

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-1033/4

Tivat, 04.12.2015.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13 i 33/14) i Odluke o donošenju Detaljnog urbanističkog plana „Gornji Kalimanj” («Sl.list CG» br. 18 / 15), na zahtjev **Lakičević Radovana**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE
za urbanističku parcelu Z1 UP 81, mješovite namjene (MN),
u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornji Kalimanj", Opština Tivat

Z1 UP 81, površine 428m², formirana je od većeg dijelakata.parc.br. **3513/2** KO Tivat .
Prema Listu nepokretnosti –prepis 825 površina kat.parc.br. 3513/2 KO Tivat je 500 m².
Prostorni i urbanistički parametri za UP 81:

Broj urbanističke parcele	Z1 UP 81
Površina urbanističke parcele(m ²)	428
namjena	Mješovite namjene (MN)
Planirana spratnost objekta	P+2+Pk
BGP ukupno (m ²)	513,00
BGP stanovanje (m ²)	359,00
Max BGP djelatnosti (m ²)	154,00
Površina pod objektom (m ²)	171,00
Indeks zauzetosti	0,40
Indeks izgrađenosti	1,20
Status objekta i moguće intervencije	planirani

Sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova su

• Izvod iz tekstualnog dijela DUP-a Gornji Kalimanj **Separat sa UT uslovima- Urbanističko-tehnički uslovi za objekte mješovite namjene-** izrađen od strane Monte CEP- a , Centra za planiranje urbanog razvoja , Kotor.

• **GRAFIČKI PRILOZI (Izvodi)**

- Geodetska podloga sa granicom plana R 1:1000;
- Analiza postojećeg stanja R 1:1000;
- Plan namjene površina R 1:1000;
- Plan parcelacije R 1:1000;
- Plan regulacije i nivelacije R 1:1000;
- Plan saobraćaja R 1:1000;
- Plan hidrotehničke infrastrukture R 1:1000;
- Plan elektroenergetske infrastrukture R 1:1000;
- Plan telekomunikacione infrastrukture R 1:1000;
- Plan zelenih površina R 1:1000;

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

- Samostalni pristupi i prilazi parcelama su minimalne širine 3,0 m, izuzetno 2,5 m ukoliko nisu planirani između postojećih međa kao nasleđe postojećeg stanja koje zadovoljava minimalnu širinu prolaza od 2,5 m na najužem delu.



- Priključci neizgrađenih parcela na javnu saobraćajnu površinu dati su u grafičkom prilogu kao preporučena mesta koja treba primeniti pri izradi tehničke dokumentacije. Izmenu lokacije priključka moguće je prihvatiti ukoliko projektna dokumentacija daje bolje tehničko rešenje organizacije prostora na parceli uzimajući u obzir veličinu i oblik parcele i konfiguraciju terena (odgovarajući nagib terena omogućuje projektovanje garaža u donjim nivoima objekata). Pri projektovanju voditi računa da priključak bude na propisanoj udaljenosti od raskrsnica i da omogućava dovoljnu preglednost za bezbedno odvijanje saobraćaja. Ukoliko parcela ima pristup na dve saobraćajnice, priključak po pravilu izvesti na saobraćajnicu nižeg ranga ili na saobraćajnicu čija je realizacija izvesnija.
- **Tehnički uslovi za projektovanje vodovoda i kanalizacije** u okviru glavnog projekta br.3035, izdati od DOO «Vodovod i Kanalizacije» Tivat 12.11.2015.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 ,
- **Uslove** za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata propisuju Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl.list CG“ br. 40/13) odnosno **Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske i komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima** („Sl.list CG“ br. 41/15) izdatog od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

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

**Samostalni savjetnik III za uređenje
prostora i izgradnju objekata**

Adrijana Pejović, dipl.ing.građ

Pejović A.



SEKRETAR

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

Dostaviti:

- Lakičević Radovan, Kalimanj bb, Tivat ✓
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

BROJ URBANISTIČKE PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m ²)	NAMENA PARCELE	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	BGP UKUPNO (m ²)	BGP STANOVANJE (m ²)	MAKS. BGP DELATNOSTI (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI	INDEKS IZGRADJENOSTI	POSEBNA OZNAKA NA GRAFIČKOM PRILOGU	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
Z1-UP75	525	MN	P+2+PK	630	441	189	210	0.40	1.20		POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGADNJA	
Z1-UP76	334	SMG	P+1+PK	267	187	80	133	0.40	0.80		PLANIRANI	
Z1-UP77	331	SMG	P+1+PK	451	315	135	150	0.45	1.36		POSTOJECI	PREMASENA IND. IZGR. I IND. ZAUZ.
Z1-UP78	317	SMG	P+1+PK	254	178	76	127	0.40	0.80		PLANIRANI	
Z1-UP79	585	SMG	P+1+PK	468	327	140	234	0.40	0.80		POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGADNJA	
Z1-UP80	505	MN	P+2+PK	606	424	182	202	0.40	1.20		POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGADNJA	
Z1-UP81	428	MN	P+2+PK	513	359	154	171	0.40	1.20		PLANIRANI	PREMASENA SPRATNOST I IND. IZGR.
Z1-UP82	389	SMG	P+2+PK	513	359	154	130	0.33	1.32		POSTOJECI	
Z1-UP83	572	SMG	P+1+PK	458	320	137	229	0.40	0.80		POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGADNJA	
Z1-UP84	903	SMG	P+1+PK	500	350	150	271	0.30	/		POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGADNJA	
Z1-UP85	502	SMG	P+1+PK	402	281	120	201	0.40	0.80	OI	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGADNJA	PREMASENA BGP I IND. IZGR., PRIHVATA SE U ZATEČENOM GABARITU
Z1-UP87	861	SMG	Su +P+1+PK	865	606	260	279	0.32	1.00	OI	POSTOJECI	
Z1-UP88	535	SMG	P+1+PK	428	300	128	214	0.40	0.80		POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGADNJA	
Z1-UP89	608	SMG	P+1+PK	486	340	146	243	0.40	0.80		POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGADNJA	
Z1-UP90	2036	CD-VERSKI OBJEKTI	P, P+1	713	255	254	509	0.25	0.35		PLANIRANI	
Z1-UP91	368	SMG	P+1	150	0	0	75	0.20	0.41		POSTOJECI - REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆEG OBJ.	
Z1-UP92	472	SMG	P+1+PK	378	264	113	189	0.40	0.80		PLANIRANI	
Z1-UP93	581	SMG	P+1+PK	465	325	139	232	0.40	0.80		PLANIRANI	
Z1-UP94	310	SMG	P+1+PK	248	174	74	124	0.40	0.80		POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGADNJA	IZUZETAK: TEKST PLANA POGHLAVLJE 5.8
Z1-UP95	283	SMG	P+1+PK	226	158	68	113	0.40	0.80		POSTOJECI	
Z1-UP96	384	SMG	P+2	313	219	94	155	0.40	0.80		POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA, PREMASENA IND. IZGR.
Z1-UP97	236	SMG	P+1+PK	253	177	76	94	0.40	1.07	OI	POSTOJECI	
Z1-UP98	277	SMG	P+1+PK	240	168	72	80	0.29	0.87	OI	POSTOJECI	SUBSTANDARDNA PARCELA, PREMASENA IND. IZGR.
Z1-UP99	334	SMG	P+1+PK	287	187	80	134	0.40	0.80	OI	POSTOJECI, DOGRADNJA, NADOGADNJA	

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA OBJEKTE MJEŠOVITE NAMJENE (MN)*Urbanistički parametri*

veličina urbanističke parcele (m ²)	maksimalan indeks zauzetosti	maksimalan indeks izgrađenosti	maksimalna spratnost objekta	maksimalna visina objekta	% delatnosti u odnosu na ukupnu BGP
veće od 300m ²	40% (0.40)	1.2	na ravnom terenu: P+2+Pk ili P+3 (4 nadzemne etaže)	14m	30%
			na strmom terenu: Su+P+2+Pk ili Su+P+3 (5 nadzemnih etaža)	16m	

- Površine mješovite namjene predviđene su u prvom nizu blokova i parcela uz Jadransku magistralu.
- Na površinama ove namjene predviđena je izgradnja objekata mješovite namjene (kombinacija stanovanja i drugih namjena).
- Stanovanje je dominantna namjena dok su ostali sadržaji prateći. Stanovanje je predviđeno na višim etažama, dok se delatnosti predviđaju u prizemnim etažama objekata. Ostali sadržaji koji se mogu naći pored stambenih na parcelama ove namjene su sadržaji koji podrazumijevaju komercijalne sadržaje tipa: zanatstvo, trgovina, poslovanje, hotelijerstvo, ugostiteljstvo, usluge ali i centralne institucije privrede, uprave, kulture, zdravstvene i socijalne zaštite kao i sporta.
- Dozvoljeni kapaciteti objekata su dati u tekstualnom dijelu Plana, poglavlje 6 „**Analitički podaci plana**“, i to kao maksimalne vrijednosti, a mogu biti i manje.
- Objekte je moguće realizovati fazno do maksimalnih parametara.

Za objekte mješovite namjene koji se nalaze na parcelama koje neposredno **izlaze i imaju pristup sa Jadranske magistrale važe sledeća posebna pravila:**

- Planirani objekti na parcelama koje neposredno izlaze na Jadransku magistralu moraju imati spratnost od P+2+Pk.
- prizemlja objekata **moraju** imati nestambene sadržaje tj biti namjenjena djelatnostima.
- **Za sve postojeće objekte** na parcelama koje izlaze na Jadransku magistralu zadržavaju se svi postojeći kolski pristupi objektima s tim što se mora ispoštovati pravilo da urbanistička parcela može imati jedan saobraćajni priključak.
- **Za sve novoplanirane objekte** ukoliko parcela ima pristup na dve saobraćajnice, Jadransku magistralu i saobraćajnicu sa boka ili u zaleđu, kolski pristupi se ne mogu ostvarivati sa Jadranske magistrale već iz zaleđa.
- **Organizacija parking prostora** za parcele koje imaju pristup samo sa Jadranske magistrale može početi na 3m od regulacione linije dok je građevinska linija data na 5m od regulacione.

Pravila za izgradnju objekata

- Objekte graditi kao slobodnostojeće na parceli
- Objekte graditi u okviru definisanih građevinskih linija, građevinska linija predstavlja **maksimalnu liniju do** koje se može postaviti objekat.
- Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele **je 2.5m.**
- Preporučena rastojanja od susjednog objekta:
 - ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od **5m**, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija
 - ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od **7 m**, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora stambenih ili poslovnih prostorija
- Ova planom definisana minimalna rastojanja od granice parcele i bočnog suseda mogu biti i manja ukoliko se na njih dobije saglasnost suseda (vlasnika susjedne parcele), ali ne manje od 1.5m.
- 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.
- podrumске i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.
- visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše **1.20 m** računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv "kapa" sa prepuštima.
- maksimalna visina objekata je **14m** za objekte P+2+Pk ili P+3, računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do slemena krova.



Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju

- oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim principima uz upotrebu lokalnih materijala.
- Poželjna je upotreba kamena kao fasadnog materijala ili fasada može biti i malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- krov je kos, nagiba nagiba 20° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, videnice... Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crep.
- Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvideti škure (nisu dozvoljene roletne)
- spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno ili belo
- ograde na balkonima treba da bude od kovanog gvožđa ili puna zidana, nije dozvoljena upotreba balustera
- nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

Pomoćni objekti

- pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl. ali i ekonomski objekti kao što su šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.
- dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na svakoj parceli mješovitih namjena ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata.
- Na parcelama koje se nalaze neposredno **uz Jadransku magistralu**, nije dozvoljena izgradnja ekonomskih objekata u prednjem delu, ka Jadranskoj magistrali, već u naspramnom delu ka zadnjoj granici parcele.
- Udaljenje pomoćnog od ivice parcele ne smije biti manje od **2.5 m**, osim ako nema pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.
- Pozicija pomoćnih objekata u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je građevinskom linijom;
- Pomoćni 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.

Parkiranje

- Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbedi u okviru parcele, u garažama u sklopu objekta a samo manji broj u vidu parkinga na otvorenom.
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

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

Ogradjivanje i ozelenjavanje urbanističke parcele

- parcele se ograđuju zidanom, po pravilu kamenom ogradom do visine od **1.0 m** (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom (dekorativno željezo) ili živom ogradom do visine od **1.80 m** sa cokolom od kamena ili betona visine **0.6 m**.
- preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom.
- ograde parcele koje se nalaze neposredno **uz Jadransku magistralu**, u delu ka magistrali treba da budu reprezentativnije, urađene od kvalitetnih materijala i da stilski i prostorno budu uskladjene sa uređenjem partera i komercijalnim namjenama koje su zastupljene u prizemlju objekta.
- 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.
- princip uređenja zelenila u okviru parcela je dat u uslovima pejzažnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima

USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA*Površine mješovite namjene*

Ova namjena predviđena je u zoni uz jadransku magistralu kao područje u kome treba da se pojavi veća koncentracija nestambenih sadržaja. Na površinama ove namjene predviđena je izgradnja objekata mješovite namjene, kombinacija stanovanja i drugih namjena. Na površinama mješovite namjene pored stambenih mogu se naći i komercijalne sadržaji tipa: zanatstvo, trgovina, poslovanje, hotelijerstvo, ugostiteljstvo, usluge ali i centralni sadržaji koji podrazumijevaju institucije privrede, uprave, kulture, zdravstvene i socijalne zaštite, sporta.



ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta.

Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Pri formiranju urbanističkih parcela naročito su uzeti u obzir, postojeća katastarska parcelacija, posebno kada se radilo o već izgrađenim parcelama ali i kako bi sprovođenje plana bilo olakšano. Katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti u najvećem broju slučajeva zadržane su kao urbanističke parcele, osim u slučaju potrebe trasiranja novih saobraćajnica. U slučajevima malih i nepravilnih katastarskih parcela, parcele ili njihov dio, morao se pripojiti drugoj parceli kako bi ona mogla biti jedinstvena urbanistička, koja zadovoljava osnovne standarde.

U slučajevima kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. U tom slučaju potrebno je da organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora analitičke podatke iz tabele prilagodi i proračuna u skladu sa površinom nastalom nakon usklađivanja granica UP-a i katastarskih parcela. Granica katastarske parcele definisana je koordinatama tačaka koje daje Uprava za nekretnine CG-PJ Tivat.

Zbog lakšeg snalaženja teritorija plana podeljena je na **4 zone** u skladu sa kojima su i numerisane urbanističke parcele. Oznaka urbanističke parcele **UP ZN-N** sastoji se od prefiksa UP koji označava urbanističku parcelu, oznake ZN koja označava zonu kojoj pripada (N od 1 do 4) i broja parcele N koji označava broj parcele u toj zoni.

Takođe, zbog lakeg snalaženja parcele saobraćajnih površina su posebno označene i numerisane brojevima S-1 do S-N. Takođe posebno su numerisane i parcele namenjene trafo stanicama i obeležene UP-T- 1 do UP-T-6 kao i parcele vodenih površina obeležene UP-V-1 do UP-V-N

Veličina novoformiranih urbanističkih parcela prilagođena je planiranim namjenama. U tom smislu usvojene su i minimalne veličine parcela u zavisnosti od planirane namjene:

namjena	min veličina parcele
Mješovita namjena – MN	300 m ²

Izuzeci u pogledu veličine parcele:

- Imajući u vidu da je na terenu evidentiran izvjestan broj postojećih stambenih objekata na parcelama koje imaju površinu manju od 300 m² za njih su formirane substandardne urbanističke parcele sa površinom manjom od 300 m².
- Izuzetak predstavlja i novoformitana UP Z3-63 čija je površina takođe manja od 300m² a na kojoj je planirana izgradnja novog objekta sa parametrima $i=0.8$ i $z=0.4$ i spratnost P+1+Pk. Izuzetak je planiran obzirom na činjenicu a je postojeća katastarska parcela pre oduzimanja dela svoje površine za potrebe proširenja puta imala površinu veću od 300m².
- Izuzetak predstavlja i novoformitana UP Z1-95 čija je površina takođe manja od 300m² a na kojoj je planirana dogradnja i nadogradnja postojećeg objekta sa parametrima $i=0.8$ i $z=0.4$ i spratnost P+1+Pk. Izuzetak je planiran obzirom na činjenicu da je postojeća katastarska parcela pre oduzimanja dela svoje površine za potrebe proširenja puta imala površinu veću od 300m².

Posebna pravila za substandardne parcele

Za dve substandardne urb. parcele koje se nalaze jedna pored druge (ili substandardna i standardna parcela) važi sledeće:

- ukoliko se vlasnici udruže i grade dvojni objekat, dozvoljena je njegova izgradnja sa parametrima $i=0.8$ i $z=0.4$ i spratnost P+1+Pk (parametri za standardne parcele), pod uslovom da površina ovih dveju parcela zbirno bude veća od 300 m² pri čemu ukupna BGP dvojnog objekta ne može preći 500m². Za izgradnju ovakvih objekata važe svi UTU uslovi za namjenu Stanovanje manjih gustina.

Podparcelacija

Za određen broj urbanističkih parcela koje su planom formirane kao UP izvršena je podparcelacija u skladu sa vlasništvom postojećih substandardnih parcela. Podparcelacija je primenjena u slučajevima kada se na novoformiranoj UP nalazi veći broj postojećih objekata sa pripadajućim katastarskim parcelama ispod objekta ili u slučajevima kada zbog veličine parcele ili nagiba terena nije bilo moguće formirati nezavisne UP sa pristupom na javnu kolsku saobraćanicu. Planirane intervencije kao i bruto površine i za svaku od podparcela definisane su u tabelama kapaciteta datim u poglavlju 06 - Analitički podaci plana - Urbanistički pokazatelji za parcele sa planiranom podparcelacijom. U slučaju da se svi vlasnici dogovore, može se zanemariti planom definisana podparcelacija i na jedinstvenoj urbanističkoj parceli graditi jedan objekat a u skladu sa maksimalnim parametrima definisanim ovim planom za namenu kojoj pripadaju pri čemu maks. BGP objekta ne sme preći 500m².



Broj stambenih objekata na parceli

Na jednoj urbanističkoj parceli može se naći samo jedan stambeni objekat.

Izuzeci u pogledu broja objekata na parceli:

- ukoliko se na urbanističkoj parceli nalazi 2 ili više postojećih stambenih objekata planom se ovi objekti zadržavaju

Građevinsku dozvolu, nadležni organ će izdati nakon što su rešeni imovinsko-pravni odnosi i izvršena parcelacija, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu parcelacije datom u ovom DUP-u.

Takođe je važno napomenuti da je u toku izrade plana uočeno da pojedini postojeći stambeni ili pomoćni objekti svojim gabaritom izlaze iz obuhvata katastarske parcele. Za ove objekte urbanističke parcele formirane su prema važećem katastarskom stanju, a građevinska dozvola za ove objekte može se izdati na osnovu prethodno riješenih imovinsko pravnih odnosa i izrađenog jedinstvenog idejnog rješenja za tu urbanističku parcelu i urbanističku parcelu susjeda u čiji su posjed zašli. Idejnim rješenjem potrebno je definisati faznost realizacije i na isto pribaviti saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čini urbanističke parcele.

Namjena parcele definiše namjenu i sadržaj koji se na urbanističkoj parceli mogu odvijati, a što je detaljnije opisano u tekstualnom dijelu plana, *poglavlje 4.8 „Uslovi u pogledu planiranih namjena“*.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu 05 „Plan regulacije i nivelacije“.

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi.

Planom je data i **privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr žute boje)** koja je definisana zaštitnim koridorom postojećih dalekovoda u širini od 10 m (10kV dalekovod) odnosno 12 m (35kV dalekovod) i zaštitnim koridorom vodovodne cevi prečnika 200mm u širini od 4m. Ukoliko se pokaže da stvarna trasa predmetne vodovodne cevi ne odgovara trasi koja je data u ovom planu, moguće je pri izdavanju UTU uslova izvršiti korekciju zaštitnog koridora vodovoda koji i dalje iznosi 4m tj po 2m od osovine cevi, i pomeriti pozicije građevinskih linija u skladu sa naknadno preciznije ustanovljenom trasom ove cevi prečnika 200mm.

Šrafirana zona unutar **privremenih građevinskih linija na zemlji (GL1pr žute boje)** pretstavlja koridor u kome se ne smeju graditi objekti do trenutka izmeštanja dalekovoda odnosno vodovoda. Nakon izmeštanja objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1. Zbog lakše identifikacije sve parcele preko kojih prelaze ovi infrastrukturni koridori i za koje su definisane privremene građevinske linije, obeležene su na grafičkim prilogima 04 - Plan namjene površina i 05 – Plan regulacije i nivelacije, kao i u poglavlju 6. *Analitički podaci plana – Tabele kapaciteta parcela ostale namjene*, oznakom **OI** – ograničenja izgradnje.

Građevinska linija ispod zemlje, za podrum koji je u funkciji garažiranja, može biti na 1,0m od susjedne parcele i na regulacionoj liniji (prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena uz uslov ozelenjavanja površine iznad garaže.

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

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

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je 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).

Spratnost objekata je definisana kao broj nadzemnih etaža i to kao P+N+Pk. **Potkrovlje se može izvesti kao puna etaža pod uslovom da se visina objekta sa ovakvom etažom uklapa u planom definisanu maksimalnu visinu objekta za određenu namenu.**

Suteran

Na strmim terenima, u sklopu namjena SMG, MN i SSG, dozvoljena je (podrazumeva se mogućnost) izgradnja suterenske etaže. Pod suteranom se podrazumeva nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GL1. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, stim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.

Podrum

Na ravnim terenima dozvoljena je izgradnja podruma. Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ispod zemlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m i ne može biti veći od urbanističke parcele. Relevantnom kotom se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.



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

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.

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

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

U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se delovi **podruma i suterena** koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja i **tehničke prostorije neophodne za održavanje kapaciteta objekta**

Bazen u dvorištu stambenog objekta ne računa se u BGP, u skladu sa Odlukom o pomoćnim objektima.

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

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

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu koji su evidentirani na topografsko-katastarskoj podlozi snimljenoj za potrebe izrade ovog Plana. Podlogom su evidentirani i objekti koji su se tokom njenog snimanja i izrade ovog plana nalazili u izgradnji.

USLOVI POD KOJIMA SE OBJEKTI ZADRŽAVAJU ILI RUŠE

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

Postojeći objekti koji se nalaze u površinama planiranim za zelenilo, planom je evidentirano **četiri** slučaja, mogu se kao takvi zadržati u izvedenom gabaritu i spratnosti shodno odredbama iz PUP-a, odnosno analogno odredbama iz poglavlja 8.3.3 „Postojeći objekti na prostorima sa namjenom neizgrađene (zelene) površine“. Ovim planom su za predmetni objekte formirane urbanističke parcele UP Z3-96, UP Z3-127, UP Z3-209 i UP Z4-38 kako bi se mogli legalizovati. Za ovakve objekte potrebno je dokazati njegovo postojanje prije 25.05.2009. (datum kad je završen Nacrt PUP-a), a u protivnom se isti neće moći legalizovati, odnosno dobiti građevinska dozvola. Dokaz o postojanju objekta može biti kopija katastarskog plana, list nepokretnosti, situacija terena izrađena prije navedenog datuma, fotodokumentacija koja je bila priložena uz primjedbe tokom javnog uvida ili rješenje o zaduženju plaćanja poreza na objekat. **Na ovim objektima nisu dozvoljene intervencije rekonstrukcije osim postavljanja krova ako je zatečeni objekat bez njega, a dozvoljeno je tekuće održavanje objekta.**

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA INTERVENCIJE NA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

Postojeći objekti koji prelaze novoplanirane regulacione linije

Ovim planom je za potrebe formiranja koridora budućih saobraćajnica predviđeno rušenje samo pomoćnih objekata i to:

- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3295 KO Tivat, površine 15 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3528 KO Tivat, površine 28m²
- pomoćni objekta na kat. parc. br. 3591 KO Tivat, površine 15.9 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 2377 KO Tivat, površine 21.4 m²
- 6 malih pomoćnih objekata na kat. parc. br. 3213 KO Tivat ukupne površine 40.2m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 2207 KO Tivat, površine 15 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 1720 KO Tivat, površine 40 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 2055KO Tivat, površine 10 m²



- pomoćni objekat na kat. parc. br. 2062KO Tivat, površine 23 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 2214KO Tivat, površine 35 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 2415KO Tivat, površine 17 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 2353KO Tivat, površine 6 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3239KO Tivat, površine 23 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3733KO Tivat, površine 14.5 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3666KO Tivat, površine 20.7 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3658KO Tivat, površine 30 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3656KO Tivat, površine 39 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3650KO Tivat, površine 3 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3551KO Tivat, površine 16.6 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3309/1 KO Tivat, površine 21.5 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3309/3 KO Tivat, površine 21.5 m²

Objekti koji su predviđeni za rušenje biće uklonjeni tek kad se steknu uslovi za privođenje prostora definisanoj namjeni.

Za ove objekte važe sledeća pravila:

- dozvoljeno je samo tekuće održavanje objekata, ukoliko ne postoji drugi zakonski osnov za rušenje (npr. bespravna gradnja) do privođenja zemljišta namjeni u smislu realizacije saobraćajnica.

Postojeći objekti koji ne prelaze novoplanirane regulacione linije

- Svi objekti koji ne prelaze novoplanirane regulacione linije, a koji su zatečeni na terenu odnosno evidentirani na geodetskoj podlozi u trenutku izrade plana tretirani su na isti način bez obzira na status (legalitet) objekta. Svi objekti uklopljeni su u planirano urbanističko rješenje i za njih su formirane urbanističke parcele.
- 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 u slučaju dogradnje i nadogradnje objekta.
- 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.
- Objekti koji ne prelaze novoplanirane regulacione linije mogu se **zamijeniti novim** ili **rekonstruisati**.

Uslovi za zamjenu objekta novim

- Svi postojeći objekti mogu pretrpjeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se na zahtjev investitora može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata (poglavlje 5.9.2), odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.

Uslovi za rekonstrukciju postojećih objekata

- Postojeći objekti horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani u tabelama u poglavlju br. 6 Analitički podaci plana mogu se kao takvi zadržati
- **Rekonstrukciji u smislu prihvatanja zatečenog stanja** prethodiće obezbedjenje saobraćajnog pristupa i propisanog broja parking mjesta, sanacija objekta u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje koje su propisane ovim Planom, uređenje dvorišta i dr.
- Ukoliko postoji zahtjev ili potreba korisnika postojeći objekti pod uslovom da nisu prekoračili planom zadate parametre **mogu se rekonstruisati-nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara** definisanih za namjenu u okviru koje se nalaze.
- Objekti koji su u izgradnji, mogu se završiti u okviru planom zadatih maksimalnih parametara za namjenu u okviru koje se nalaze.

Planom su za svaku urbanističku parcelu, bilo da se na njoj nalazi postojeći objekat ili je planirana za izgradnju novih objekata, definisani osnovni urbanistički parametri i maksimalni kapaciteti izgradnje.

Planirani kapaciteti na parceli (BGP, indeks izgrađenosti i zauzetosti) odnose se **zbirno** na sve objekte i sadržaje na parceli (stambene objekte, pomoćne objekte, natkrivene parkinge...). Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.

- Dogradnja postojećih i završetak započetih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara kao i ostalih UTU uslova definisanih za pojedine namjene.
- Sve postojeće objekte moguće je dograditi i nadograditi do kapaciteta definisanih ovim Planom za pojedinačne tipove stambene izgradnje (BGP, spratnost objekta, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti parcele), ukoliko nisu pemašili nijedan od planom definisanih parametara za pojedinačne namene.



- Ukoliko se na jednoj urbanističkoj parceli nalazi *dva ili više postojećih stambenih objekata*, planom se oni zadržavaju i dozvoljena je njihova dogradnja i nadogradnja uz uslov da zbirno ne premaše ukupan planirani kapacitet parcele.
- Ukoliko postojeći objekat ne zadovoljava uslov u smislu minimalne udaljenosti od susjedne parcele nadogradnja nad takvim postojećim gabaritom moguća je uz saglasnost vlasnika susjedne parcele ili da nadograđeni dio bude na propisanoj minimalnoj udaljenosti.
- Prilikom bočne dogradnje ovi objekti moraju poštovati propisanu minimalnu udaljenost.
- Planom definisana minimalna rastojanja od granice parcele mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, ali ne manja od 1m.
- Visina nadzidanog dijela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu za određeni tip izgradnje.
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima
- Maksimalna visina nazitka potkrovlja iznosi 1,20 m (računajući od poda potkrovnje etaže do preloma krovne kosine).

Uslovi za pomoćne objekte

- Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na parceli u skladu sa Odlukom o izgradnji pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Tivat.
- Spratnost pomoćnih objekata je maksimalno P
- Nije dozvoljeno nadziđivanje 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,...)

Tretman postojećih objekata na substandardnim parcelama

- Postojeći objekti spratnosti P koji se nalaze na substandardnim parcelama **moгу** se dograditi i nadograditi za samo jednu etažu tj. do spratnosti **P+1** i do planiranih parametara za namenu kojoj pripadaju.
- Postojeći (stari) objekti spratnosti P koji se nalaze na substandardnim parcelama koje nemaju kolski već samo **pešački pristup**, takođe se mogu dograditi i nadograditi za samo jednu etažu tj. do spratnosti **P+1** i do planiranih parametara za namenu kojoj pripadaju. U ovim objektima zbog nemogućnosti rešavanja parkiranja za dograđenu površinu, **nije dozvoljeno formiranje novih stambenih jedinica**, već se dograđeni deo mora naći u sastavu postojećih stambenih jedinica.
U tabelama u poglavlju 6 - „Analitički podaci plana“, ove substandardne parcele na kojima se nalaze postojeći prizemni objekti kojima je dozvoljena ova dogradnja i nadogradnja označene su u koloni „STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE“ komentarom „POSTOJEĆI PRIZEMNI OBJ. NA SUBST. PARC. - DOGRADNJA, NADOGRADNJA ZA JEDNU ETAŽU“.
- Na preostalim substandardnim parcelama a na kojima se nalaze postojeći objekti spratnosti veće od P, na istima nisu dozvoljene nikakve intervencije.

ANALIZA PRIRODNIH KARAKTERISTIKA

TOPOGRAFIJA GEOMORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Teritoriju plana čini jugozapadna padina Vrmca. Po konfiguraciji, teren je značajno pokrenut sa velikim razlikama u nadmorskoj visini pojedinih dijelova, od 100-105 mnv na krajnjem sjeveru plana do 2-14 mnv u južnom dijelu uz magistralu.

KLIMATSKI USLOVI

Područje naselja Gornji Kalimanj kao i cjela teritorija opštine Tivat ima izrazito sredozemnu klimu.

Temperatura vazduha

Maksimalna temperatura vazduha: jul i avgust oko 30°C, januar i februar 12 - 13°C

Minimalna temperatura vazduha: u zimskim mjesecima oko 2°C, u ljetnjim mjesecima oko 17°C.

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

Padavine

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

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

Relativna vlažnost vazduha



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

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

Oblačnost i osunčanost

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

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

Vjetar

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

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

INŽENJERSKO - GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Prema Geotehničko seizmičkoj karti podobnosti terena za urbanizaciju iz PUP-a Tivat veći dio teritorije plana pripada II i III kategoriji terena. Mali dio teritorije na severu plana pripada I kategoriji dok su manji dijelovi na sjeveroistoku plana svrstani u IV kategoriju terena sa znatnim ograničenjem za urbanizaciju.

HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE

Šire okruženje plana bogato je izvorištima, različitog kapaciteta i kvaliteta vode koji u vidu potoka i kanala prolaze teritorijom plana. Najveću vodenu površinu čini potok **Rosino** na sjevernoj granici plana.

PEJZAŽNO UREĐENJE

Zelenilo stambenih objekata (ZSO) i zelenilo stambenih objekata sa poslovanjem (mješovita namjena - ZPO)

U kolektivnim stambenim objektima prostorni raspored zelenila zavisi od visine gradnje, ekspozicije, veličine blokovskog prostora. Pri izboru vrsta koristiti one koje ne zahtjevaju posebne uslove.

Smjernice za ozelenjavanje:

- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima, vizurama, spratnosti objekata
- sadnju vršiti u vidu solitera ili u grupama kombinacijom drveća i žbunja;
- koristiti brzorastuće dekorativne vrste;
- visoka stabla u kombinaciji sa visokim žbunjem koristiti za oivičavanje blokova i postizanje sjenke za odmorešta;
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje;
- pješačke staze, širine 1,5 – 3m, projektovati po najkraćim pravcima do objekata;
- u okviru parcele-bloka predvidjeti prostor za odmor ili za dječiju igru.

Prijedlog sadnog materijala:

Četinarsko drveće: *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Pinus maritima*, *Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*, *Cupressocyparis leylandii*, *Juniperus phoenicea*, *Juniperus horizontalis* »Glauca«, *Juniperus communis* »Repanda«

Listopadno drveće: *Quercus pubescens*, *Celtis australis*, *Fraxinus ornus*, *Ziziphus jujuba*, *Acacia* sp., *Albizia julibrissin*, *Melia azedarach*, *Lagerstroemia indica*, *Paulownia tomentosa*

Zimzeleno drveće: *Quercus ilex*, *Olea europaea*, *Phillyrea media*, *Ceratonia siliqua*, *Pistacia lentiscus*, *Pistacia terebinthus*, *Citrus aurantium*, *Eriobotrya japonica*, *Ligustrum japonicum*, *Magnolia grandiflora*.

Žbunaste vrste: *Agave americana*, *Arbutus unedo*, *Erica arborea*, *Erica mediteranea*, *Cistus salviifolius*, *Callistemon citrinus*, *Feijoa sellowiana*, *Laurus nobilis*, *Myrtus communis*, *Punica granatum*, *Spartium junceum*, *Nerium oleander*, *Pittosporum tobira*, *Buxus sempervirens*, *Poinciana gilliesii*, *Cotoneaster* sp., *Pyracantha coccinea*, *Tamarix* sp., *Viburnum tinus*, *Yucca* sp., *Hydrangea macrophylla*

Puzavice: *Bougainvillea spectabilis*, *Clematis* sp., *Hedera* sp., *Rhynchospermum jasminoides*, *Lonicera caprifolium*, *L. implexa*, *Parthenocissus tricuspidata*, *Tecoma radicans*, *Wisteria chinensis* »Alba«, *Wisteria chinensis* »Rosea«

Palme: *Chamaerops humilis*, *Chamaerops excelsa*, *Cycas revoluta*, *Phoenix canariensis*, *Washingtonia filifera*.

Perene: *Canna indica*, *Cineraria maritima*, *Lavandula spicata*, *Rosmarinus officinalis*, *Arundo donax*, *Santolina viridis*, *Santolina chamaecypariss*, *Helichrysum bracteatum*, *Verbena hybrida*, *Iberis sempervirens*, *Armeria maritima*, *Phlox paniculata*, *Vinca minor*, *Alyssum saxatile*, *Lobelia erinus*.

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Parkiranje

Parkiranje u granicama plana rešavano je u funkciji planiranih namena.

Parkiranje je planirano na otvorenim parkiralištima uz saobraćajnice, na pojedinačnim parkinzima i garažama na pripadajućim parcelama i u odgovarajućoj etaži (u zavisnosti od konfiguracije terena) u okviru objekata ako nema dovoljno parkinga na otvorenim parkiralištima.

Uslov za izgradnju objekata je obezbeđivanje potrebnog broja parking mesta na pripadajućoj parceli, prvenstveno u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, prema datom normativu.

Potreban broj parking mesta se određuje prema sledećem normativu:

- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| ▪ 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 |
| ▪ hoteli | 1 PM na 3 sobe |
| ▪ škole | 1 PM na 3 zaposlena |
| ▪ sportski objekti | 1 PM na 5 posetilaca |

Pravila za rešavanje parkiranja i projektovanje garaža u okviru parcele

- Potreban broj parking mesta rešiti u okviru građevinske parcele;
- Obavezno iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže u podzemnim etažama novih objekata mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke;
- Podzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne;
- Obavezno ozeleneti prostor iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru;
- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
- Pri projektovanju garaža poštovati sledeće elemente:
 - širina prave rampe po voznoj traci min. 2,25 m;
 - slobodna visina garaže min. 2,3 m;
 - dimenzije parking mesta min. 2,5 x 5,0 m sa minimalnom širinom prolaza od 5,4 m;
 - podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrивene;
- Parking mesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,4 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 5,5 m x 2,0 m, sa širinom prolaza 3,5 m;
- Otvorena parkirališta uz saobraćajnice obavezno ozeleniti primenom betonsko travnatih elemenata i sađenjem odgovarajućim stabala na svaka dva parking mesta.

Za potrebe rešavanja parkiranja na pojedinim urbanističkim parcelama planom su formirane dve parcele čija je namena parking prostor i to S-111 koja je formirana kao parking prostor u službi objekta na UP Z1-57 i S-118 koja je formirana kao parking prostor u službi objekta na UP Z1-192. Na ovim parcelama moguće je formirati otvorene ili natkrivene parking prostore ili prizemne garaže kao slobodnostojeće ili u nizu. Garaže mogu biti maksimalno spratnosti P, maksimalne površine do 21 m², maksimalne svijetle visine 2,20 m i nagibom krovnih ravni do 22-24°.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa uslovima datim u Planu. Bliže uslove za priključke instalacija na infrastrukturne objekte pribaviti od nadležnih javnih preduzeća.

VODOVOD

- Za urbanističko tehničke uslove za projektovanje opštih spoljašnjih vodovodnih instalacija daju se sledeće preporuke:
- U vodovodnu mrežu ugrađivati PEHD (polietilen visoke čvrstoće) za manje prečnike i DCI (daktilni liv) za veće prečnike cijevi, ovdje se radi o manjim prečnicima pa je potrebno ugraditi PEHD cjevovod.
- Pritisak u distribucionoj vodovodnoj mreži ne smije prelaziti 6 bara.
- Na dovodne cjevovode do rezervoara zabranjeno je priključenje potrošača.
- Potrebno je da minimalni prečnik bude 90mm kad se vodovodna mreža koristi ujedno kao i vanjska hidrantska mreža
- Razmak hidranata treba da bude minimalno 50m i da se ugrađuju nadzemni hidranti.



- Priključke treba ugrađivati preko standardizovanih šahtova sa vodomjerima i svaka stambena ili poslovna jedinica treba imati vlastiti vodomjer. U slučaju više jedinica u jednom objektu, potrebno je ugraditi vodomjer posebno za svaku jedinicu
- Uskladiti položaj vodovodnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama
- Visinsko rastojanje između vodovodnih cijevi i ostalih instalacija na mjestima njihovog ukrštanja ne smije biti manje od 50cm. Ukoliko je manje rastojanje vodovodnu cijev je potrebno zaštititi na odgovarajući način.
- Horizontalno rastojanje od vodovodne cijevi ne smije biti manje od 80 cm. Ukoliko je rastojanje manje vodovodnu cijev je potrebno zaštititi na odgovarajući način.
- Na najnižim tačkama cjevovoda predvidjeti mjesta za ispiranje (muljni ispusit ili hidrant).
- Za PE i PVC, plastične cijevi, potrebno je ugraditi traku za identifikaciju trase cjevovoda.
- Debljina nadsloja iznad cjevovoda ne smije biti manja od 1,0 m. Ako je manji nadsloj od navedenog, potrebno je cjevovod termički zaštititi.
- Trasu cjevovoda predvidjeti u pojasu ulica ili trotoara ili kad god je to moguće u zelenom pojasu ulica.
- Jedna urbanistička parcela, po pravilu može imati jedan priključak na vodovodnu mrežu.

KANALIZACIJA

Za urbanističko tehničke uslovi za projektovanje fekalne kanalizacije daju se kroz sljedeće preporuke:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, striktno je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosferske otpadne vode;
- U kanalizacionu mrežu se ugrađuju PE (polietilen) cijevi;
- Minimalni, odnosno maksimalni pad u kanalizacionoj mreži iznosi 2‰ i 6‰ respektivno vodeći računa o prečnicima cijevi;
- Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, mjestima promjene prečnika i priključenja kanalizacionih cijevi, potrebno je predvidjeti revizione šahtove i ugradnja šahtova od PE;
- Na kanalizacionim cijevima u pravcu, razmak šahtova predvidjeti na maksimalnom rastojanju od 160 D (prečnika cijevi), ali ne većem od 50m;
- Prečnik za kolektore usvojiti minimalnog prečnika od 300mm, a za ostale kanalizacione vodove minimalan prečnik od 250 mm, sa okruglim profilima maksimalnog stepena popunjenosti do 70%, u iznimnim slučajevima do 80%; a za kućne priključke min. 200mm.
- Na mjestima ukrštanja kanalizacione i vodovodne mreže, kanalizacionu cijev postaviti ispod vodovodne sa minimalnim visinskim razmakom od 0.5m, a u slučaju manjeg visinskog razmaka postaviti adekvatnu zaštitu vodovodne cijevi;
- Minimalne dubine iskopa odrediti tako da se zadovolji stabilnost i zaštita kanalizacionog kolektora, u slučaju priključenja podrumskih i suterenskih prostora odrediti minimalnu dubinu iskopa od 1.5m, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3.5m;
- U slučaju potrebe izgradnje pumpnih stanica za otpadnu vodu uraditi ih tako da se minimalizuje širenje neprijatnih mirisa, poželjno sa zelenim rastinjem oko njih. Agregati mogu biti u suvom ili mokrom izvođenju u zavisnosti da li je pumpna stanica nadzemna ili podzemna. Potrebno je predvidjeti havarijske ispuste kao i agregate u slučaju prekida napajanja električnom energijom;
- Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju;
- U slučaju izgradnje objekata prije kanalizacionog sistema izgraditi propisne septičke jame sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda;
- Zabraniti izgradnju propusnih "septičkih jama" odnosno upojnih bunara;
- Uskladiti položaj fekalnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama.

Urbanističko tehnički uslovi za projektovanje kišne kanalizacija u okviru odvodnje oko objekata ili u slučaju formiranja manjih jedinica za sakupljanje kišnice sa više objekata u cilju korišćenja prečišćene oborinske vode u tehničke svrhe:

- Striktno zabraniti upuštanje fekalne kanalizacije u bilo koji objekat za odvođenje kišne kanalizacije;
- U oborinsku mrežu se ugrađuju PEHD i PE (polietilen) cijevi;
- Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju.

ELEKTROENERGETIKA

Standardi za pojedine elemente mreže usaglašeni su sa preporukama i smjernicama EPCG-FC Elektro distribucija:

- Tip i presjek provodnika kabla za polaganje u zemlju: jednožilni XHE 49A, 240mm² i 150mm²; za nadzemno polaganje samonosivi kb. snop (SKS) 3x50mm² Al. Svi novi kablovi u mreži 10kV treba da budu proizvedeni za napon 20kV.
- NN mreža izvodi se isključivo kao kablovska, podzemno i nadzemno; presjek provodnika za podzemno polaganje je 150mm²Al i 240mm²Al, a nadzemno (SKS) 70mm²Al u razvodu mreže. Za priključne podzemne kb. vodove presjek je 25mm²Al i 16mm²Al za nadzemni priključak.
- Sistem zaštite: zaštitno uzemljenje sa zajedničkim uzemljivačem i dodatna mjera zaštite strujna sklopila.
- Rasvjeta saobraćajnica treba da zadovolji propisane fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama CIE.
- Predlaže se sledeći energetska koncept:



1. tehnologija za što manje korišćenje ugljenika;
 2. obnovljivi izvori energije: snaga sunca (fotonaponski moduli i solarni kolektori), bio masa;
 3. energetski efikasan urbani dizajn koji podrazumijeva pažljiv izbor građevinskih materijala (koncept "niskoenergetskih zgrada");
 4. inteligentno upravljanje u stanovanju.
- U postupku izdavanja građevinske dozvolje potrebno je pridržavati se procedure-protokola FC Distribucije Podgorica broj 40-00-17865 od 24.11.2011 god. kojim se reguliše postupanje Operatera distributivnog sistema.

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

- Smanjenje gubitaka u razvodu elektro 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

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- EK kanalizacija i EK okna u okviru ovog DUP-a moraju se izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti. U slučaju da se trasa EK kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne, kanalizacione i elektro infrastrukture, treba poštovati propisana rastojanja i pozicije postavljanja a dinamiku izgradnje vremenski sinhronizovati.
- Izradnjom nove EK kanalizacije je treba da bude omogućeno maksimalno iskorišćenje planiranih TK i KDS kablova. Projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata treba definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta. Pojedinačnim projektima treba planirati privodnu TK kanalizaciju od tk okana do samih objekata i to sa Alkaten cijevima 2X PE Ø 40mm.
- Kućnu EK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarićima, lociranim na ulazu objekta na propisanoj visini. Na isti način planirati distributivni ormarić za koncentraciju kućne instalacije za potrebe distribucije kablovskog TV signala i sa opremom za pojačanje imodulaciju TV signala.
- Kućnu EK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat6 4P 24AWG odnosno FTP Cat7 ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI, ili optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama radi pružanja dalje modernizacije elektronskih komunikacija (FTTH tehnologije), a bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova.
- Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 EK priključka dok za stambene objekte treba predvidjeti instalaciju za 2 EK priključka ili odgovarajućim optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama. Takođe treba predvidjeti i mogućnost za montažu javnih telefonskih govornica.

SMJERNICE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU

Ovim planskim dokumentom nije predviđena dalja detaljna planska razrada. Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja, predmetnog prostora.

Obzirom na značaj i istaknuti položaj lokacije „stare škole“ za parcelu UP Z1-1 na kojoj je planirana mješovita namjena, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine raspisao je opšti, javni, nacionalni, projektni, jednostepeni i anonimni konkurs Rješenjem Broj:0909-791 sa ciljem dobijanja arhitektonsko-urbanističkog rješenja na osnovu kojeg će se realizovati izgradnje na lokaciji stare škole. Prvonagrađeno rješenje je osnov za izradu dalje tehničke dokumentacije i realizacije na predmetnoj parceli.

Da bi se dobila cjelovita slika o stanju i mogućim intervencijama svake parcele iz plana, obavezno treba prostudirati grafičke priloge koji daju osnovne informacije.

Takođe, u tekstualnom dijelu Plana, u poglavljima 5.9 *Urbanističko – tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata* i 6. *Analitički podaci plana*, se nalaze bliže odrednice i kapaciteti za svaku predmetnu parcelu.

Urbanističko-tehnički uslovi se rade (planiraju, projektuju) na osnovu Plana. Sistemom kontinuiranog stručnog nadzora i poštovanjem postavki ovog Plana ostvariće se uslovi za njihovo kvalitetno sprovođenje, a ujedno će se izbjeći stvaranje novih konfliktnih situacija.

Jedan od takvih primjera je u slučajevima kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, tada organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. U tom slučaju analitičke podatke iz tabele potrebno je prilagoditi i proračunati u skladu sa površinom nastalom nakon usklađivanja granica UP-a i katastarskih parcela.

SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA

Predloženim rješenjem za teritoriju plana postavljena je primarna ulična mreža koja danas delom postoji, formirana blokovska struktura i definisan osnovni pravac daljeg urbanog razvoja ovog naselja.



U ovakvoj situaciji da bi proces realizacije Plana po pojedinačnim parcelama započeo svakako da je prva faza na gradskim vlastima - da pribave i opreme zemljište potrebno za javne namjene, prije svega, u smislu rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih saobraćajnica i tehničke infrastrukture čime bi se aktivirale sve i danas nedostupne lokacije. Osim postojanjem pristupnih ulica izgradnja nije planski uslovljena određenim fazama, već će se odvijati sukcesivno a u skladu sa razvojem i potrebama naselja.

Postojeća magistralna saobraćajnica obrađena je „PUP-om Tivat do 2020-te godine“ i njim je planirano proširenje magistrale, odnosno izgradnja bulevara (avenije) sa četiri trake. Predmetna magistrala koja prolazi kroz najgušće naseljeni gradski prostor bila je obuhvaćena jednim planskim dokumentom DUP Lastva-Seljanovo-Tivat-Gradiošnica i za rekonstrukciju iste od Opatova do Aerodroma Tivat, Opština Tivat izdala je Urbanističko tehničke uslove br.0902-233/2 od 01.06.2011.godine.

Kako je PUP taj prostor podijelio u šest zasebnih DUP-ova, isključivo radi smanjenja površine planskog dokumenta, u skladu sa postojećim geo-morfološkim i teritorijalno planskim podjelama prostora: DUP Donja Lastva, DUP Seljanovo, DUP Mažina, DUP Gornji Kalimanj, DUP Župa-Češljari i DUP Mrčevac, a magistralu i dalje treba posmatrati kao jednu građevinsku cjelinu to se izdati UTU imaju smatrati važećim aktom, odnosno za rekonstrukciju magistrale od Opatova do Aerodroma treba izraditi jedan projekat i izdati jednu građevinsku dozvolu čija realizacija je moguća u fazama. Eksproprijacija će se vršiti na osnovu plana parcelacije iz važećih DUP-ova.

Za urbanističke parcele preko kojih prolaze **postojeći dalekovodi 35kV i 10 kV** a koji su planom predviđeni za ukidanje kao i postojeća vodovodna cev prečnika 200mm koja je predviđena za izmeštanje definisane su **privremene građevinske linije (GL1pr) i koridor u kome je zabranjena bilo kakva izgradnja do ukidanja ovih infrastrukturnih vodova**. Nakon njihovog ukidanja moguća je izgradnja objekata do definisanih građevinskih linija (GL1). Takođe, zbog lakše identifikacije sve parcele preko kojih prelaze ovi infrastrukturni koridori obeležene su na grafičkim priložima 04 - Plan namjene površina i 05 – Plan regulacije i nivelacije, kao i u poglavlju 6. *Analitički podaci plana – Tabele kapaciteta parcela ostale namjene, oznakom OI – ograničenja izgradnje.*

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

SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE

U savremenoj teoriji i praksi zaštite kulturnih dobara, posebno nepokretne arhitektonske baštine, primjenjuje se princip da se zaštitom obuhvata sveukupnost prostora, tj. integralna zaštita prirodnog i kulturnog naslijeđa.

U procesu planiranja i projektovanja obavezna je primjena metodologije zaštite kulturnih dobara, a koja je postavljena u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“ broj 49/10).

Na prostoru obuhvata Plana **nije identifikovano nijedno zaštićeno nepokretno kulturno dobro.**

Ipak, u obuhvatu plana postoje građevine za koje se smatra da posjeduju kulturne vrijednosti i to su:

- **Kompleks crkve Sv. Antona**

Kompleks vjerske arhitekture crkve Sv. Antona iz XVIII vijeka nalazi se na istaknutoj padini iznad Tivta i u prostornom smislu predstavlja vizelni reper grada. Izgrađen na lokalitetu Tripovići naselja Gornji Kalimanj kompleks sačinjavaju crkva i dva manja stambena objekta (sa bočnih strana) sa pripadajućim prednjim platoom / terasom. Predmetni kompleks planom je tretiran kao kulturno dobro od lokalnog značaja.

U cilju očuvanja urbanističko-arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti kompleksa kroz plansko rješenje posvećena je pažnja na način da je neposredno okruženje namijenjeno stanovanju malih gustina, maksimalne sprtanosti tri etaže (P+1+Pk), dok su u širem okruženju površine namijenjene pejzažnom uređenju javnog korišćenja, tj. slobodne neizgrađene površine.

- **Vahauz na putu za Sv. Anton**

Objekat vojne arhitekture „wachhaus“ – stražarnica/ osmatračnica je iz austrougarskog perioda (1814-1918). Wachhaus je vrsta fortifikacionog objekta izgrađena za smještaj ljudstva koje je namijenjeno za obezbjeđenje određenog prostora, objekata ili grupe objekata. U ovim objektima smještno je ljudstvo žandarmerije. Osim ličnog naoružanja posade, koja je brojala oko 20 vojnika, objekti su na ravnom prohodnom krovu imali nekoliko postavljenih mitraljeza, 2 - 3. Ove kasarne rađene su pretežno na dva sprata i imale su kaponire za neposrednu odbranu objekta, žičanu ogradu, vodu u objektu i cistjenu/bistjenu pored objekta. Imali su sve elemente kasarne. Ovo je jedna od pet građevina ovog tipa koje su činile odbrambeni lanac nekadašnjeg Arsenala.

Objekat je očuvan u izvornoj formi i materijalizaciji i ovim planom je tretiran kao potencijalno kulturno dobro.

- **Kompleks Buća u Tripovićima**

Predmetni kompleks stambene arhitekture nalazi se van obuhvata Plana, sjeveroistočno. Prostor koji pripada kompleksu i njegovoj neposrednoj okolini čuva se i štiti.

Kompleks Buća u Tripovićima sačinjava prizemna stambena zgrada pokrivena dvovodnim krovom na sjevernoj i dvospratna kula pokrivena četvorovodnim krovom na južnoj strani. Ispred kule je popločana terasa sa odronom.



Ambijenti sa tradicionalnim graditeljstvom u kamenu ne isključuju moderan arhitektonski jezik i savremene materijale uz ispunjavanje pojedinih uslova kao što su kvalitet i prilagodjavanje vjekovnim iskustvima. Saniranje starih kamenih struktura mora biti prilagodjeno arhitektonsko-ambijentalnom integritetu objekta. Ugradnja novih aseizmičkih sklopova ne smije se izvesti po cijenu slabljenja ili trajnog gubitka elemenata istorijske arhitekture. Znatno stepen ojačanja može se postići zamjenom dotrajalih djelova u tradicionalnim materijalima i vezama (kamen, drvo, drvene tavanice sa zategama, svodovi i sl.). Ugradnja novih armirano-betonskih elemenata ili čeličnih ojačanja može se prihvatiti samo kao neizbježan dodatak, a ne kao zamjena originalnog materijala i tehnike. Pri tom nove konstrukcije ne smiju biti vidljive na fasadama.

Prilikom izgradnje novih objekata u ovim zonama i ukoliko se tokom izvođenja zemljanih radova naiđe na materijalne ostatke, radove treba obustaviti i o tome obavestiti Službu zaštite - Uprava za zaštitu kulturnih dobara.

SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog detaljnog plana, u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Principijelni stav je da se životna sredina štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Drugim riječima da se stimuliše razvoj onih djelatnosti za koje prostor po prirodnim datostima, nasljeđu i ljudskim potencijalnim pruže optimalne uslove.

Prostorno rešenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

- racionalno korišćenje građevinskog područja;
- da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja;
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;
- da se voda racionalno koristi i da se tradicionalan način sakupljanja vode u "bistjerni" (ukopanim ili zidanim) zaštititi i uspostaviti gdje god je to moguće;
- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu;
- 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.

Shodno smjernicama za izradu ovog DUP-a i namjenama površina koje se preuzimaju iz PUP-a Tivta, u obuhvatu DUP-a, nema objekata koji podliježu obavezi procjeni uticaja na životnu sredinu niti objekata koji bi mogli proizvesti negativne uticaje u odnosu na kriterije iz člana 9. Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu te je Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Tivat, doneo je **Odluku o nepreduzimanju izrade strateške procjene uticaja za Detaljni urbanistički plan Gornji Klaimanj.**

SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83).

Da bi se povredivost prostora svela na najmanju moguću mjeru, pri organizaciji prostora naročita pažnja je posvećena:

- smanjenju obima i stepena razaranja uslijed elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti;
- smanjenju obima ruševina i stepenu zakrčenosti od rušenja;
- povećanju prohodnosti poslije razaranja za evakuaciju stanovništva i sl.;
- sprječavanju zagađivanja tla, površinskih i podzemnih voda;
- izdvajanju i stavljanju izvorišta vode pod poseban režim;
- osiguranju alternativnih izvora energije;
- stavljanju pod zaštitu ugroženog poljoprivrednog zemljišta, posebno zaštita najkvalitetnijeg poljoprivrednog zemljišta i šuma;
- izbjegavanju prevelikih koncentracija stambene izgradnje;
- ravnomjernom raspoređivanju stanovništva na način da se osigura korišćenje ukupnog prostora;
- razmještanju svih funkcija u prostoru na način da se putovanje stan-objekt društvenog standarda svedu na najmanju mjeru;
- osiguranje odgovarajuće organizacije saobraćaja;
- polaganju trasa i objekata vodoprivrednih sistema (vodopsnabdijevanje i odvodnja);
- povećanju izgradnje društvenih socijalnih i zdravstvenih ustanova i snabdjevačkih centara, koji mogu preuzeti funkciju razorenih objekata;
- planiranju mreže skloništa i drugih zaštitnih objekata;



- osiguranje prilaza vatrogasnim vozilima i vozilima hitne pomoći do svakog objekta;
- osiguranje dovoljnih količina vode za zaštitu od požara.

SMJERNICE ZA SPRIJEČAVANJE I ZAŠTITU OD PRIRODNIH I TEHNIČKO TEHNOLOŠKIH NESREĆA

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda.

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.)

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 i spašavanju ("Sl.list CG br.13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list R CG br. 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 mjenja 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 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 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 slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture.
- Izbjegavati nasipe, močvarne i nestabilne terene za trase 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 br. 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 mikrorejonizacija urbanog područja 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 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 mikrorejonone 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 požara (Sl. list SFRJ broj 30/91).

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/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² 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, nekonformno 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 energetska 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 energetska efikasna sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.



detaljni urbanistički plan: G O R N J I K A L I M A N J

Geodetska podloga sa granicom plana R 1: 1000

kat.parc.broj 3513/2 KO Tivat



LEGENDA:

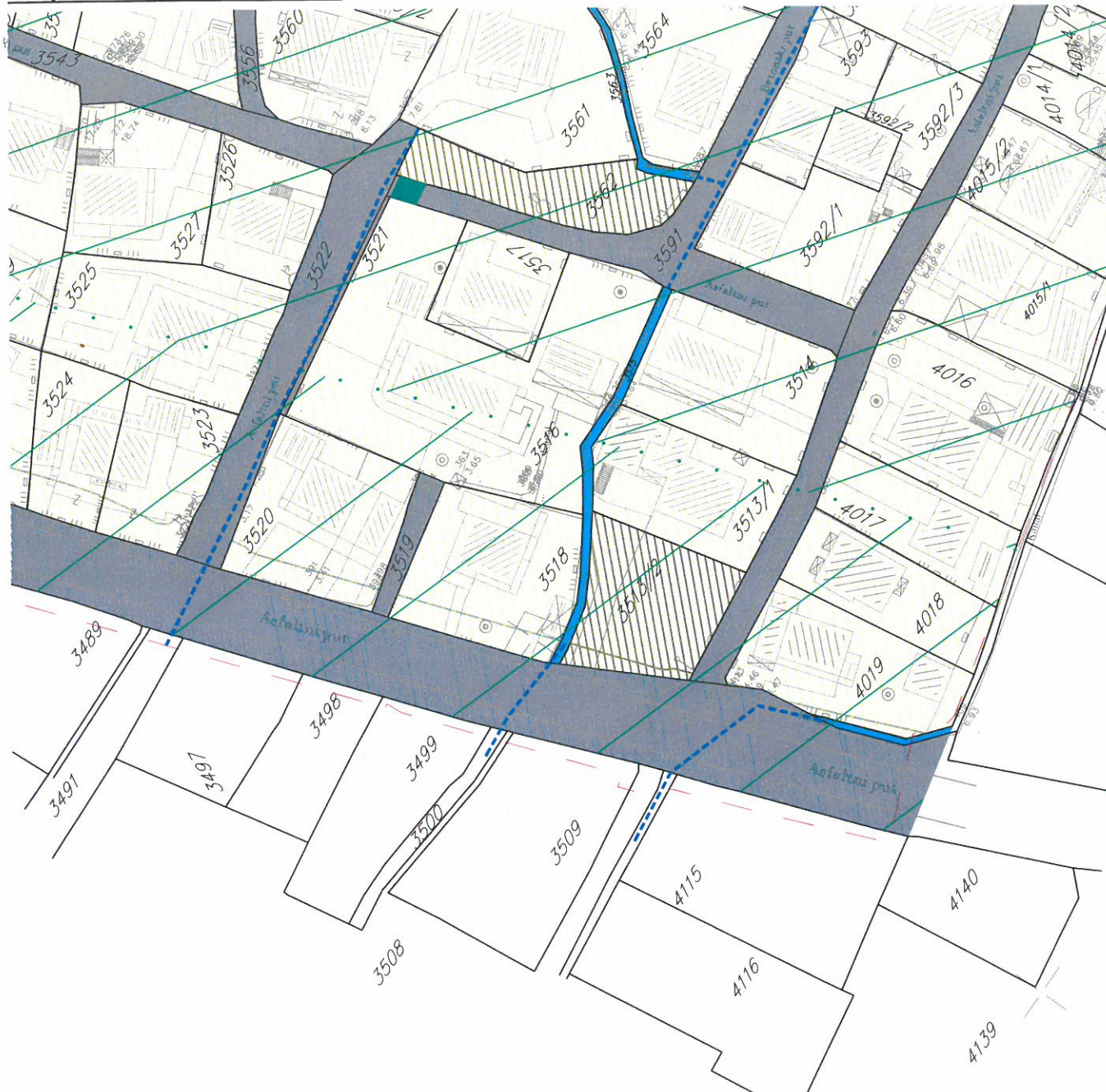
-  granica DUP-a
-  granica i broj katastarske parcele



Analiza postojećeg stanja

R 1: 1000

kat.parc.broj 3513/2 KO Tivat



LEGENDA:

granica DUP-a

granica i broj katastarske parcele

GEOTEHNIČKE

KARAKTERISTIKE TERENA

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

objekti predviđeni za rušenje

NAMJENA

- Izgrađene površine**
- individualno stanovanje
- kolektivno stanovanje
- vjerski objekti
- objekti javne namjene
- napušteni objekti
- postojeća trafo stanica

- Neizgrađene površine**
- neizgrađene i neuređene površine
- prirodni, šumoviti pejzaž

Ulice

asfaltni kolovoz

Vodeni tokovi

potoci i kanali





LEGENDA:

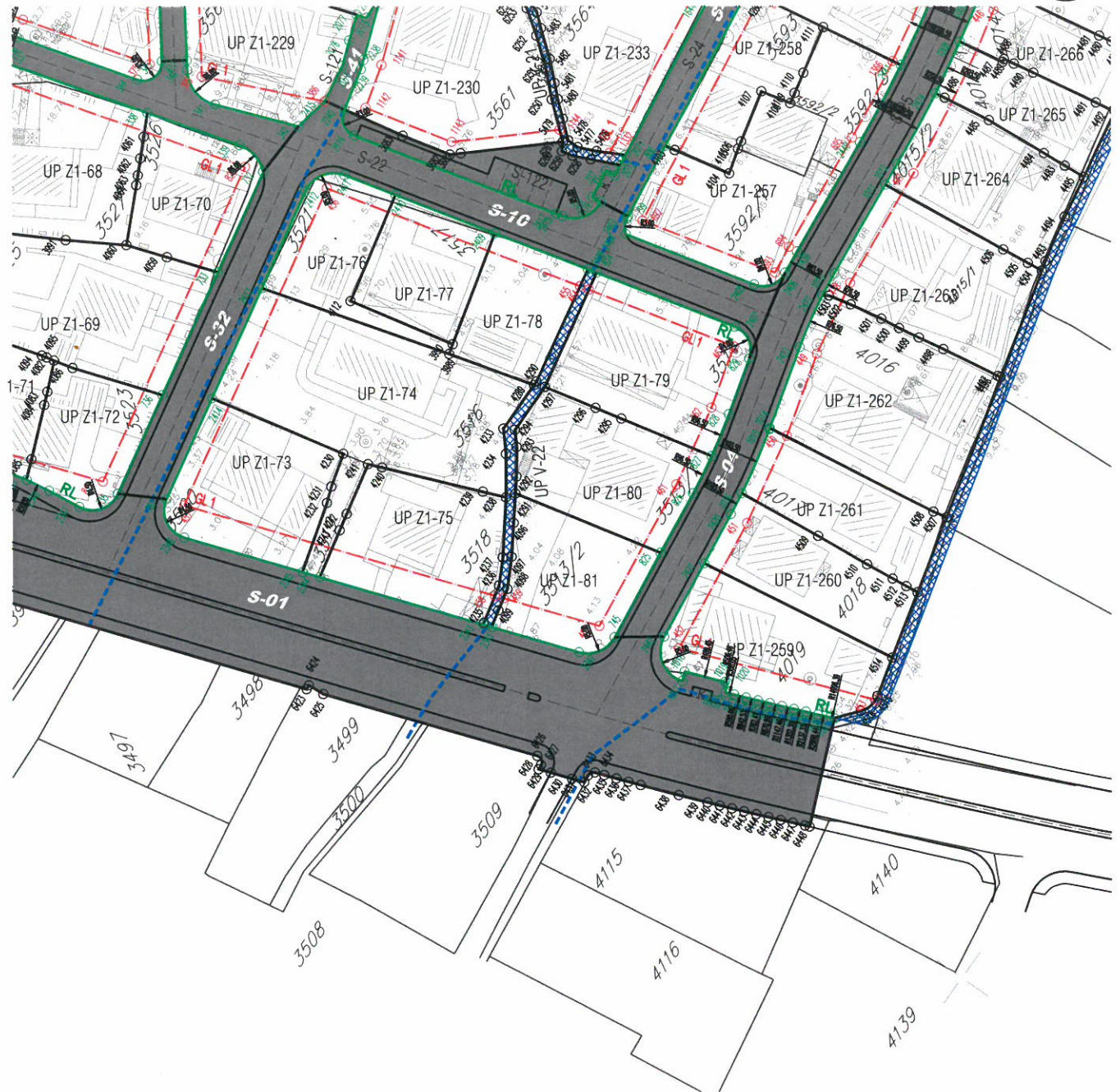
- | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|
| | granica DUP-a | | površine za mješovite namjene | | objekti elektroenergetske infrastrukture |
| | granica i broj katastarske parcele | | površine za centralne djelatnosti | | lokacije kontejnera |
| | granica i broj urbanističke parcele | | površine za školstvo i socijalnu zaštitu | | lokacije sa ograničenjem izgradnje |
| | granica i broj podparcele | | površine za sport i rekreaciju | | objekti predviđeni za rušenje |
| | planirana spratnost objekata | | površine za pejzažno uređenje javnog korišćenja | | pravo prolaza (prema katastru) |
| | površine za stanovanje male gustine | | vodene površine | | postojeći vodotoci i kanali |
| | površine za stanovanje srednje gustine | | površine saobraćajne infrastrukture | | |




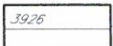
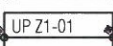


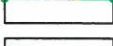


Plan parcelacije

R 1: 1000

UP Z1-81



LEGENDA:

-  granica DUP-a
-  granica i broj katastarske parcele
-  granica i broj urbanističke parcele
-  granica i broj podparcele
-  regulaciona linija
-  građevinska linija
-  privremena građevinska linija -koridor u kome je zabranjena izgradnja do ukidanja dalekovoda/voovoda
-  koridor infrastrukture

Koordinate tjemena urbanističkih parcela

4096	6558318.31	4698401.48
4097	6558313.66	4698398.59
4098	6558309.03	4698396.16
4099	6558305.36	4698395.32
4291	6558322.35	4698403.99

Koordinate tjemena građevinskih linija

459	6558307.47	4698395.80
460	6558312.72	4698380.57
461	6558338.59	4698383.57

Koordinate tjemena regulacionih linija

745	6558312.63	4698377.54
825	6558328.05	4698379.33
2341	6558302.57	4698394.68
2342	6558307.32	4698380.87



Plan regulacije i nivelacije
UP Z1- 81

R 1: 1000



LEGENDA:

- | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--|---|--|------------------------------------|
| | granica DUP-a | | regulaciona linija | | lokacije kontejnera |
| | granica i broj katastarske parcele | | građevinska linija | | lokacije sa ograničenjem izgradnje |
| | granica i broj urbanističke parcele | | privremena građevinska linija-koridor u kome je zabranjena izgradnja do ukidanja dalekovoda/vodovoda koridor infrastrukture | | pravo prolaza (prema katastru) |
| | granica i broj podparcele | | | | postojeći vodotoci i kanali |
| | planirana spratnost objekata | | pješačke površine | | |



Plan saobraćaja

R 1: 1000

UP Z1-81

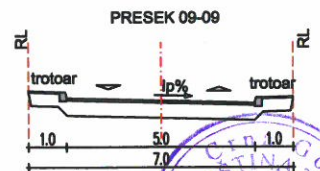


LEGENDA:

- granica DUP-a
- granica i broj katastarske parcele
- granica i broj urbanističke parcele
- saobraćajnice
- saobraćajnice (zajedničke) kolsko-pješačke površine
- saobraćajne površine pješačke

- autobusko stajalište
- niša autobuskog stajališta
- lokacija kontejnera
- parking na javnoj površini
- mjesto priključka neizgrađene parcele na javnu površinu
- pravo prolaza

POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA R 1:200



Crna Gora OPŠTINA TIVAT				
Prilikom:		13-11-2015		
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0902	351	1033	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

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTU
 "VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj 3095

Tivat, 12.11.2015.

OPŠTINA TIVAT

Sekretarijat za uređenje prostora
 i zaštitu životne sredine

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-1033/2 od 06.11.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na UP Z1-81- kat.par.broj 3513/2 KO Tivat ,a na zahtjev LAKIĆEVIĆ RADOVANA, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

1. Priključak za vodu izvesti sa postojećeg cjevovoda (mapa u prilogu 1).
2. Potrebno je postaviti centralni vodomjer u propisno izgrađenoj šahti na ivici parcele, kao i za svaki stambeni/poslovni prostor postaviti poseban vodomjer ili u šahti van objekta ili u zajedničkim prostorijama (shodno Odluci o javnom vodosnabdjevanju, Službeni list CG, Opštinski propisi broj 8 od 2014 god.).
3. Priključak za kanalizaciju izvesti sa pozicije koja je data u prilogu (mapa u prilogu 2).

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



Tivat, 12.11.2015 god.

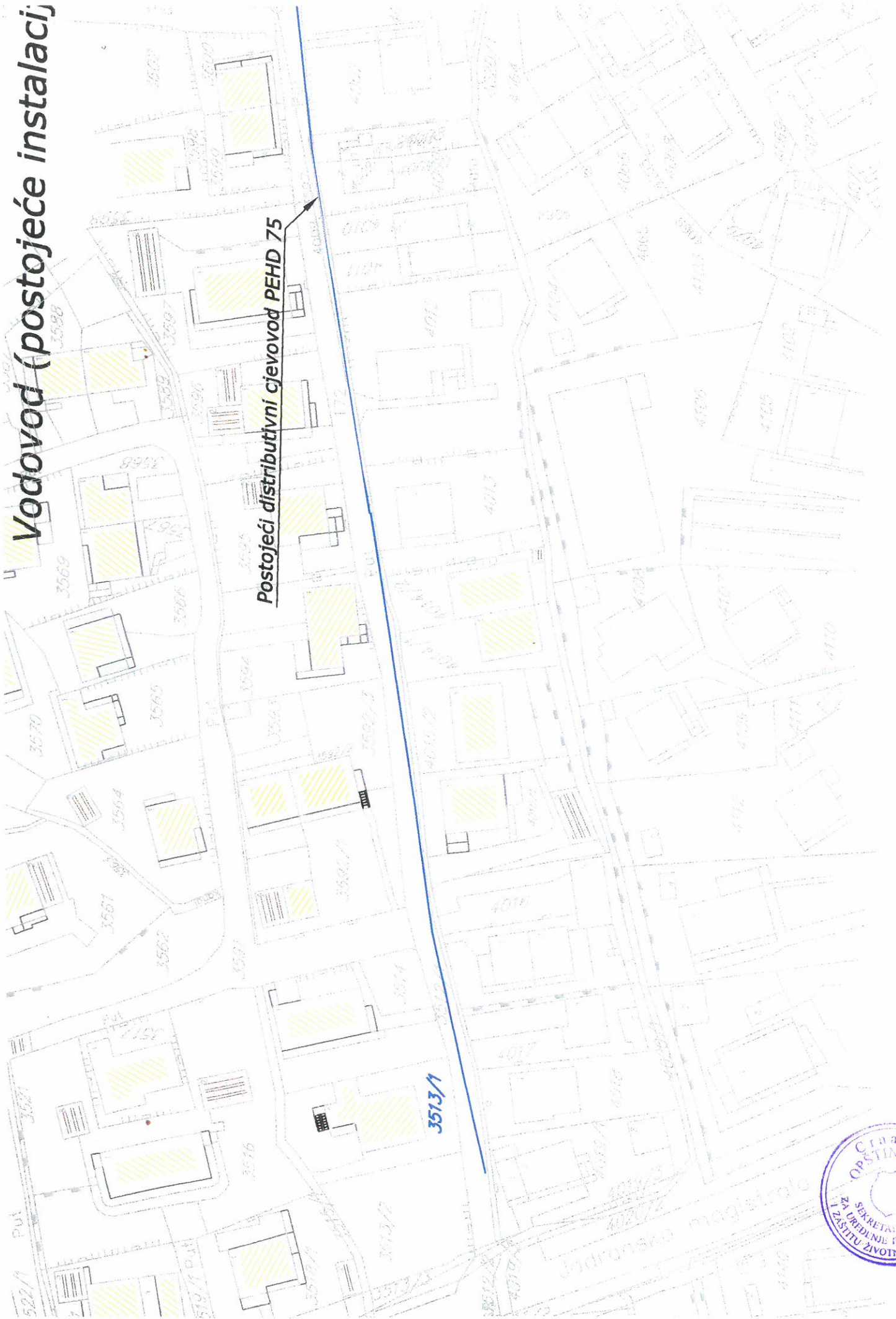
DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- Arhivi

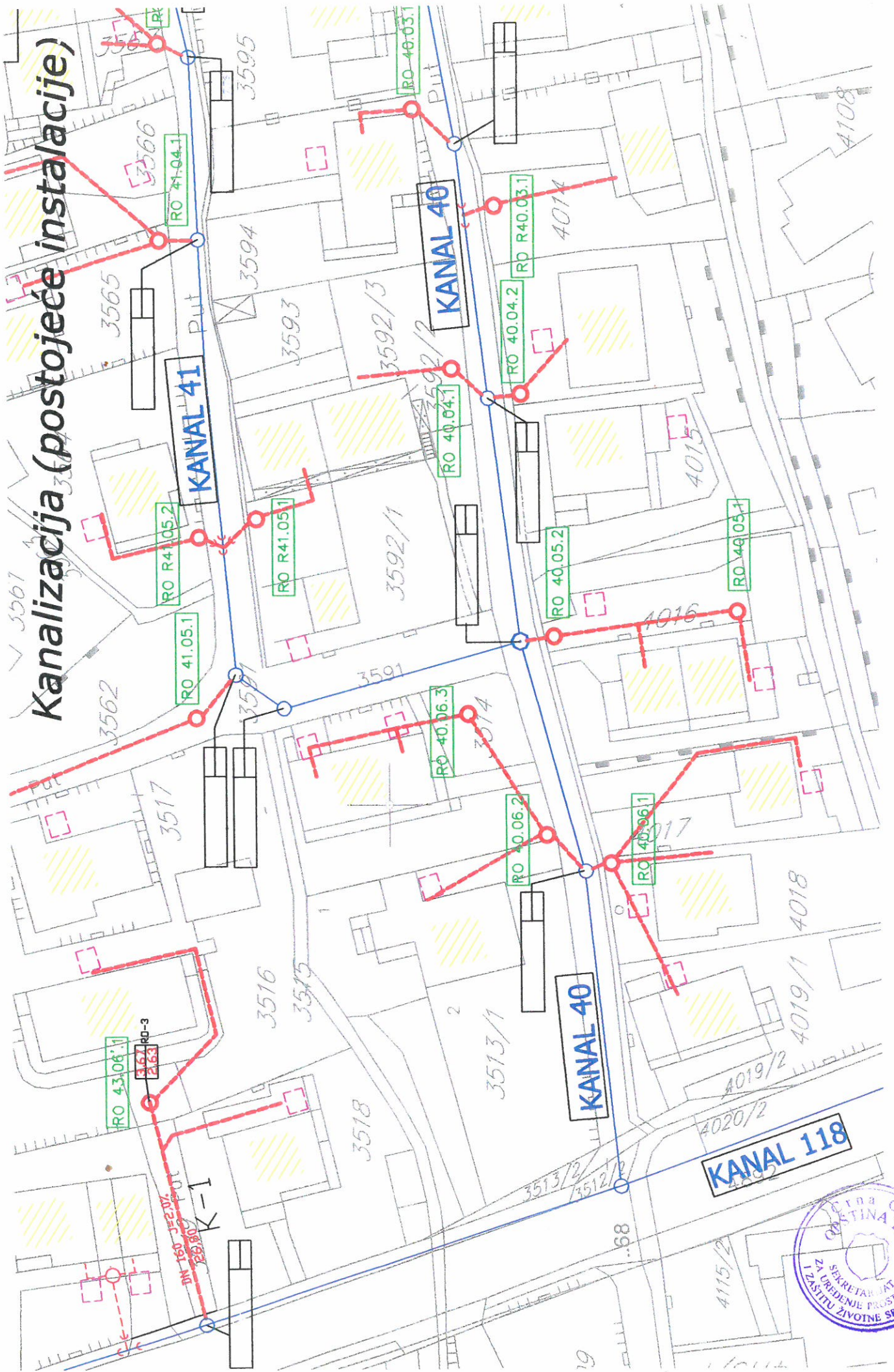
(Signature)
DIREKTOR:
 Čedomir Lukić, dipl.ing

Vodovod (postojeće instalacij)

Postojeći distributivni cjevovod PEHD 75

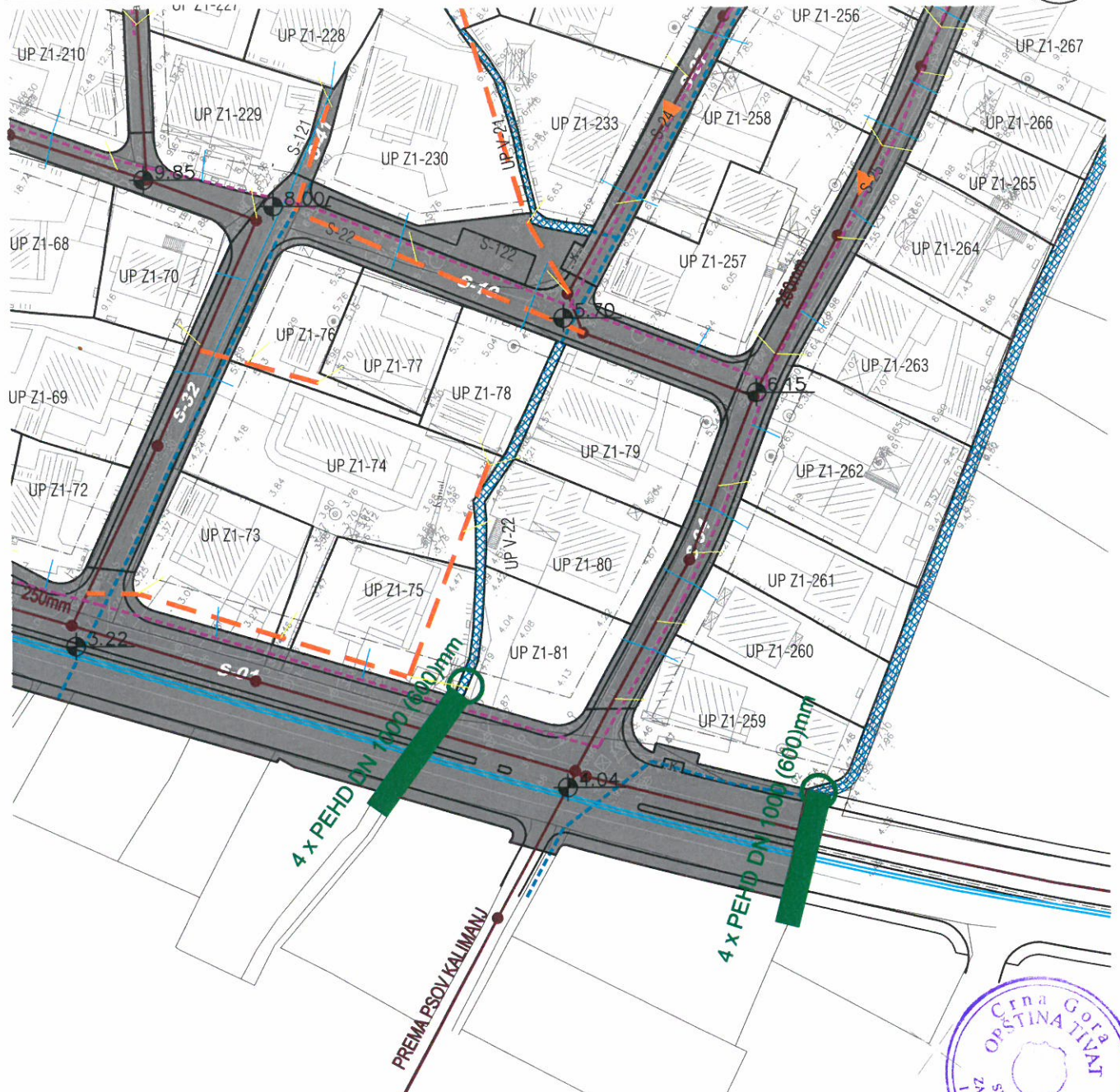


Kanalizacija (postojeće instalacije)



Plan hidrotehničke infrastrukture R 1: 1000

UP Z1-81



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

Vodosnabdjevanje

- regionalni vodovod
- postojeći vodovod
- planirani vodovod I visinske zone
- planirani vodovod II visinske zone
- planirani vodovod III visinske zone
- vodovodni kućni priključci
- granica visinskih zona
- prelog izmjene postojećeg ACC 200mm sa PEHD 315 mjm
- planirana buster stanica

Fekalna kanalizacija

- postojeći kanalizacioni vod
- planirani kanalizacioni vod
- smjer oddvođenja
- kanalizacioni kućni priključci - planirani
- postojeći kanalizacioni tlačni cjevovod

Oddvođenje kišnih voda

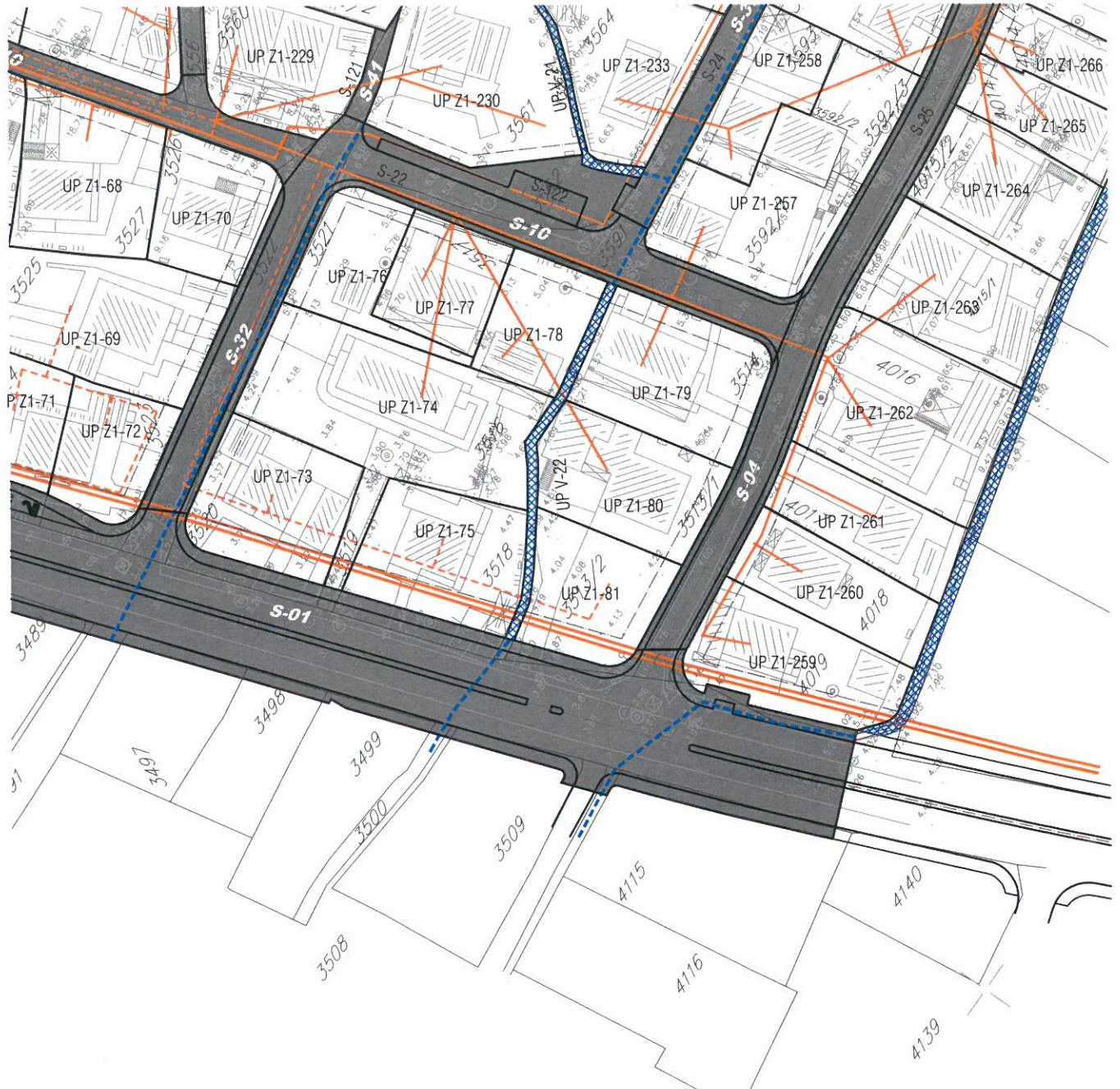
- mreža otvorenih kanala

Upravljanje otpadom

- raspored kontejnera



UP Z1-81



LEGENDA:

- granica DUP-a
- granica i broj katastarske parcele
- granica i broj urbanističke parcele
- granica i broj podparcele
- regulaciona linija
- građevinska linija

ELEKTROMREŽA

- elektrovod 10kV
- elektrovod 10kV -planirani
- elektrovod 10kV -ukidanje
- elektrovod 35kV
- elektrovod 35kV -ukidanje
- elektrovod 0.4kV
- elektrovod 0.4kV -planirani

- trafostanica
- trafostanica -planirana

- postojeći vodotoci i kanali



Plan telekomunikacione infrastrukture R 1: 1000

UP Z1-81



LEGENDA:

granica DUP-a

granica i broj katastarske parcele

granica i broj urbanističke parcele

granica i broj podparcele

regulaciona linija

građevinska linija

EK mreža

postojeće EK okno (35 EK okna-EK koncentracija)

postojeća EK kanalizacija (EK kanalizacija-1,2,4 PVC cijevi F110mm)

broj postojećeg TK okna broj postojeće PVC cijevi 110 mm

planirana telefonska centrala -koncentrator elektronskih komunikacija

planirana RBS

planirano EK okno

planirana EK kanalizacija (EK kanalizacija-1,2,4 PVC cijevi F110mm)

broj planiranog TK okna broj planiranih PVC cijevi 110 mm

postojeći vodotoci i kanali





UP Z1-81









LEGENDA:

-  granica DUP-a
-  granica i broj katastarske parcele
-  granica i broj urbanističke parcele
-  granica i broj podparcele

Površine za pejzažno uređenje javne namjene

-  park-šuma

Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene

-  zelenilo individualnih stambenih objekata
-  zelenilo stambenih objekata
-  zelenilo stambenih objekata sa poslovanjem
-  zelenilo objekata prosvete
-  zelenilo vjerskih objekata
-  postojeći vodotoci i kanali

