

CRNA GORA**Opština Tivat**

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-1090/4

Tivat, 07.12.2015.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i člana 4 Odluke o donošenju Detaljnog urbanističkog plana »Donja Lastva« (»Sl.list CG-opštinski propisi« br. 3/13), na zahtjev **Arsić Rada**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVEza izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu **UP 386**sa namjenom **SMG„stanovanje male gustine“**,koja je formirana od većeg dijela kat.par.br. **683** i dijela kat.parc.br. **682** sve **KO Donja Lastva**,u zahvatu DUP-a „**Donja Lastva**“**1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I OBJEKTA**

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

-Manja gustina stanovanja je gustina od 80 – 150 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja. U okviru urbanističke parcele **UP 386** planira se objekat „**stanovanja male gustine – jednoporodičnog stanovanje**“, a predviđena intervencija za datu parcelu je postojeći-**zadržava se, dogradnja i nadogradnja.**

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

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdjeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanistička parcela se sastoji od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova.

Prema Listu nepokretnosti broj 20 površina kat.par.br. 683 KO Donja Lastva je **734m²** i na njoj je evidentirana:

- zgrada br 1-porodična stambena zgrada površine gabarita 143 m² spratnosti P+1+Pk.

- zgrada br 2-pomoćna zgrada površine gabarita 20 m² spratnosti P.

Površina **UP 386** je **762,54 m²** i na tu površinu se računaju parametri.

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička parcela (broj)	UP 386
vrsta radova	Postojeći-zadržava se, dogradnja, nadogradnja
planirana namjena objekta	SMG
površina urbanističke parcele (m ²)	762,54
max indeks zauzetosti	0,40
max zauzetost parcele pod objektom-površina gabarita (m ²)	305,02
max indeks izgradjenosti	/
max bruto građevinska površina (m2)	500,00
spratnost	(Su)+P+2+Pk

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

UP 386 je definisana koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu **Plan parcelacije, regulacije i UTU.**



Napomene:

- **Do podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole investitor je dužan formirati urbanističku parcelu UP 386 prema datim uslovima parcelacije i riješiti eventualne imovinsko-pravne odnose na cijeloj UP kao i pitanje tereta evidentiranog u Listu nepokretnosti.**

- Minimalna novoformirana parcela na kojoj se može graditi slobodnostojeći objekat je **300 m²**. Minimalna širina parcele za postavljenje slobodnostojećeg objekta je **12m**, na parcelama koje su uže od 12m postavljaju se dvojni objekti (jednostrano ugrađeni) ili objekti u nizu (obostrano ugrađeni objekati) pri čemu nije potrebna posebna saglasnost suseda.
- Kanali su u javnoj upotrebi i ne mogu se pripajati urbansitičkim parcelama. Vlasnici parcela uz koje kanali prolaze **dužni su ih održavati** (čistiti).“
- **Građevinska linija** je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. Planom je data i **privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr)** koja je definisana zaštitnim koridorm postojeće infrastrukture. Ona pretstavlja liniju do koje se mogu graditi objekti do trenutka izmještanja infrastrukture. Nakon izmještanja objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1. U grafičkim prilogima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije a u skladu sa uslovima parcele.
- **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim prilogima „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smjernice za sprovođenje plana“.
- **Vertikalni gabarit**, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suteran, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje. Oznake etaža su: **Po** (podrum), **Su** (suteran) **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).
- **Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetajnih konstrukcija iznosi:
 - za garaže i tehnicke prostorije do **3,0 m**;
 - za stambene etaže do **3,5 m**;
 - za poslovne etaže do **4,5 m**;
 - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi **4,5 m**.
- **Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta** definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.

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

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

U bruto građevinsku površinu ne računavaju se dijelovi podzemnih etaža koji služe za obezbjeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.



- **Indeks zauzetosti zemljišta** je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.
- **Indeks izgrađenosti zemljišta** je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.
- Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj. Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od **0-1.0m** a za objekte u okviru kojih se obavljaju djelatnosti maks.**0.2m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta a koji je u funkciji planirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.

3. USLOVI ZA POSTOJEĆI OBJEKAT

- Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani bez obzira da li su prekoračili planom zadate parametre i da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a koji su prikazani u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture, **moгу se kao takvi zadržati**.
- Ukoliko postoji zahtjev ili potreba korisnika postojeći objekti pod uslovom da nisu prekoračili planom zadate parametre mogu se **nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara** definisanih za namjenu u okviru koje se nalaze.
- Objekti koji su u izgradnji, a za čiju izgradnju nije pribavljena građevinska dozvola ili UTU mogu se završiti u okviru planom zadatih maksimalnih parametara za namjenu u okviru koje se nalaze.
- Maksimalna zauzetost i maksimalna izgrađenost parcele uključuju sve objekte na parceli i pomoćne objekte. Ukoliko na parceli postoje dva ili više objekata a planom se nije mogla izvršiti preparcelacija u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu, objekti se kao takvi mogu zadržati i na njima su moguće intervencije u okviru parametara zadatih u planu a koji u ovom slučaju važe za čitavu parcelu.
- Postojeći objekti koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju a ne narušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati. Ukoliko postojeći objekat zadire u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka a ne ugrožava planiranu regulativu isti se, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. **Nadgradnja se može izvršiti nad čitavom osnovom a dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije**. Kod terena u nagibu težiti pomjeranju nadgrađenih etaža kako bi se pratio teren i ublažilo zadiranje u građevinsku liniju.
- Ukoliko postojeći objekat ne zadovoljava uslov u smislu minimalne udaljenosti od susjedne parcele nadogradnja nad takvim postojećim gabaritom moguća je **uz saglasnost susjeda** ili da nadgrađeni dio bude na propisanoj minimalnoj udaljenosti. Prilikom bočne dogradnje ovi objekti moraju poštovati propisanu minimalnu udaljenost.
- Maksimalna visina nadzlitka potkrovlja mora biti **1.2m** na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju, a maksimalna visina objekta, ukoliko se objekat nadograđuje **14m**.
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. „kapa“ sa preputima.
- Prije intervencije na postojećem objektu potrebno je izvršiti provjeru statičke stabilnosti postojećeg objekta.
- Pomoćni objekti na parceli se mogu zadržati.
- Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta na parceli u skladu sa raspoloživim kapacitetima parcele.
- Spratnost pomoćnog objekta je maksimalno **P**.
- Nije dozvoljeno nadzidivanje 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.

4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA

- Svi postojeći objekti mogu pretrpjeti i **totalnu rekonstrukciju**, odnosno postojeći objekat se na zahtjev investitora **može porušiti i izgraditi novi**, pri čemu važe uslovi koji su u planu dati za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.



- Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli, i to isključivo jedan osnovni objekat na parceli. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat je **12m**.
- Na parcelama užim od **12 m** objekte postavljati u nizu ili kao dvojne.
- Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja je **0.4**
- Maksimalni indeks izgrađenosti je **0.8**
- Maksimalna spratnost objekta je četiri vidne etaže što znači **Su+P+2, Su+P+1+Pk** odnosno **P+2+Pk** a visina objekta **14m** od najniže kote oko objekta do slemena.
- Na parcelama površine veće od 625m² maksimalna BRGP je **500m²**.
- U okviru objekta moguće je organizovati maksimalno **4 stambene jedinice**.
- U okviru objekta moguće je organizovati i podrumsku etažu koja ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od **1m**. Ukoliko se u podrumskoj ili suterenskoj etaži organizuje garažiranje ili tehnička prostorija iste ne ulazi u obračun indeksa izgrađenosti.
- Kod postavljanja objekata na nagnutom terenu (posebno na većim parcelama) težiti preraspodjeli etaža odnosno prilagođavanju nagibu terena kaskadnim smicanjem etaža.
- Ukoliko se zadnja etaža formira kao potkrovnna visina nadzitka mora biti **1.2m** na mestu gde se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.
- Minimalna udaljenost novog objekta (glavnog ili pomoćnog) od susjedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija, a s obzirom na izgrađenost prostora i oblike parcela je **2.0m**. Novi objekat mora biti tako lociran da ne umanjuje kvalitet življenja u postojećem objektu, ne smije mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svjetlost.
- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije a u skladu sa uslovima parcele.
- Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent. U oblikovanju se oslanjati na tradiciju uz primjenu savremenih materijala i oblikovnih elemenata. Za završetak radova oblikovanje i materijalizaciju maksimalno uklopiti uslove za novu gradnju kako bi se poboljšao kvalitet ambijenta.

5. USLOVI ZA OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJU

- Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede ambijent prije svega u naslijeđenom tradicionalnom maniru. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi.
- Na postojećem objektu koji se u potpunosti zadržava moguće su intervencije u smislu održavanja a nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu provjeru statičke stabilnosti. Prilikom nadgradnje mora se uspostaviti oblikovno jedinstvo čitavog objekta. Nadgrađeni dio i postojeći objekat moraju predstavljati oblikovnu cjelinu kao i cjelinu u smislu materijalizacije. Na donjim etažama izvršiti sve intervencije koje su neophodne u postizanju jedinstvenog objekta.
- U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa djelatnostima koje se u objektu obavljaju.
- Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.
- Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.
- Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.
- Eventualnu **etapnost građenja** objekta treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu cjelinu.
- Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.
- U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.



6. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Postoji glavni kolski pristup do parcele.

Parkiranje je planirano u okviru parcele a garažiranje isključivo u okviru objekta ili garaže kao posebnog objekta na parceli. Parkiranje je moguće obezbjediti i na parceli u neposrednom kontaktu ukoliko je ona istog vlasnika.

- Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se postavljati kao aneks uz postojeći objekat ili kao poseban isključivo prizemni objekat na parceli i to u okviru zadatih parametara gradnje koji važe za cijelu parcelu.

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

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

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

Uređenje i ozelenjavanje slobodnih dijelova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u cjelokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom. **Bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar ne ulaze u obračun BRGP.**

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

Zelenilo stambenih objekata i blokova / ZSO

Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki dio aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku.

Ova kategorija zelenila u planu zauzima značajno mjesto u smislu stvaranja sanitarno-higijenskih, estetskih i humanih uslova za život. U najvećoj mjeri na ovom prostoru je planirano stanovanje sa djelatnostima pa uređenje prostora podrazumjeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadom površine oko poslovnih prostora. Kod isključivo stambenih objekata prilikom izgradnje zelenih površina, formirati grupacije četinarara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbjediti travne površine, izbjegavati vrste sa plitkim korjenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima, ne treba primjenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtjevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivna rekreacija planirana je u neposrednom okruženju.

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



7. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme izvesti **u saradnji sa nadležnim javnim preduzećima.**

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

- Tehnički uslovi** za projektovanje vodovoda i kanalizacije u okviru glavnog projekta br.3486, izdati od DOO-«Vodovod i Kanalizacije»Tivat 04.12.2015.godine.
- **Vodni uslovi** za odvođenje otpadnih voda za stambene i poslovne objekte broj 0819-1526/1 od 08.08.2011.god. izdati od Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj
- Akt EPCG FC** Distribucija broj 40-00-17865 od 24.11.2011.god.
- Tehnički uslovi** i preporuke za izradu priključaka i priključenja el.instalacija broj 40-23-01-2065 od 03.10.2011.godine izdati od strane Elektrodistribucije Tivat.
- **Opšti saobraćajno tehnički uslovi** broj 1006-152 od 30.05.2013.godine izdati od strane Sekretarijata za komunalno stambene poslove i saobraćaj.
- 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.

8. PRIPODNE KARAKTERISTIKE

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

Inženjersko - geološke karakteristike

U geološkoj građi učestvuju plitkovodni karbonati sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine. Tivatski zaliv je centralni basen Bokokotorskog zaliva i drugi po veličini nakon HercegNovskog zaliva. Prosječna dubina zaliva je 25,5 m. Najdublji je u središnjem i zapadnom dijelu, a najplići u jugoistočnom dijelu. S Kumborskim tjesnacem (širine 730 m) je povezan sa spoljašnjim HercegNovskim zalivom, a s tjesnacem Verige (širine 340 m) povezan je s unutrašnjim dijelom Bokokotorskog zaliva (Kotorski i Risanski zaliv). Uticaj slatkih voda je prvenstveno sezonskog karaktera, i to uglavnom preko rečica Široka rijeka i Gradiošnica i nekoliko sezonskih potočića koji sakupljaju vodu iz Tivatskog, odnosno Grbaljskog polja. Na hidrografske karakteristike zaliva dominantan uticaj imaju dva susjedna zaliva s kojima izmjenjuje vodene mase preko dva ranije spomenuta tjesnaca. Strujanje vodenih masa u zalivu je slabog intenziteta, osobito u toplijem dijelu godine. U hladnijem dijelu godine u centralnom dijelu zaliva u površinskom sloju prevladava izlazno strujanje prosječne brzine 5-23 cm/s. Intenzitet strujanja je najslabiji u istočnom dijelu zaliva, a najveći u zapadnom dijelu na spojnici Verige-Kumbor. Crnogorsko primorje je zaštićeno od djelovanja vetrova s kopna. Tivatski zaliv je posebno zaštićen. U području zaliva procenat učestalosti tišine je izrazito visok, godišnji prosjek iznosi 49 %, dok u ljetnjem i jesenjem periodu iznosi 52%.

Klimatske karakteristike

Maksimalna temperatura vazduha Tivta 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. Ekstremne mjesečne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C. Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C. Ljetnjih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mesečno). Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura



dostigne 30°C i više, na području Tivta u prosjeku godišnje ima oko 37,3. Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru. Mraznih dana, kada se najniža temperatura tokom 24h spusti ispod 0°C, na području Herceg Novog prosječno ih ima oko 28 godišnje, čija pojava karakteriše mjesec decembar, januar i februar, a u rijetkim slučajevima i mart. Srednja godišnja količina **padavina** za Tivat iznosi 1429,2 l/m².

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

Vrijednosti srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha iznose za Tivat 70,5 % (min 62% u julu, max 75,6 % u oktobru). Povećane vrijednosti **oblačnosti** su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Srednja godišnja oblačnost iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Prosječno godišnje primorje ima oko 2455 časova **osunčavanja**, od kojih 931 čas u ljetnjim mjesecima (jun, jul i avgust). Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja za Herceg Novi iznosi 201,25 (max 327,7 u julu). Ova vrijednost se ne utvrđuje na meteorološkoj stanici Tivat.

Vjetar, kao elemenat klime, na pojedinim stanicama (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestanosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina. Čestinu pojave za primorje u cjelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Za Tivat su to: jugoistok (8,74 %), zapad-jugozapad (7,9 %), istok-jugoistok i jug (po 6,4 %). Prosječno su najjači vjetrovi iz smjera N i NE srednje jačine 3,9, odnosno 3,2 bofora. U ljetnom razdoblju sjeverozapadni vjetar je 5-6 puta zastupljeniji više od bilo kojeg drugog vjetra.

Geološko – seizmičke karakteristike

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

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

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

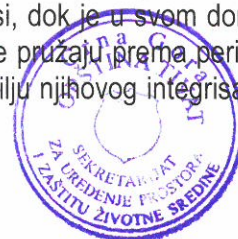
Hidrogeološke karakteristike i pojave

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

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

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

Pedološke karakteristike



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

Vegetacija

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

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

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

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

9. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

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

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izraditi **Projekat geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju i **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (I. List SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Proračune raditi za **IX** (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

10. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

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

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

Zaštita od potresa



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

Zaštita od požara

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

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

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

Mjere zaštite od epidemije

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

Mjere za obezbjeđenje potreba odbrane

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

Uslovi za odvoz i distribuciju otpada

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

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

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

Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojima se djeluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritarna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gdje će se štititi njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž. Kod planiranja upravljanja područjem utvrđen je odgovarajući ekološki model, kojim je spriječena znatnija izmjena pejzažnih vrijednosti, tj. težilo se ka zadržavanju autentičnih oblika pejzaža, a budući razvoj baziran je na principu "održivog razvoja".

Posebno se vodilo računa o:

- racionalnijem korišćenju, već zauzetog prostora,



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

11. SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

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

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

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

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

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosečnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostorija ljeti. Posledice su oštećenja konstrukcije, 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 prosečno 40 do 80%.

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

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se



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

12. OSTALI USLOVI

Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova i snimka objekta na licu mjesta investitor treba da izradi tehničku dokumentaciju u skladu sa odredbama **Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata** (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/13 i 39/13) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade,razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** (»Sl.list CG« br. 23/14).

Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

GRAFIČKI PRILOZI

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

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

**SAMOSTALNI SAVJETNIK III ZA URBANIZAM
I IZGRADNJU OBJEKATA**

Milica Manojlović, dipl.ing.arh.

M.M



Tatjana Jelić, dipl.pravnik

Dostaviti:

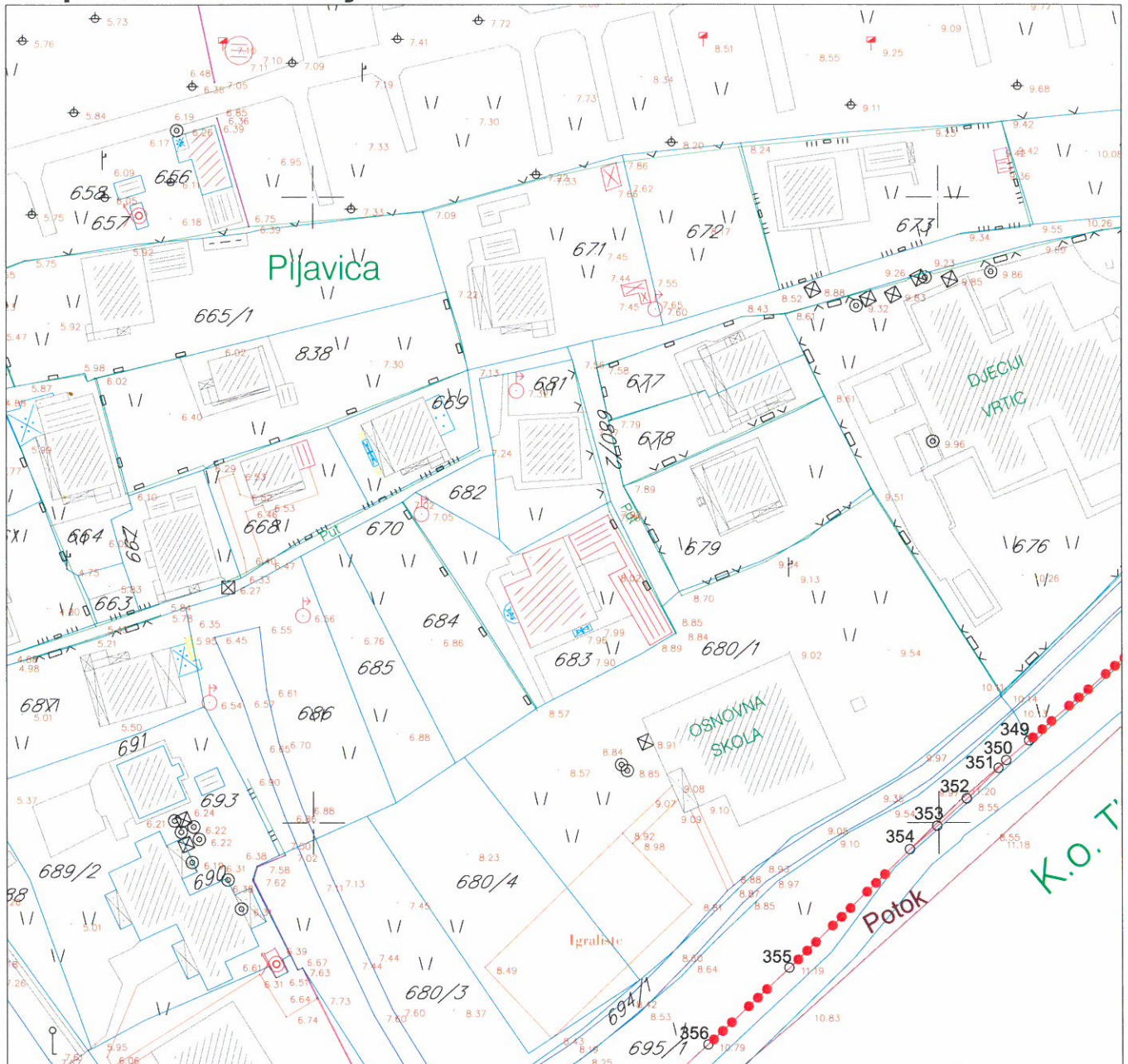
- Arsic Rado, Donja Lastva bb
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA



UP353	401,65	(Su)+P+2+Pk	160,66	321,32	0,40	0,80	PLANIRANI
UP354	402,00	(Su)+P+2+Pk	160,80	321,60	0,40	0,80	PLANIRANI
UP355	450,00	(Su)+P+2+Pk	180,00	360,00	0,40	0,80	PLANIRANI
UP356	678,37	(Su)+P+2+Pk	271,35	500,00	0,40	/	PLANIRANI
UP357	696,63	(Su)+P+2+Pk	278,65	500,00	0,40	/	PLANIRANI
UP358	514,61	(Su)+P+2+Pk	205,84	411,69	0,40	0,80	PLANIRANI
UP359	537,45	(Su)+P+2+Pk	214,98	429,96	0,40	0,80	PLANIRANI
UP360	629,03	(Su)+P+2+Pk	251,61	500,00	0,40	/	PLANIRANI
UP361	660,70	(Su)+P+2+Pk	264,28	500,00	0,40	/	PLANIRANI
UP362	784,54	(Su)+P+2+Pk	313,82	500,00	0,40	/	PLANIRANI
UP363	404,94	(Su)+P+2+Pk	161,98	323,95	0,40	0,80	PLANIRANI
UP364	420,44	(Su)+P+2+Pk	168,18	336,35	0,40	0,80	PLANIRANI
UP368	408,31	P+1+Pk	188,63	471,58	0,46	1,15	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE
UP369	353,32	(Su)+P+2+Pk	141,33	282,66	0,40	0,80	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP370	365,53	(Su)+P+2+Pk	146,21	292,42	0,40	0,80	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP371	365,60	P+1+Pk	117,22	293,05	0,32	0,80	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE
UP372	948,36	(Su)+P+2+Pk	379,34	500,00	0,40	/	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP373	1239,00	(Su)+P+2+Pk	495,60	500,00	0,40	/	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP374	838,47	(Su)+P+2+Pk	335,39	500,00	0,40	/	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP375	453,21	(Su)+P+2+Pk	181,28	362,57	0,40	0,80	PLANIRANI
UP376	766,74	(Su)+P+2+Pk	306,70	500,00	0,40	/	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP377	307,70	(Su)+P+2+Pk	123,08	246,16	0,40	0,80	PLANIRANI
UP383	588,55	(Su)+P+2+Pk	235,42	470,84	0,40	0,80	PLANIRANI
UP384	354,02	(Su)+P+2+Pk	141,61	283,22	0,40	0,80	PLANIRANI
UP385	511,63	(Su)+P+2+Pk	204,65	409,30	0,40	0,80	PLANIRANI
UP386	762,54	(Su)+P+2+Pk	305,02	500,00	0,40	/	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP387	434,00	(Su)+P+2+Pk	173,60	347,20	0,40	0,80	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP388	274,68	P+2+Pk	109,87	219,74	0,40	0,80	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP389	291,65	P+2+Pk	116,66	233,32	0,40	0,80	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP390	653,36	(Su)+P+2+Pk	261,34	500,00	0,40	/	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA
 Topografsko katastarska podloga sa prikazom granice plana R 1:1000
 kat.parc.br.683 KO Donja Lastva



LEGENDA

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

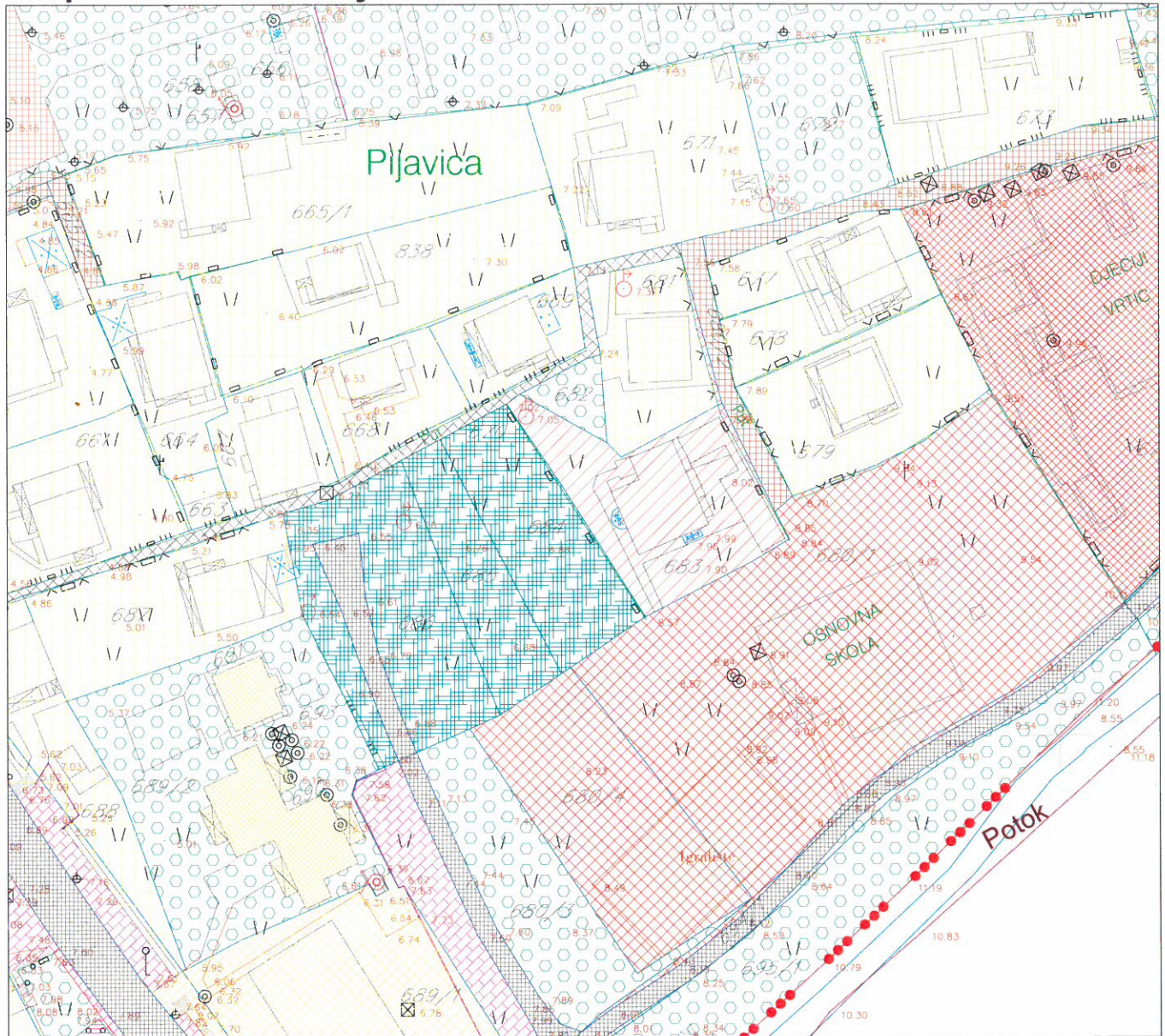


Savjetnik za poslove urbanizma:
 Milica Manojlović, dipl.ing.arh.

M.M.



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA
Analiza postojećeg stanja-namjena površina-način korišćenja R 1:1000
 kat.parc.br.683 KO Donja Lastva



LEGENDA

STANOVANJE

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

TURIZAM

- hotel
- turističko odmaralište

CENTRALNE DJELATNOSTI

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

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA I OBJEKTI

- objekti elektroenergetske infrastrukture

ŠKOLSTVO I SOCIJALNA ZAŠTITA

- škola
- vrtić

SPORT I REKREACIJA

- VJERSKI OBJEKTI
- GROBLJA

PEJZAŽNO UREĐENJE

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

POVRŠINSKE VODE

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

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

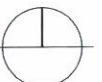
- ulice u naselju sa asfaltnim zastorom
- ulice u naselju bez asfaltnog zastora
- kolsko-pješački prilazi
- pješački prilazi, platoi
- garaže
- putni pojas

POVRŠINE U IZGRADNJI

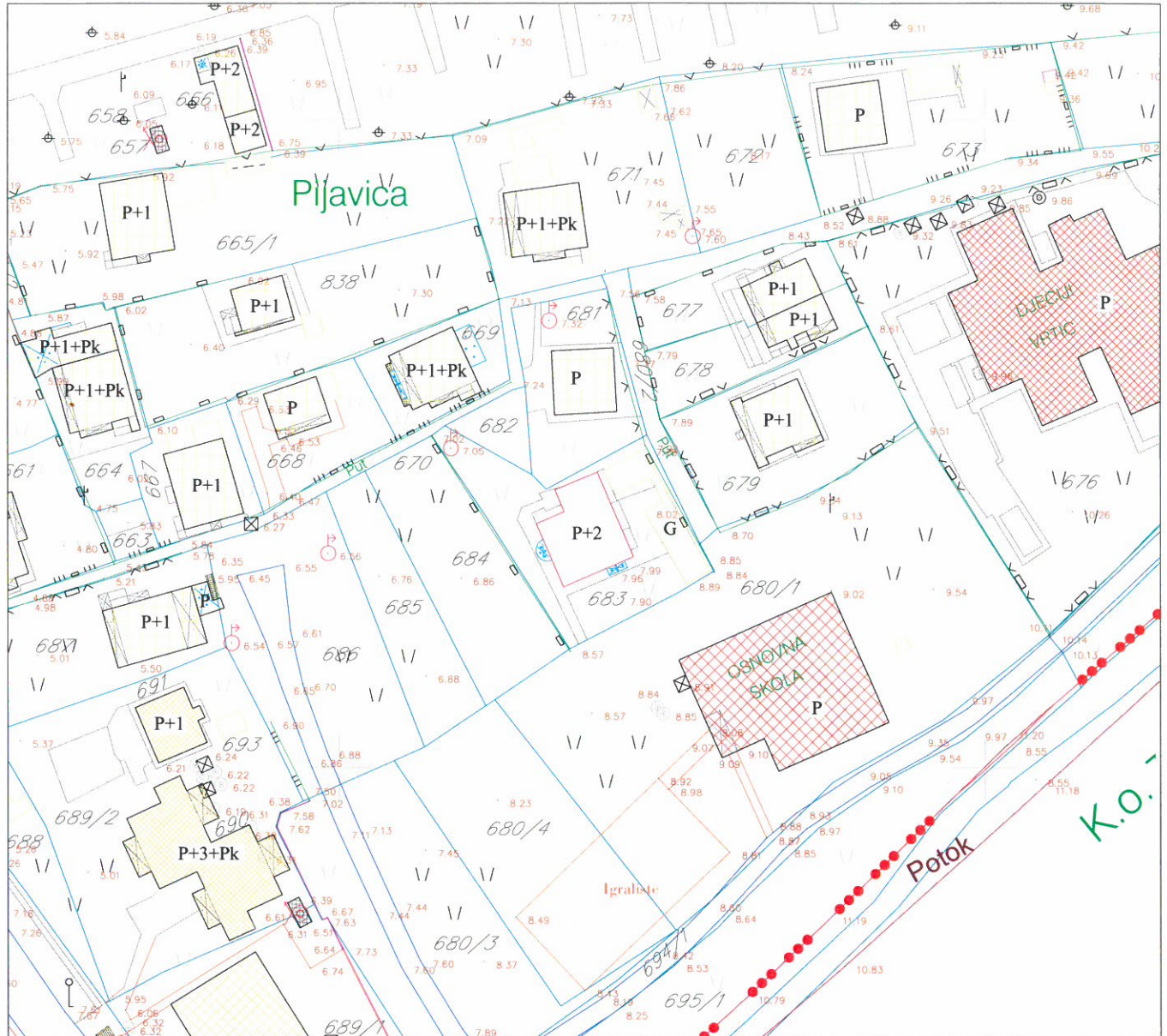
- ZAPUŠTENE POVRŠINE



Savjetnik za poslove urbanizma:
 Milica Marčević, dipl.ing.arch.



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA
Analiza postojećeg stanja-fizičke strukture
 kat.parc.br.683 KO Donja Lastva **R 1:1000**






LEGENDA

STANOVANJE

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

CENTRALNE DJELATNOSTI

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

ŠKOLSTVO I SOCIJALNA ZAŠTITA

-  škola
-  vrtić

TURIZAM







-  hotel
-  turističko odmaralište

VJERSKI OBJEKTI

-  vjerski objekti (crkve, kapelice)

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA I OBJEKTI

-  objekti elektroenergetske infrastrukture

-  objekti koji nisu u funkciji
-  pomoćni objekti
-  objekti u izgradnji
- P+1** spratnost objekata
-  položaj kontejnera
-  granica UP-a koji se isključuju iz razrade
-  granica DUP-a



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA
Analiza postojećeg stanja-valorizacija objekata i cjelina
kat.parc.br.683 KO Donja Lastva **R 1:1000**



LEGENDA

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

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

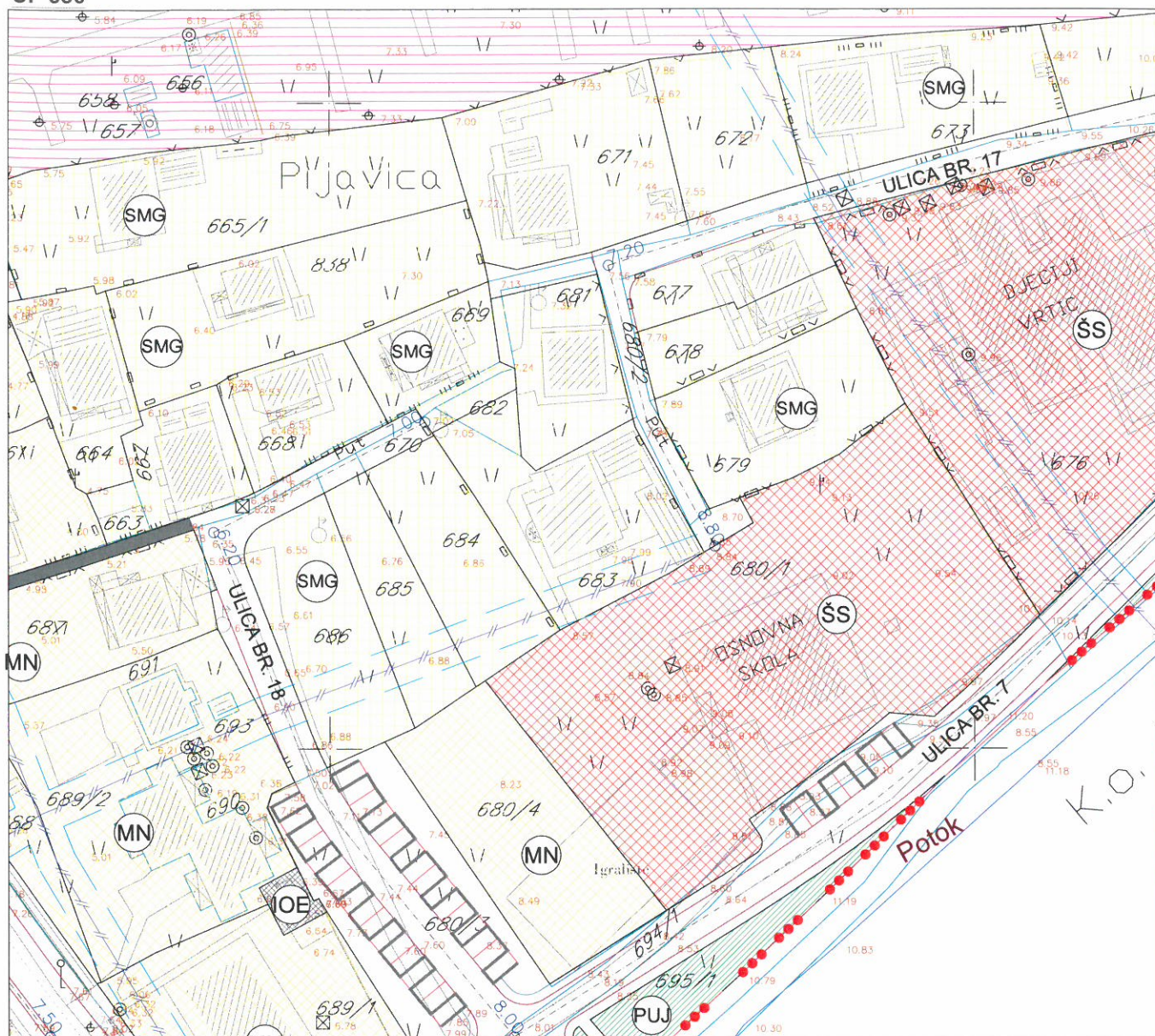
Kulturno-istorijske cjeline i kompleksi

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



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





LEGENDA

POVRŠINE ZA STANOVANJE

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

TURIZAM

- hotel
- turističko odmaralište

POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU

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

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

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

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

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

KULTURNO-ISTORIJSKE CJELINE I KOMPLEKSI

- ambijentalna cjelina
- postojeći objekti
- planirani objekti

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

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



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

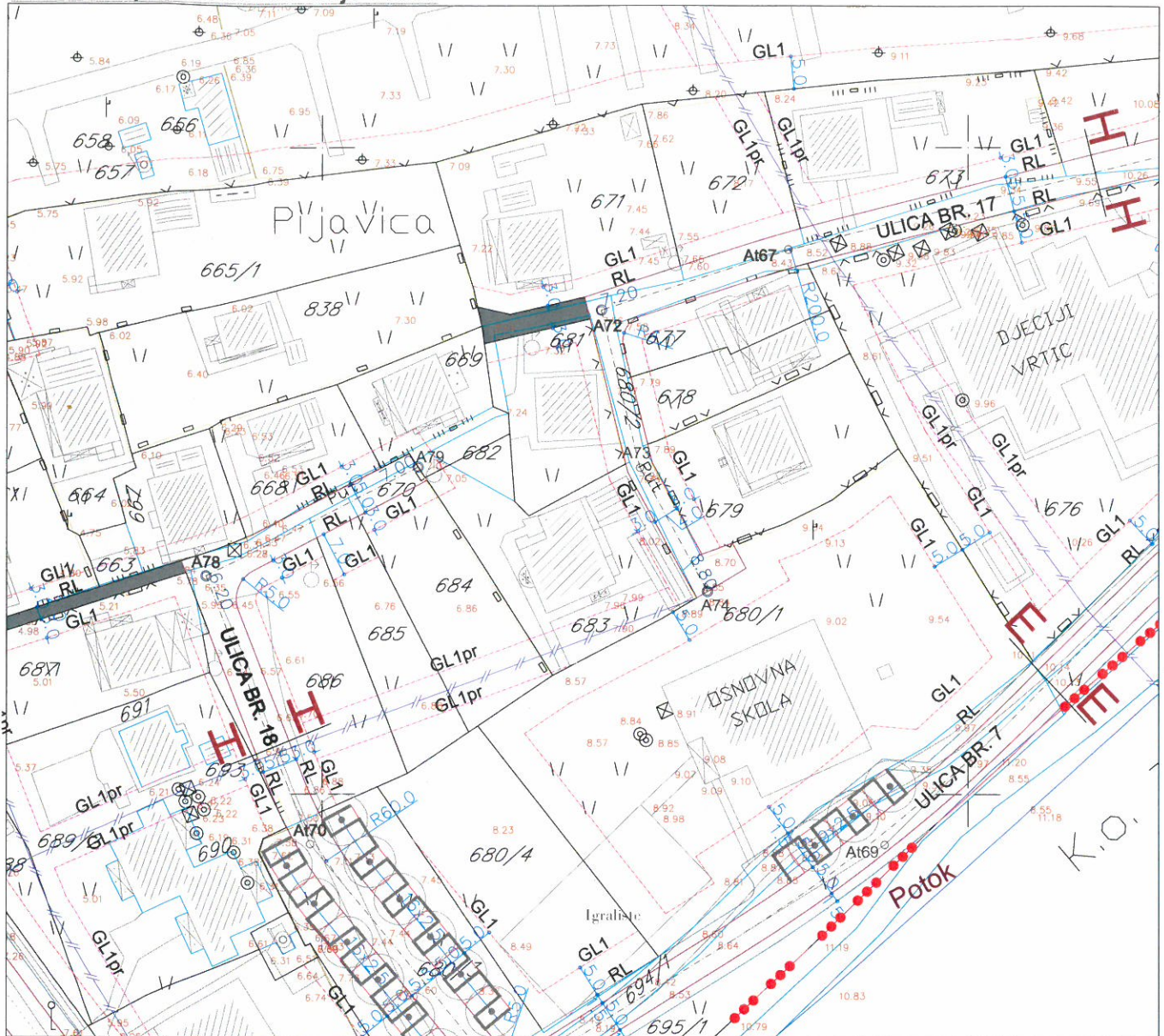


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije













R 1:1000

UP 386, kat. parc. br. 683 KO Donja Lastva



LEGENDA

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- | | | | |
|---|--|--|---|
|  | koridor planirane obilaznice |  | građevinska linija GL1 |
|  | ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi) |  | regulaciona linija |
|  | kolsko-pješačke površine i pješačke staze |  | građevinska linija-privremena (do izmještanja dalekovoda i cjevovoda) |
|  | garaže |  | granice UP-a koji se isključuju iz razrade |
|  | kontejnerski boks sa tri kontejnera |  | granica DUP-a |
|  | kontejnerski boks sa četiri kontejnera | | |
|  | kontejnerski boks sa pet kontejnera | | |



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

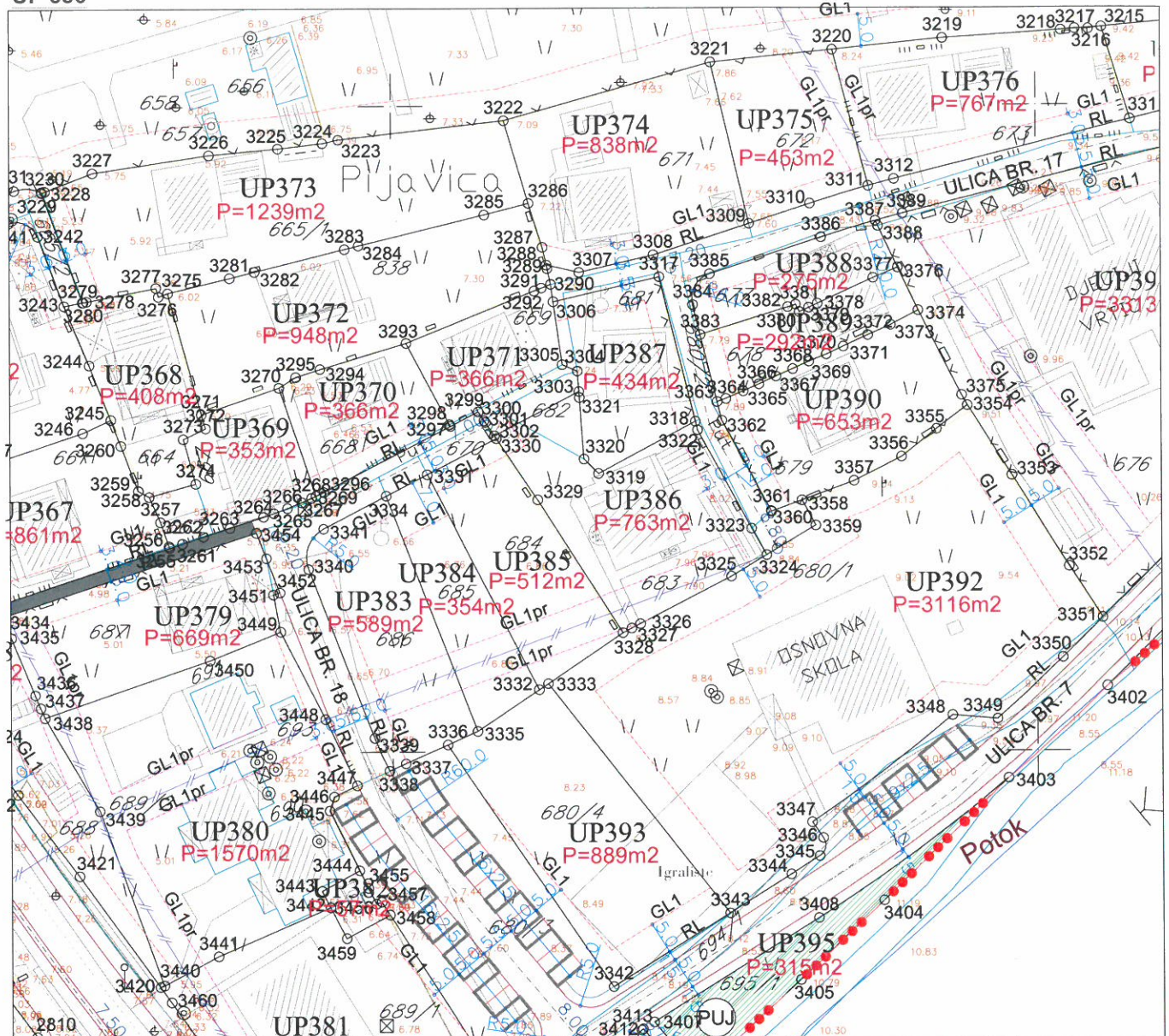


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

Plan parcelacije, regulacije i UTU

R 1:1000

UP 386



LEGENDA

POVRŠINE ZA STANOVANJE

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

POVRŠINE VODE

- regulisani potok
- kanal

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

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

DRUMSKI SAOBRAČAJ

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

PARCELACIJA

- granica urbanističke parcele
- građevinska linija GL1
- regulaciona linija
- oznaka urbanističke parcele
- urbanističke parcele koje se radi gradnje moraju udružiti sa parcelama u kontaktu
- P=999m2 površina urbanističke parcele
- GL1pr građevinska linija -privremena (do ukidanja dalekovoda i cjevovoda)

KOORDINATE TAČKA PARCELACIJE

Br.	Y	X
3302	6557215.96	4700149.00
3303	6557229.06	4700155.78
3318	6557247.05	4700151.09
3319	6557232.04	4700143.07
3320	6557229.81	4700145.33
3321	6557229.13	4700154.84
3322	6557247.39	4700149.75
3323	6557255.70	4700134.50
3324	6557258.05	4700130.39
3325	6557252.50	4700127.07
3326	6557238.40	4700119.78
3327	6557237.08	4700119.10
3328	6557235.72	4700118.39
3329	6557222.62	4700139.05
3330	6557216.25	4700148.56



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

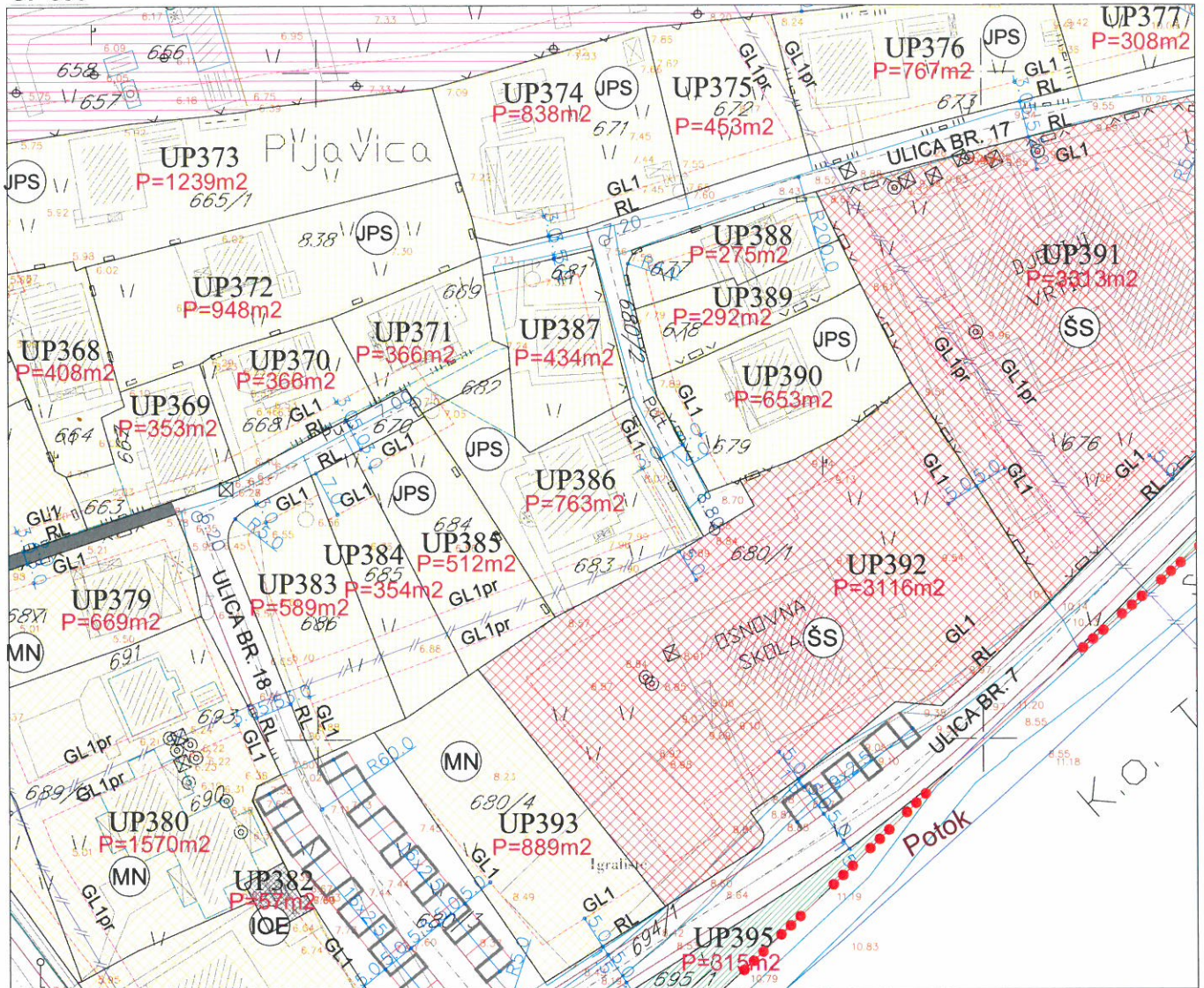


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

Smjernice za sprovođenje plana

R 1:1000

UP 386



LEGENDA

POVRŠINE ZA STANOVANJE

porodično stanovanje

višeporodično stanovanje

tip1

tip2

objekti izgrađeni u zaštitnom koridoru i zelenilu

POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

TURIZAM

hotel

turistička naselja

POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU

škola

predškolska ustanova

dom za stare

POVRŠINE VODE

regulisani potok

kanal

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

površine elektroen. infrastrukture

površine hidrotehn. infrastrukture

zona zaštite dalekovoda

zona zaštite cjevovoda

zona zaštite kolektora

dalekovod koji se ukida

postojeći cjevovod koji se ukida

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

površine javne namjene

površine ograničene namjene

površine za specijalne namjene

zasadi čempresa u Ruljinama

ambijentalna cjelina

postojeći objekti

planirani objekti

GRADITELJSKA BAŠTINA

objekti sa kulturnim vrijednostima

civilna arhitektura

sakralna arhitektura

fortifikaciona arhitektura

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

kolsko-pješačke površine i pješačke staze

garaže

mjesto za kontejnere

koridor obilaznice

granice UP-a koji se uključuju iz razrade

granica DUP-a

PARCELACIJA

granica urbanističke parcele

građevinska linija GL1

regulaciona linija

UP552 oznaka urbanističke parcele

UP553*-UP560 urbanističke parcele koje se radi gradnje moraju udružiti sa parcelama u kontaktu

površina urbanističke parcele

P=999m2

građevinska linija -privremena (do ukidanja dalekovoda i cjevovoda)

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

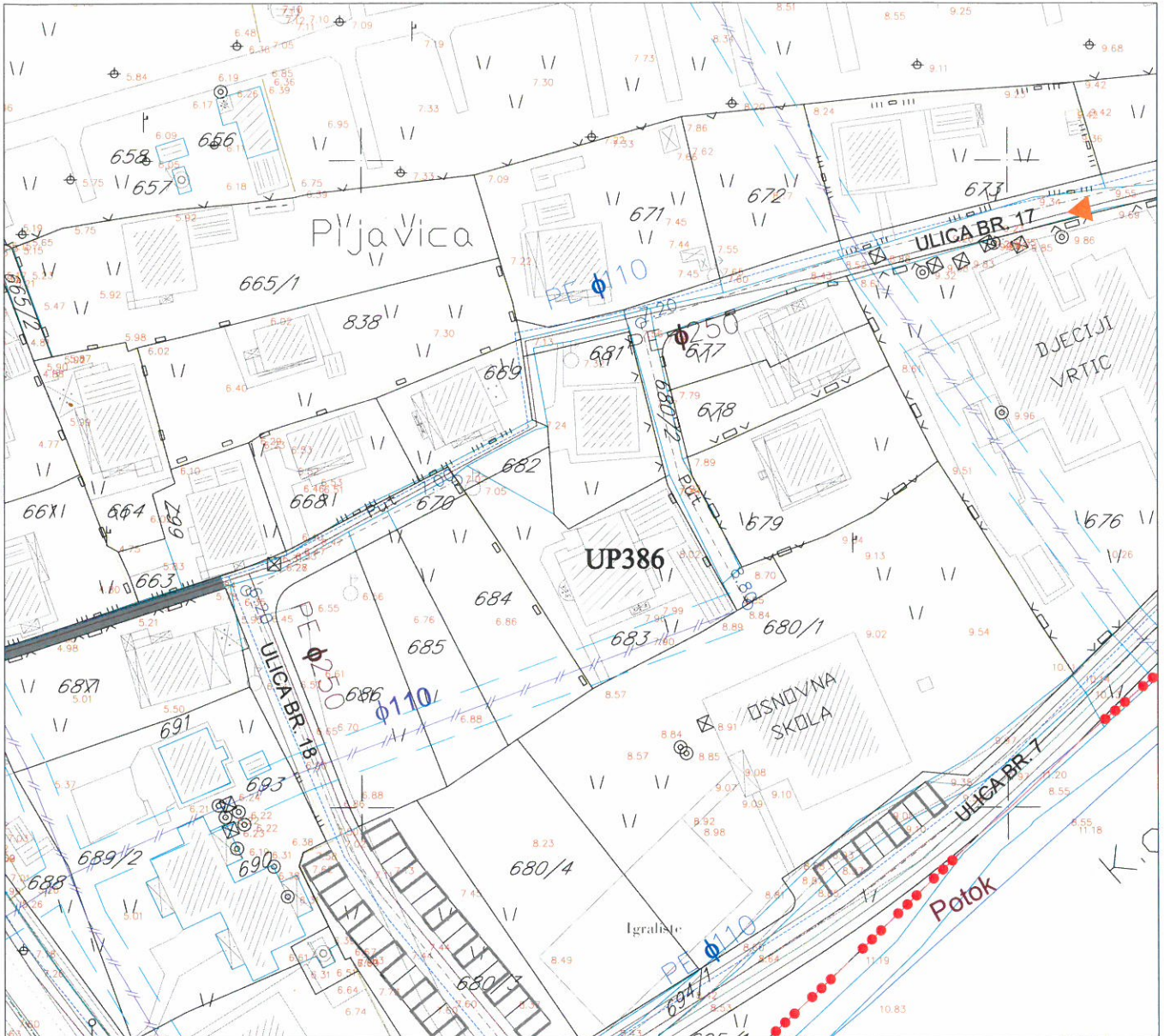


Savjetnik za poslove urbanizma:
Milica Manojlović, dipl.ing.arh.



**Plan hidrotehničke infrastrukture
UP 386**

R 1:1000



LEGENDA

- postojeći vodovod
- vodovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja
- planirana vodovodna mreža I zona
- planirana vodovodna mreža II zona
- planirani rezervoar
- pumpna stanica za vodu
- potisni cjevovod za vodu

- planirana fekalna kanalizacija
- planirani fekalni kolektor
- pumpna stanica
- potisni cjevovod
- uređaj za prečišćavanje
- planirana atmosferska kanalizacija
- zona zaštite cjevovoda
- zona zaštite kolektora

POVRŠINE VODE

- regulisani potok
- kanal
- granice UP-a koji se isključuju iz razrade
- granica DUP-a



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

M.M.



07-12-2015	Vrijednost
0902-351-1090/3	



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 ODGOVORNOSTI
 "VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj: 3580
 Tivat, 04.12.2015.

OPŠTINA TIVAT
 Sekretarijat za uređenje prostora
 i zaštitu životne sredine

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-1090/2 od 30.11.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na **UP 386- kat.par.broj 683 KO Donja Lastva**, a na zahtjev **ARSIĆ RADA** 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/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.).

PRILOG:-mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu



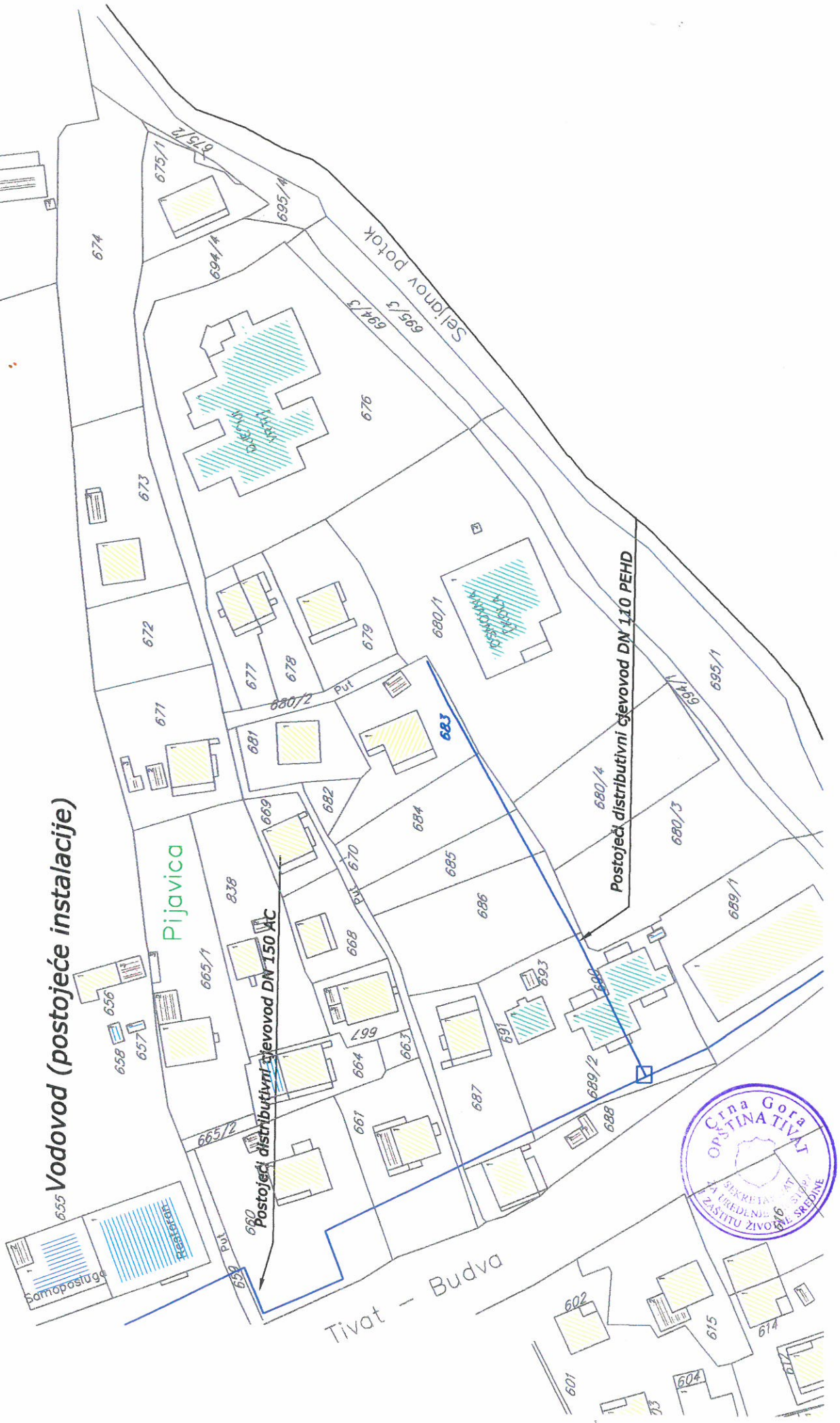
Tivat, 03.12.2015 god.

DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- Arhivi

DIREKTOR:
 Čedomir Lukić, dipl.ing





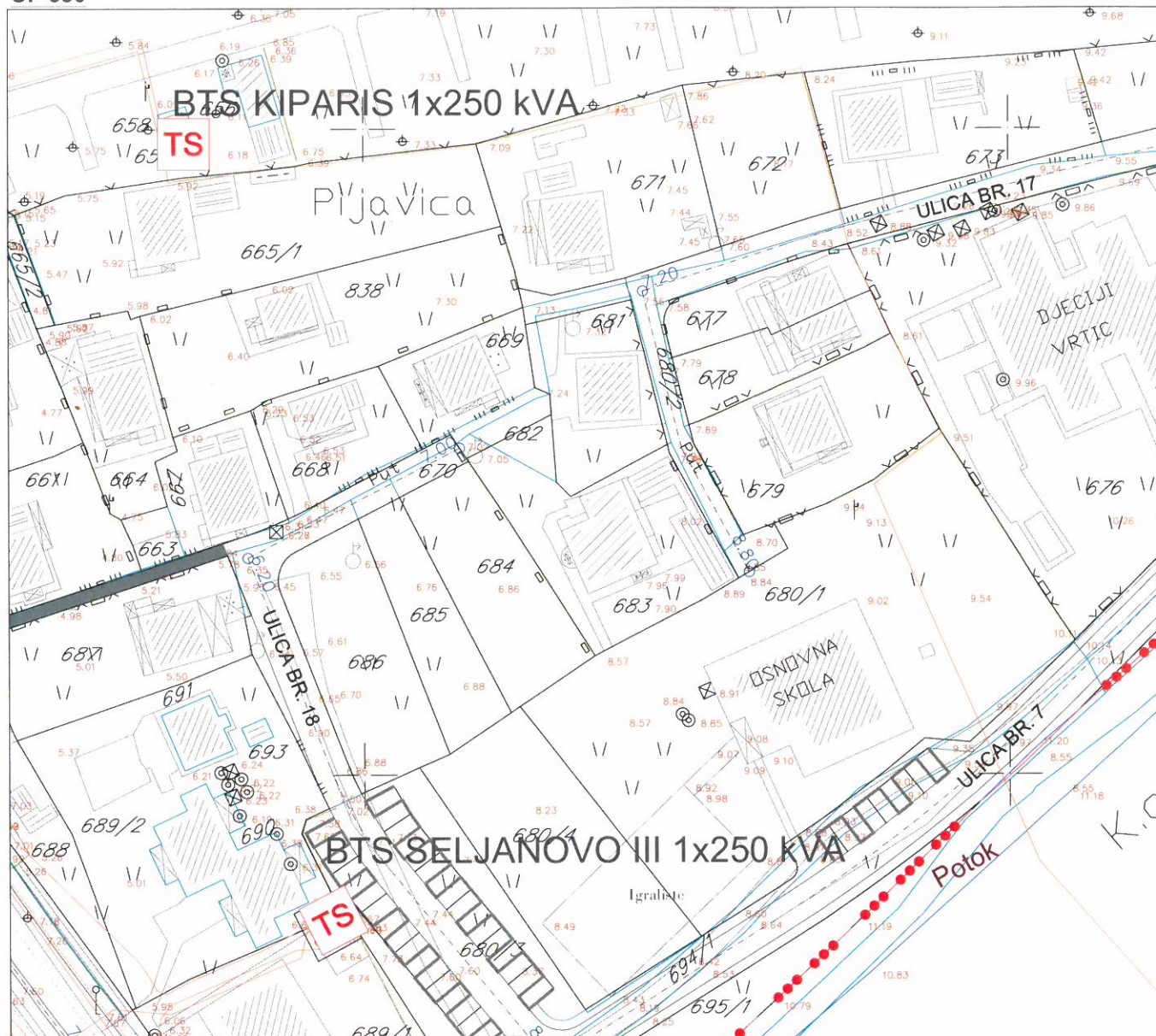
Tivat – Budva

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA










Plan elektroenergetske infrastrukture

R 1:10

UP 386



LEGENDA

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



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



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA








Plan telekomunikacione infrastrukture

R 1:1000

UP 386



LEGENDA

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



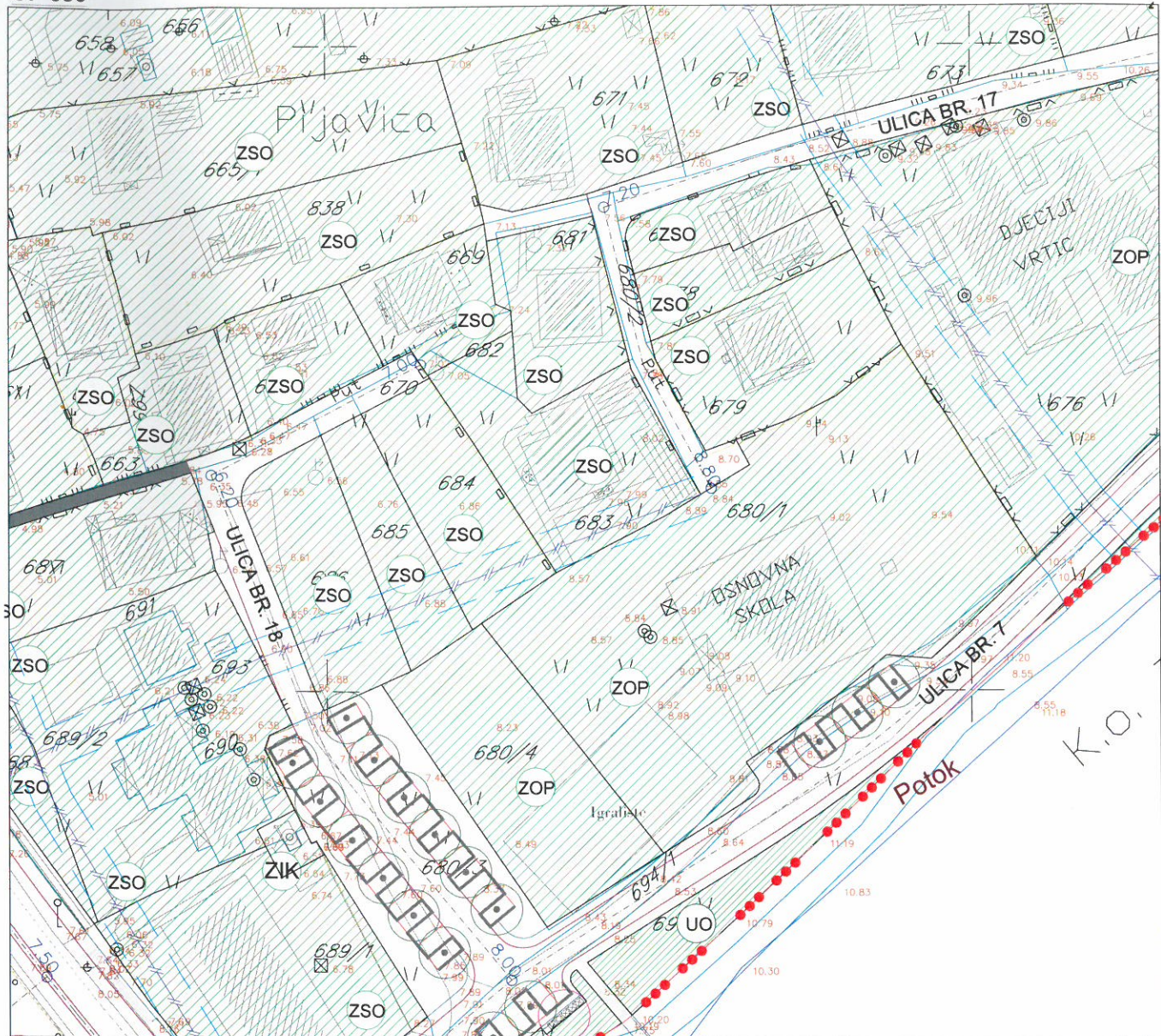
Savjetnik za poslove urbanizma:
Milića Manojlović, dipl.ing.arh.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

Plan zelenih i slobodnih površina

R 1:1000

UP 386



LEGENDA

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE

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

linearno zelenilo

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRAIČENE NAMJENE

- zelenilo stambenih objekata i blokova
- zelenilo objekata turizma
- zelenilo objekata školstva i socijalne zaštite
- zelenilo verskih objekata
- sportsko rekreativne površine
- Objekti izgrađeni u zelenilu

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE

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

KULTURNO-ISTORIJSKE CELINE I KOMPLEKSI

- Ambijentalna celina
- Postojeći objekti
- Planirani objekti



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

