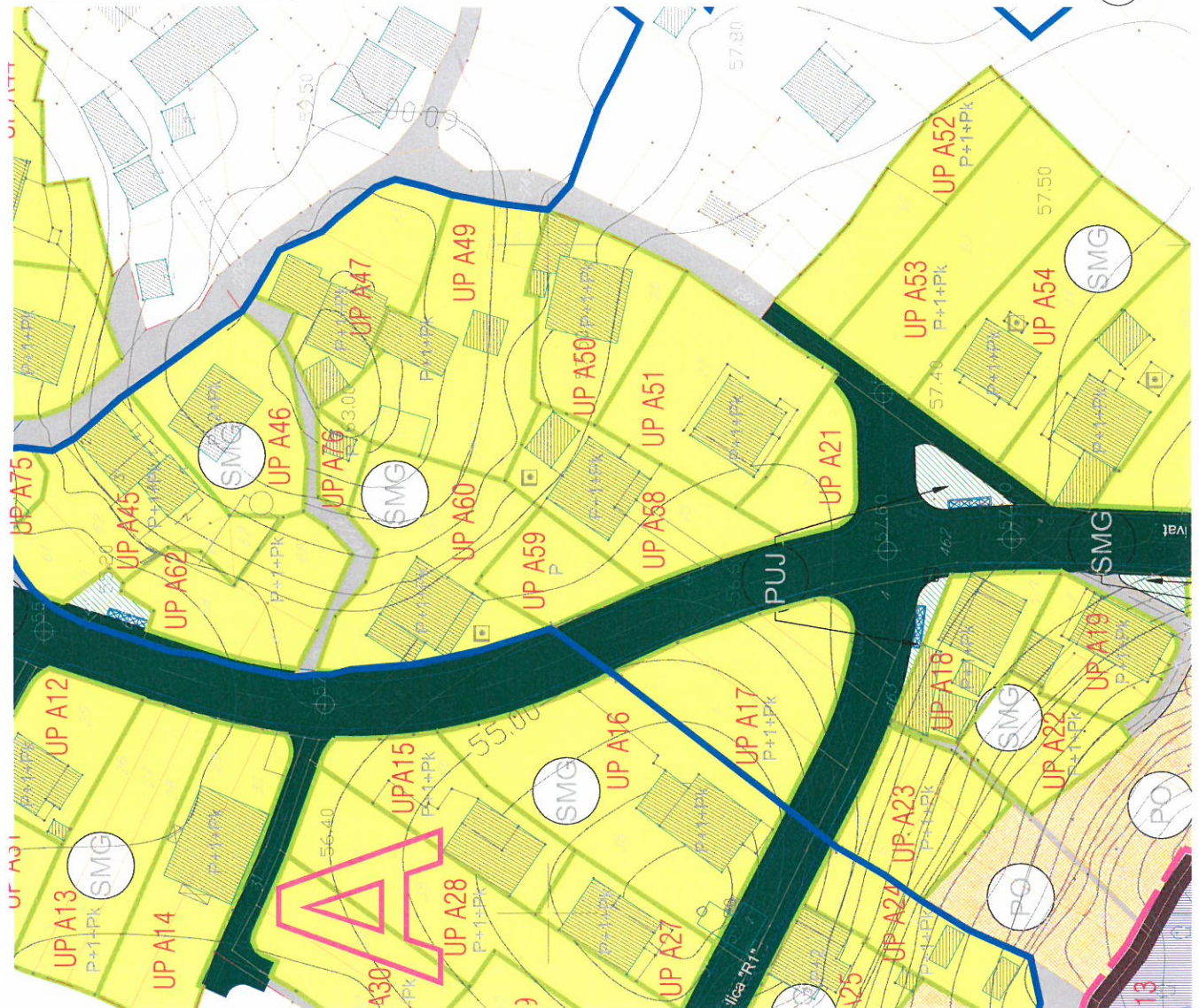
-  granica obuhvata plana
-  granica katastarske parcele
-  oznaka katastarske parcele



PLAN NAMJENE POVRŠINA

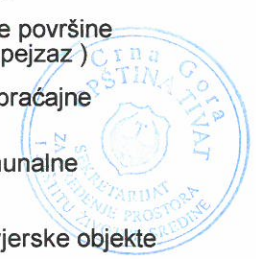
R 1:1000

planska zona A, UP A58



LEGENDA:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | granica obuhvata plana | | granica katastarske parcele |
| | granica ambijentalne cjeline | | oznaka katastarske parcele |
| | granica zona A, B, C i D | | granica urbanističke parcele |
| | granica katastarskih opština | | oznaka urbanističke parcele |
| | površine za stanovanje male gustine | | |
| | površine za stanovanje srednje gustine | | površine za pejzažno uređenje javne namjene |
| | površine za centralne djelatnosti | | poljoprivredne površine (agri-kulturni pejzaz) |
| | površine za mješovite namjene | | površine saobraćajne infrastrukture |
| | površine za školstvo i socijalnu zaštitu | | površine komunalne infrastrukture |
| | | | površine za vjerske objekte |






PLAN USLOVA, MJERA I REŽIMA ZAŠTITE


R 1:1000




planska zona A, UP A58



LEGENDA:

-  granica obuhvata plana
-  granica ambijentalne cjeline
-  granica zona A, B, C i D

-  granica katastarske parcele
-  oznaka katastarske parcele

-  održavanje za zone a,c i d;
konzervacija za zonu b
-  adaptacija za zone a, c i d;
restauracija za zonu b
-  rekonstrukcija
(dogradnja i / ili nadogradnja)
za zone a,c i d;
rekonstrukcija ruševina za zonu b

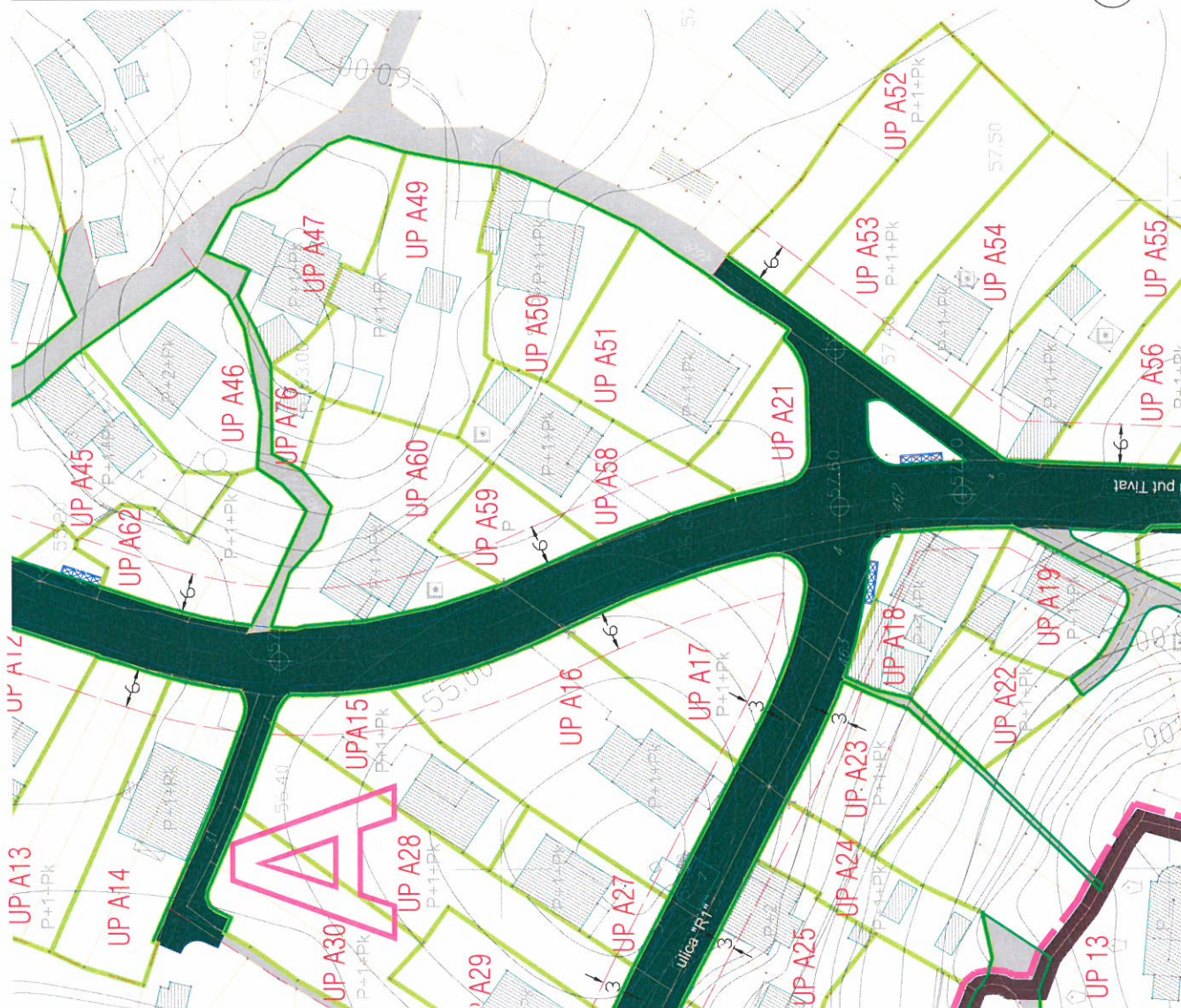
-  planirani objekat
-  objekat koji se ruši



PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE

R 1:1000

planska zona A, UP A58



LEGENDA:

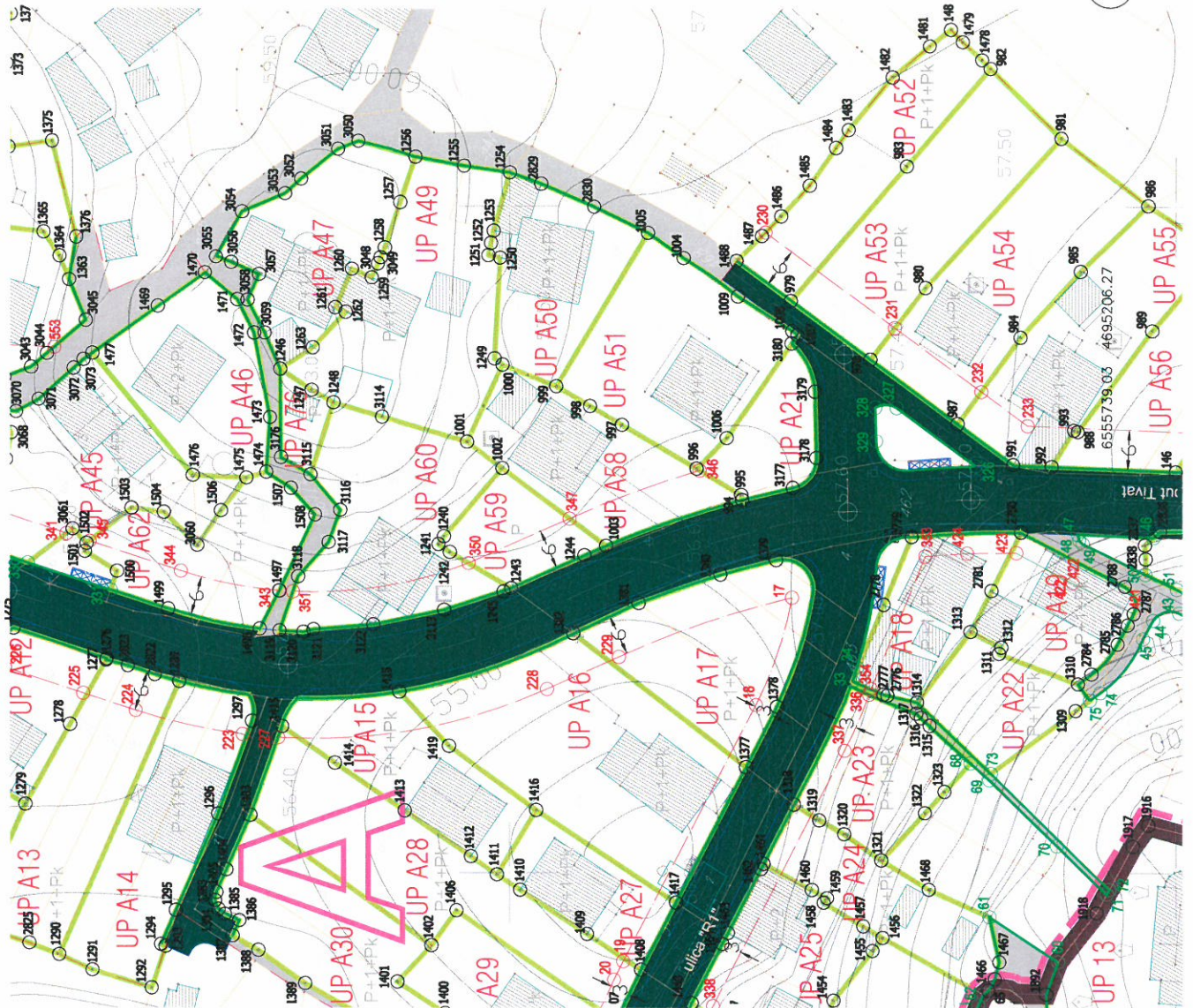
- | | | | |
|--|------------------------------|--|------------------------------|
| | granica obuhvata plana | | regulaciona linija |
| | granica ambijentalne cjeline | | građevinska linija gl1 |
| | granica zona A, B, C I D | | granica urbanističke parcele |
| | granica katastarske parcele | | spratnost objekta |
| | oznaka katastarske parcele | | oznaka urbanističke parcele |
| | granica urbanističke parcele | | |

Su+P+1
UP A58



PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE (TAČKE) R 1:1000

planska zona A, UP A58



LEGENDA:

KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE:

Br.	Y	X
994	6555756.00	4695265.15
995	6555756.76	4695265.28
996	6555760.68	4695271.96
997	6555767.22	4695283.11
998	6555770.03	4695287.91
999	6555773.01	4695292.98
1000	6555776.26	4695301.04
1001	6555764.71	4695306.38
1002	6555760.74	4695301.07
1003	6555749.08	4695285.48

KOORDINATE GRAĐEVINSKIH LINJA:

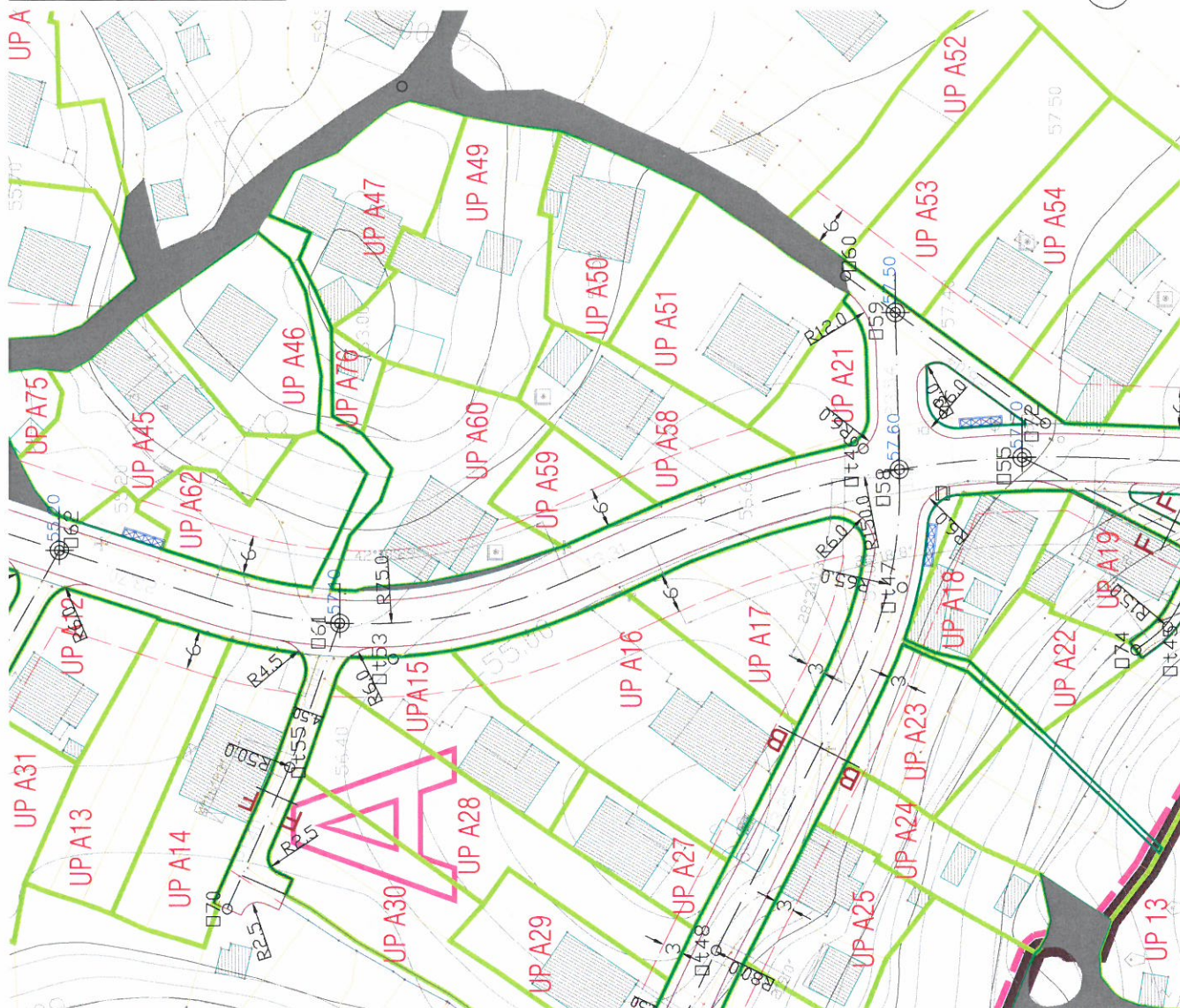
Br.	Y	X
346	6555760.43	4695271.54
347	6555753.19	4695290.98



PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

planska zona A, UP A58



LEGENDA:

- granica obuhvata plana
- granica ambijentalne cjeline
- granica zona A, B, C i D
- granica katastarske parcele
- oznaka katastarske parcele

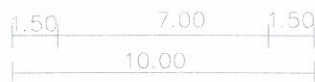
- regulaciona linija
- građevinska linija gl1
- granica urbanističke parcele
- oznaka urbanističke parcele

- ivičnjak
- kolsko-pješačke površine
- pješačke površine
- osovina saobraćajnice
- autobusko stajalište
- kontejneri

Poprečni presjeci
presjek A-A

put "Tivat-Radovići"

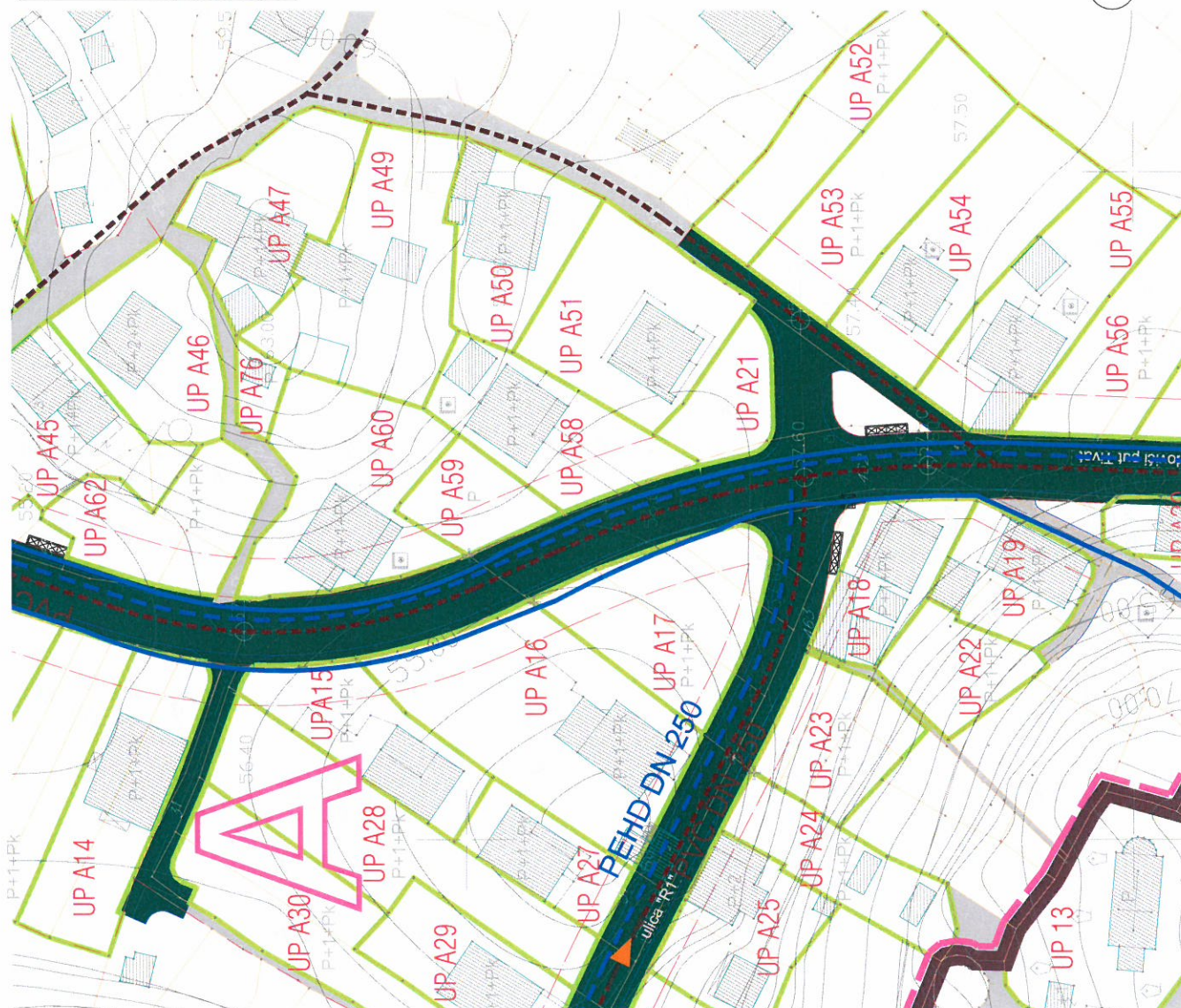
2.50%



PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

planska zona A, UP A58



LEGENDA:

- granica obuhvata plana
- granica ambijentalne cjeline
- granica zona A, B, C I D
- granica katastarske parcele
- oznaka katastarske parcele

- granica urbanističke parcele
- građevinska linija g1
- oznaka urbanističke parcele

Hidrotehnička infrastruktura - vodosnabdjevanje

- vodovod
- planirani vodovod
- postojeći rezervoar
- planirana rezervoar
- postojeća buster stanica
- planirana buster stanica

Fekalna kanalizacija

- planirani kanalizacioni vod
- planirani potisni kanalizacioni vod
- planirano reviziono okno
- planirana crpna stanica
- smjer odvođenja



DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
"VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj 128

Tivat, 27.02.2015

Crna Gora
OPŠTINA TIVAT

Prilmeno: <u>02-03-2015</u>				
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
<u>0902</u>	<u>351</u>	<u>99</u>	<u>3</u>	



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 0902-351-99/2 od 25.02.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenog objekta na UP A58 – kat.par.broj 75 KO Nikovići, a na zahtjev IVOŠEVIĆ PREDRAGA 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, 27.02.2015 god.

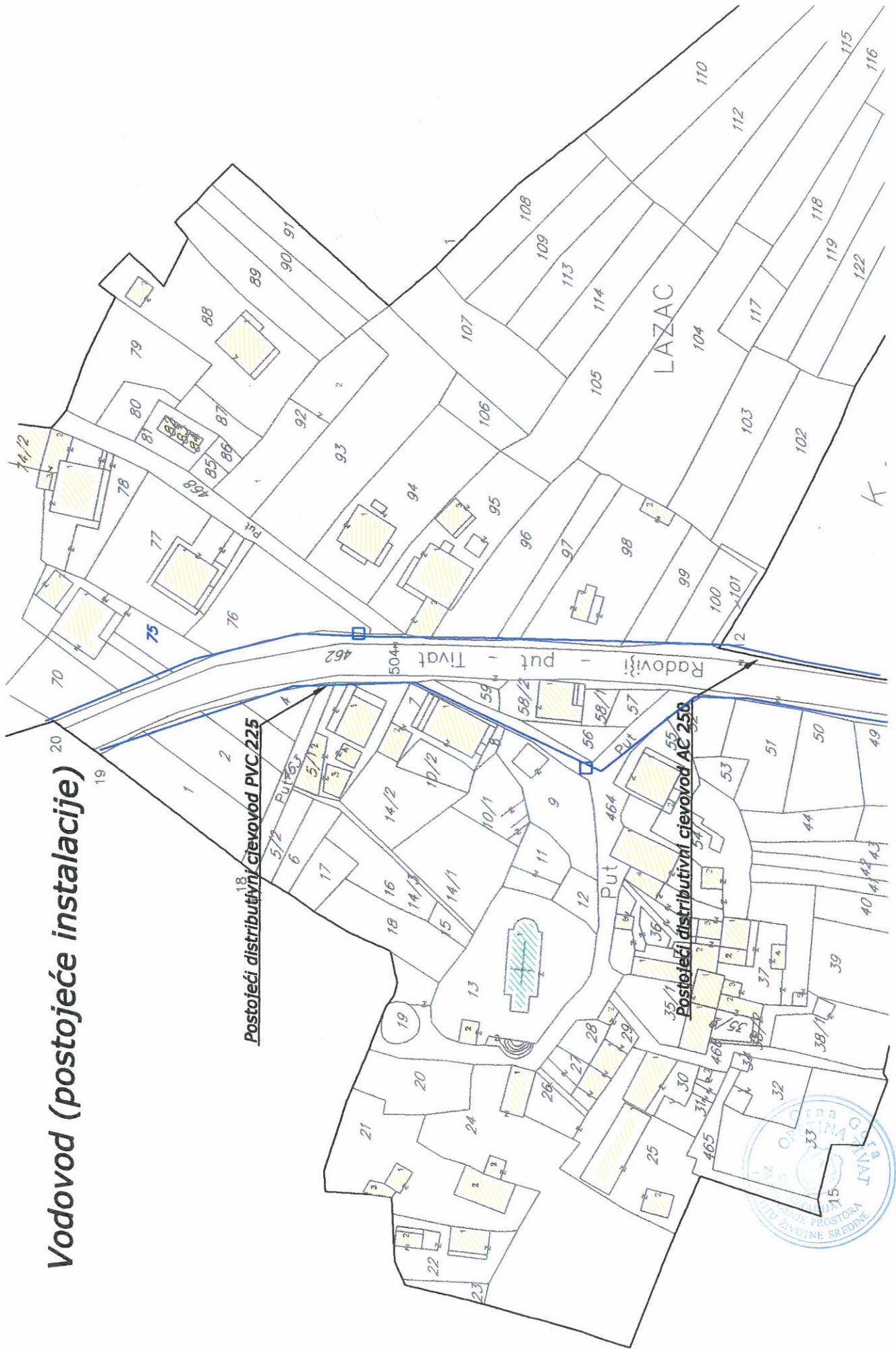
DOSTAVLJENO:

-Naslovu

-Arhivi

DIREKTOR:
Čedomir Lukić, dipl.ing

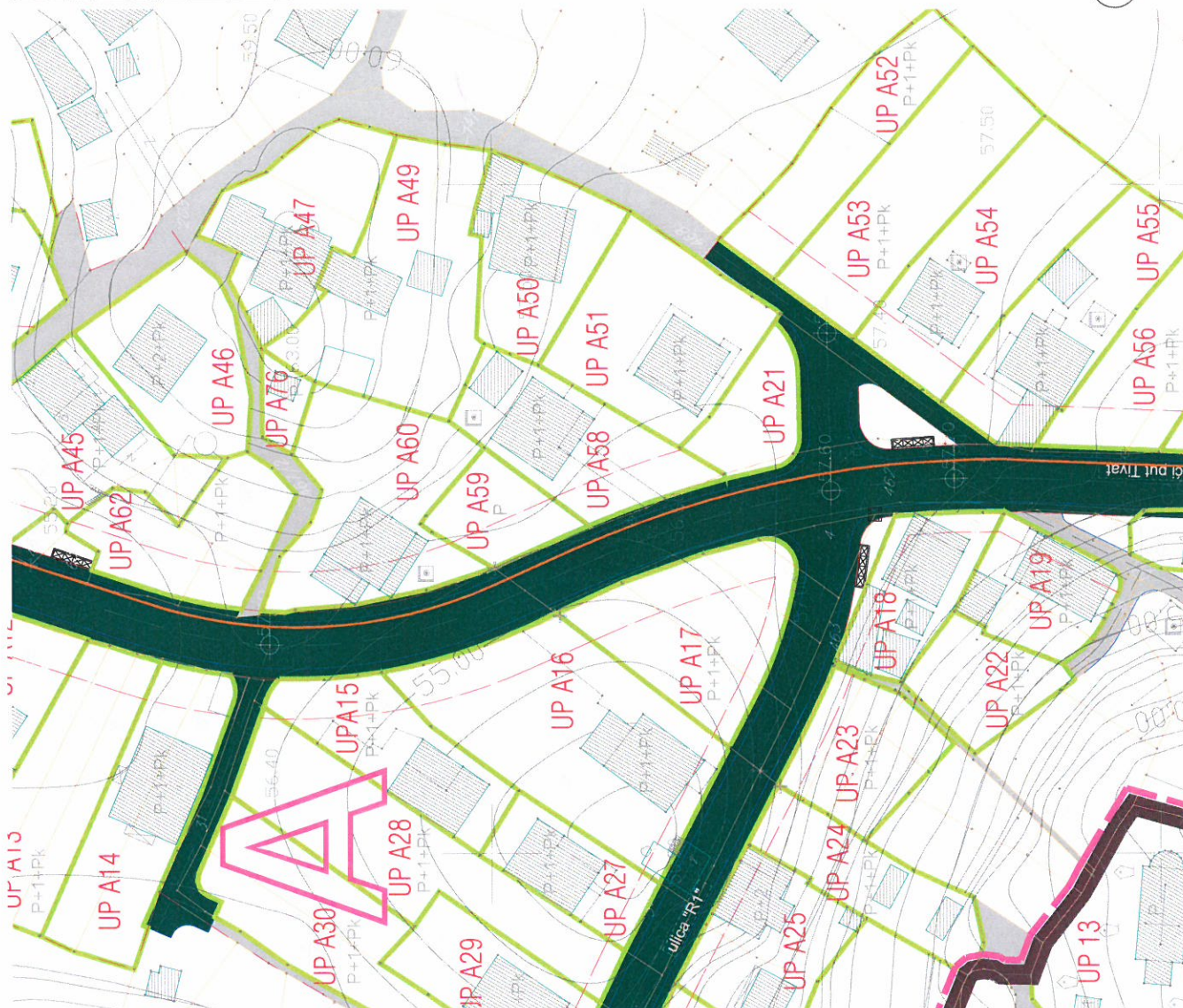
Vodovod (postojeće instalacije)



PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

planska zona A, UP A58



LEGENDA:

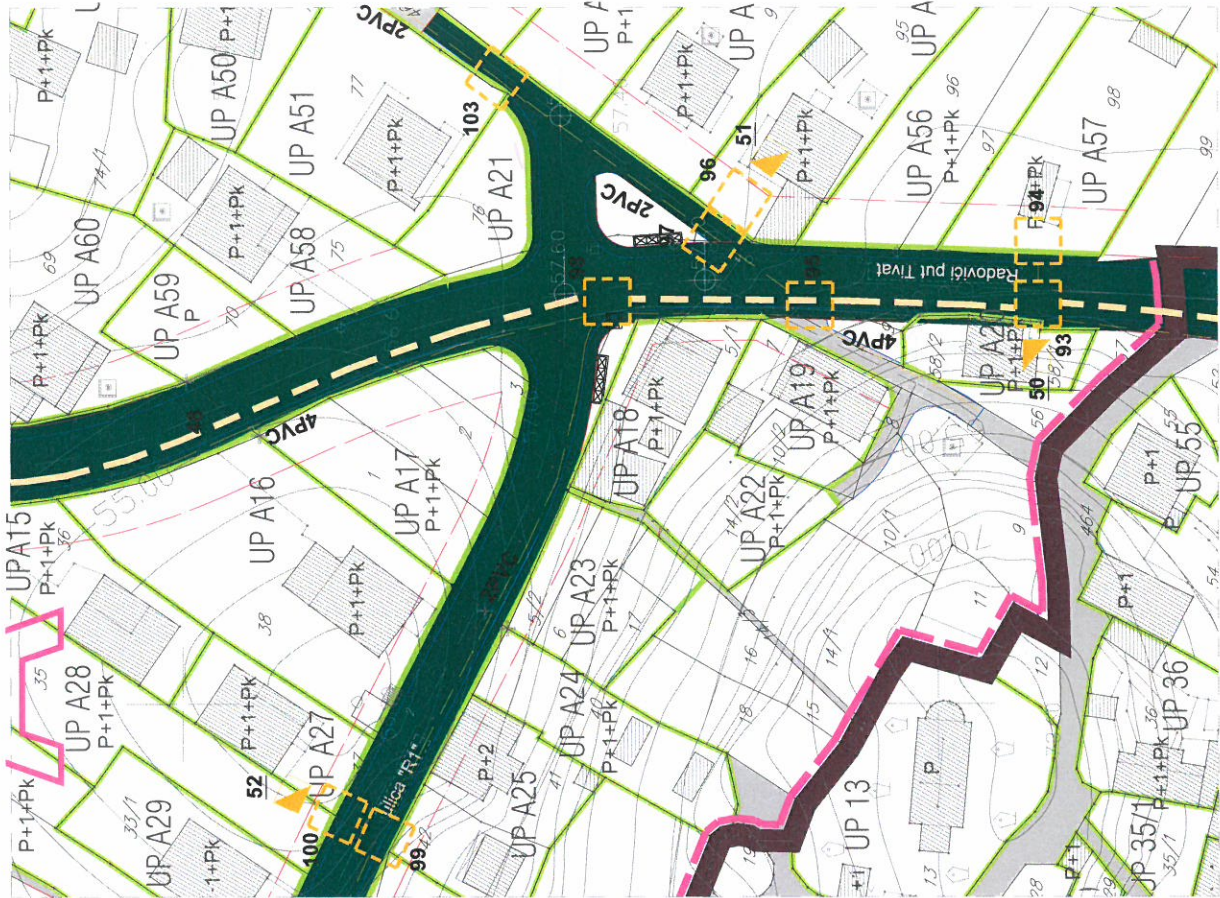
- granica obuhvata plana
- granica ambijentalne cjeline
- granica zona A, B, C i D
- granica katastarske parcele
- oznaka katastarske parcele
- granica urbanističke parcele

- regulaciona linija
- građevinska linija gl1
- granica urbanističke parcele
- spratnost objekta
- oznaka urbanističke parcele

- ELEKTROVOD 10kV
- ELEKTROVOD 10kV - PLANIRANI
- ELEKTROVOD 10kV - UKIDANJE
- TRAFOSTANICA
- PLANIRANA TRAFOSTANICA



planska zona A, UP A58



LEGENDA:

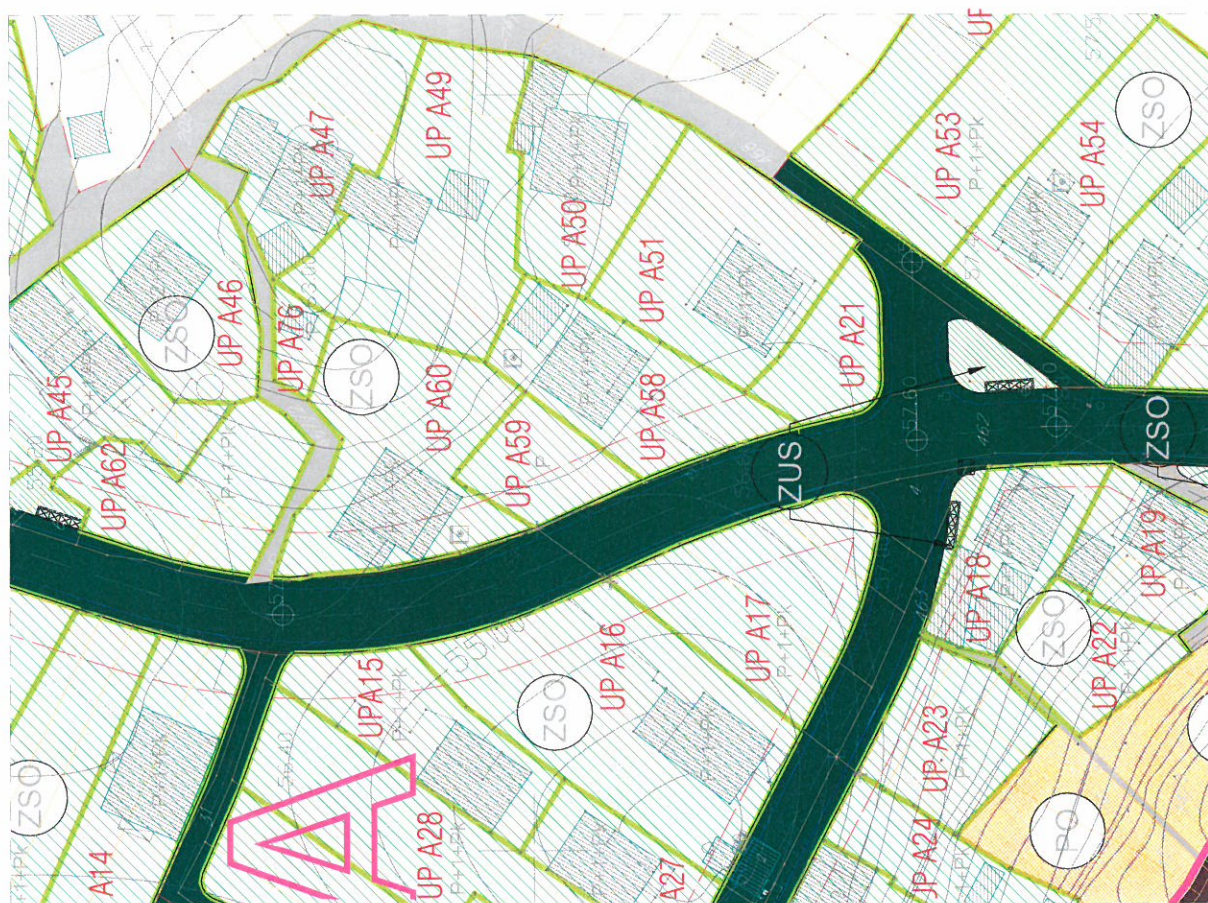
- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA AMBIJENTALNE CJELINE
- GRANICA ZONA A, B, C I D
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD - KABLOVSKA KANALIZACIJA (PVC Ø 100mm)
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA - OPTIČKI KABEL
- TELEFONSKA CENTRALA - IZDVOJENI PRETPLATNIČKI STEPEN
- PLANIRANO TK OKNO
- KABLOVSKI RAZVODNI ORMARIĆ XX
- BROJ PLANIRANOG TK OKNA
- BROJ PLANIRANIH PVC CIJEVI 110MM



PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

R 1:1000

planska zona A, UP A58



LEGENDA:

	GRANICA OBUHVATA PLANA		ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
	GRANICA AMBIJENTALNE CJELINE		ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
	GRANICA ZONA A, B, C I D		POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	GRANICA KATASTARSKE PARCELE		POVRŠINE ZA TURIZAM
	OZNAKA KATASTARSKE PARCELE		ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
	REGULACIONA LINIJA		ZELENILO INFRASTRUKTURE
	GRAĐEVINSKA LINIJA GL1		POLJOPRIVREDNE POVRŠINE (AGRI-KULTURNI PEJZAŽ)
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		
	PARK		
	ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE		

