

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 0902-351-1100/2
Tivat, 16.12.2015.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 5 Odluke o donošenju DUP-a Đuraševići (»Sl.list RCG- opštinski propisi« br. 30/07), na zahtjev »YU-BRIV« D.O.O. Kotor, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za **izgradnju objekta individualnog stanovanja sa djelatnostima**, na urbanističkoj parceli **UP7-32**, u zahvatu DUP-a „Đuraševići“, koja je formirana od kat.par.br. **197/11, 218/4** i dijela kat.par.br. **221 KO Đuraševići**

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I OBJEKATA

UP7-32, urbanistički blok **7**, u obuhvatu DUP-a „Đuraševići“, je u planu namijenjena za „**individualno stanovanje sa djelatnostima**“. Djelatnosti mogu biti u funkciji trgovine, usluga, ugostiteljstva, uprave, administracije, smještaja i drugih djelatnosti koje ne ugrožavaju stanovanje i koje su kompatibilne sa njim.

2. MAKSIMALNI KAPACITETI I USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE

Prema planu **UP7-32** je formirana od kat.par.br. **197/11, 218/2** i dijela kat.par. br. **221 KO Đuraševići**. Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata je definisano da lokacija (mjesto izvođenja radova) može biti **jedna** urbanistička parcela, **više** urbanističkih parcela ili **dio** urbanističke parcele. S obzirom da se UP7-32 sastoji od navedenih katastarskih parcela i s obzirom na vlasničku podijeljenost, potrebno je uraditi idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu i definisati faznost realizacije u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Na idejno rješenje potrebna je saglasnost svih vlasnika katastarskih parcela, ili njihovih dijelova, koje ulaze u sastav predmetne urbanističke parcele. Navedeno idejno rješenje podliježe reviziji u skladu sa članom 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Idejno rješenje je uslov za dobijanje građevinske dozvole za faznu izgradnju objekata na dijelu urbanističke parcele.

Površina UP7-32 je **750m²** i na tu površinu se računaju parametri.

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistički blok	7
urbanistička parcela	UP7-32
planirana namjena	Individualno stanovanje sa djelatnostima
planirana intervencija	Izgradnja planiranog objekta
površina UP7-32	750m²
max indeks zauzetosti	0.30
max zauzetost	230m² BGP
max indeks izgrađenosti	0.70
max igrađenost	580m² BRGP
max broj stambenih jedinica	5
max spratnost objekata	P+1+Pk

Napomena: Moguće je odstupanje od preporučenih vrijednosti datih u tabeli (spratnost, osnova objekta, BRGP) ukoliko ne prekoračuju definisane parametre plana (indekse zauzetosti prema tipovima parcela odnosno indeks izgrađenosti na nivou cijelog zahvata).

Po pravilu, na jednoj urbanističkoj parceli može biti samo **jedan stambeni objekat**.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. **UP7-32** je definisana koordinatama tačaka **1-9** koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: *Plan parcelacije, nivelacije.i regulacije*.

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

Napomena: Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je dužan da **formira** UP7-32 odnosno **preparceliše** kat.par.br. 221 KO Đuraševići prema datim koordinatama i da **reguliše imovinsko-pravne odnose** na cijeloj UP7-32.

Građevinska linija se utvrđuje u odnosu na regulacionu liniju, a označava maksimalnu zonu u kojoj je dozvoljena gradnja. Građevinska linija na UP7-32 je definisana paralelnom udaljenošću od regulacione linije od **10.00m**, kako je prikazano na listu: *Plan parcelacije, nivelacije.i regulacije*.

Visinske regulacije su definisane označenom **optimalnom spratnošću** na svim parcelama koje su određene za gradnju i **maksimalnom visinom objekta** od najniže kote uređenog terena oko objekta do sljemena krova.

3. FAZNOST REALIZACIJE

UP7-32 se nalazi u II zoni realizacije plana (kako je prikazano na grafičkom priložju br. 04 „Plan parcelacije i regulacije“). Smjernicama plana je definisano da je realizacija bilo kog sadržaja u III zoni i gornjem dijelu II zone u potpunosti uslovljena izgradnjom i punim infrastrukturnim opremanjem i puštanjem u upotrebu obilaznice (saobraćajnice **1-1**). To podrazumijeva da se ne mogu izdavati dozvole za gradnju u tim zonama do realizacije planirane infrastrukture.

Plan se može primjenjivati samo za one urbanističke parcele koje imaju direktan pristup sa postojećih javnih saobraćajnica.

4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

- ◆ maksimalna spratnost za ovaj tip stambene izgradnje je **P+2**, uz mogućnost izgradnje suterena u skladu sa uslovima terena
- ◆ maksimalni procenat zauzetosti za parcele sa slobodnostojećim objektima je **40%**
- ◆ procenat nezastrih, ozelenjenih površina mora biti najmanje **40%**
(u ovom smislu u slobodne i ozelenjene površine ne ulaze kolski pristupi i površine pod mirujućim saobraćajem, već isključivo površine pod zelenilom koje Plan predviđa za stambene zone)
- ◆ maksimalni koeficijent zauzetosti za parcele do 400 m² je **0.4**, za parcele površine od 400 do 600 m² je **0.35**, od 600 do 800 m² je **0.30**, od 800 do 1000 m² je **0.25**, od 1000 do 1500 m² je **0.2**, a preko 1500 m² je **0.15**
- ◆ izuzetno, ako je u pitanju kaskadna – terasasta kompozicija objekata, dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža - u tom slučaju, moguća je veća zauzetost parcele od one predviđene analitičkim dijelom Plana, i to do **30%** veća ukoliko su u pitanju dvije, odnosno do **50%** veća u slučaju tri etaže - dozvoljena bruto izgrađena površina ostaje ista

- ◆ maksimalni koeficijent izgrađenosti je **0.8** za sve parcele namijenjene stanovanju i stanovanju sa djelatnostima
- ◆ visina nadzemne etaže je maksimalno **2.80m**
- ◆ visina objekta do sljemena je maksimalno **13.5m**
- ◆ visina suterenske etaže je maksimalno **2.10m** (u tom slučaju ona ne ulazi u obračun BGP)
- ◆ suterenske etaže mogu se koristiti kao garaže, ostave ili tehničke prostorije - nije dozvoljeno pretvaranje suterena u stambeni ili poslovni prostor
- ◆ u zoni stanovanja sa djelatnostima poslovanje je predviđeno u prizemlju, i to na 30 – 50% površine prizemne etaže
- ◆ parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele, po normativu **1 parking mjesto po stanu** i **1 parking mjesto na 50m² BRGP** poslovanja
- ◆ u jednom stambenom objektu može biti organizovano najviše **6 stanova**, odnosno **2 stana** po etaži
- ◆ minimalno udaljenje objekta od bočne granice urbanističke parcele je **3m**
- ◆ minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je **5m**, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija
- ◆ otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od **6m**
- ◆ princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima
- ◆ nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama
- ◆ preporučuje se bijela boja fasade, dok se akcenti u boji mogu primijeniti na stolariji – vratima, prozorima, škurama.

Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

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

5. USLOVI AGENCIJE ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Opšti urbanističko tehnički uslovi o kojima treba voditi računa kada je u pitanju sigurnost vazdušnog saobraćaja, izdati od

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

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

6. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Kolski prilaz za UP7-32 je sa planirane saobraćajnice 2-2.



Napomena: Ukoliko se u prizemlju objekta planira poslovni prostor sastavni dio ovih Urbanističko-tehničkih uslova su **Opšti saobraćajno-tehnički uslovi** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju komercijalnih objekata u zahvatu planskih dokumenata (DUP-a, UP-a i Studija lokacije) opštine Tivat broj 1006-152 od 30.05.2013.god. izdati od Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i saobraćaj.

Objekat se po pravilu priključuje na najbližu saobraćajnicu. Ako je više saobraćajnica oko parcele, objekat se priključuje na onu nižeg ranga (reda).
Zbog specifične konfiguracije terena neki objekti su priključeni na kolsko-pješačke ulice ili na javne pristupne površine.

Ograđivanje

Ograde se postavljaju iza regulacione linije.

U zahvatu Plana nije dozvoljeno podizanje ograde od čvrstog materijala (metal, kamen, beton, drvo). Ograde mogu biti od sadnog materijala (živa ograda) do visine **1.8m**, ili žičane ograde sa odgovarajućom vegetacijom (puzavice) do visine **1.5m**.

Dozvoljeno je formiranje betonske ili kamene stope – podnožja za ogradu do visine **0.4m**.

Prirodna svojstva zemljišta ne treba drastično mijenjati. U obradi partera treba izbjegavati kontinualne betonske i asfaltne pokrivače. Prirodne kanale ne treba prekidati i pokrivati.

Zabranjena je izmjena konfiguracije zemljišta stvaranjem prevelikih usjeka, nasipa i sl.

Za sve objekte koji su predmet ovog DUP-a, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o životnoj sredini.

Parkiranje

Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planiranih namjena.

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

- | | |
|-------------------------|--------------------------------|
| • stanovanje | 1 PM na 1 stan |
| • trgovine | 1 PM na 60 m ² BRPG |
| • usluge | 1 PM na 60 m ² BRPG |
| • 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 |

Garaža u okviru parcele:

- Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru građevinske parcele ako postoji kolski pristup;
- 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. 2.25m;
 - slobodna visina garaže min. 2.30m;
 - dimenzije parking mjesta min. 2.50 x 5.00m sa minimalnom širinom prolaza od 5.40m;
 - podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 1.5% za pokrivene;

- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama 2.50 x 5.00m, sa širinom prolaza 5.40m do 6.00m, a za podužna sa dimenzijama 5.50m x 2.00m, sa širinom prolaza 3.50m;

Zelenilo uz stanovanje

Kompozicija vrta stilski treba da je usklađena sa arhitekturom kuće, sa sredinom u kojoj se nalazi, da ističe postojeće prirodne elemente. Upotreba lokalnih vrsta kamena za izradu staza, stepenica i drugih elemenata vrta najbolje doprinose uklapanju vrta u okolni predio. Kompoziciju vrta čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtno – arhitektonski elementi (terasa, dekorativni potporni zidovi, staze, platoi, stepenice, ograde, pergole, paviljoni, vodene površine, skulpture, vrtno osvetljenje) i mobilijar.

Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzijama u odnosu na vrtni prostor, boji, oblicima. Za pergolu se vezuje posebna grupa biljaka - puzavice. Mogu se koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu.

7. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Napomena: Nakon izgradnje planirane saobraćajnice 2-2 i infrastrukture koja će se polagati u njenom trupu moći će se realizovati izgradnja na predmetnoj lokaciji i priključiti objekat na navedene instalacije.

U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz DUP-a Đuraševići: plan saobraćajne infrastrukture, plan hidrotehničke infrastrukture, plan elektroenergetske infrastrukture i plan telekomunikacione infrastrukture.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

-**Tehnički uslovi** za projektovanje vodovoda i kanalizacije broj 3418 od 25.11.2015.godine, koje je izdalo „Vodovod i kanalizacija” d.o.o. Tivat.

- **Vodni uslovi** za odvođenje odpadnih 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 br. 40-00-17865 od 24.11.2011.godine

- **Tehnički uslovi** za priključenje potrošača na el.distributivnu mrežu broj 40-23-01-2065 od 03.10.2011.godine izdati od strane Elektrodistribucije 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.

8. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geomorfološke karakteristike

Reljef Crnogorskog primorja, predodređen raznovrsnošću i složenošću geološkog sastava i građe terena, veoma je dinamičan, sa naglim hipsometrijskim promjenama na relativno malom prostoru. Poluostrvo Luštica, izgrađeno je od bankovitih i slojevitih krečnjaka, a rjeđe i dolomita gornje krede. U središnjem dijelovima imaju karakter zatalasane zaravni sa više vrtača i uvala. Obala na otvorenom moru je predstavljena je brojnim klifovima, rtovima i uvalama.

Na području Luštice je zastupljen kraški reljef, koji je formiran na lako rastvorljivim karbonatnim stijenama trijasko, jurske i naročito kredne starosti, koje su korozionim procesima u dužem periodu karstifikovane. Osnovna karakteristika ovog reljefa je pojava brojnih vrtača, škrapa, skaršćenih depresija, kao i dobro razvijenih dolina između kojih su zaostali najčešće uski i oštri grebeni.



Geološke karakteristike

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

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

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

Geoseizmičke karakteristike

Podaci vezani za statističku obradu zemljotresa, na teritoriji Crne Gore, ukazuju na vrlo izraženu seizmičku aktivnost prostora Crnogorskog primorja. Ta aktivnost je genetski vezana ne samo za evoluciju različitih struktura, već i za fizička svojstva geoloških sredina, odnosno položaje dubokih razloma. Kompleksna sagledavanja dobijenih podataka ukazuju na postojanje više seizmogenih zona, od kojih su za prostor Primorja posebno važne one na južnom dijelu Crne Gore tj: Skadarska zona, zona Ulcinja i zona Budve. U navedenim zonama dešavaju se snažni zemljotresi, čiji se maksimalni intezitet kreće oko 9o MCS skale.

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

Klimatske karakteristike

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul i avgust) oko 30oC, dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi od 12 do 13°C. Učestalost maksimalnih temperatura pokazuje da je koncentracija najviših dnevnih temperatura tokom avgusta. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C.

Srednje mjesečne temperature vazduha pokazuju veoma pravilan hod sa makisumom tokom jula-avgusta i minimumom tokom januara-februara. Godišnje kolebanje u prosjeku iznosi oko 16°C. Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m². Srednja godišnja količina padavina za Tivat iznosi 1429,2 l/m². Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara. Vrijednosti srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha iznose za Tivat 70,5 % (min 62 % u julu, max 75,6 % u oktobru). Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Na Primorju je tokom godine u prosjeku 4,2 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost u ljetnjem periodu je manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %. Srednja godišnja oblačnost iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu). Dnevno, tokom čitave godine Primorje ima u prosjeku oko 7 časova sijanja sunca, sa dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova. Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja iznosi za Herceg Novi 201,25 (max 327,7 u julu). Ova vrijednost se ne utvrđuje na meteorološkoj stanici Tivat. Vjetar, kao element klime, na pojedinim stanicama (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestanosti pravaca i brzine,

kao i pojave tišina. Čestinu pojave za Primorje u cjelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Za Tivat su to: jugoistok (8,74 %), zapad-jugozapad (7,9 %), istok-jugoistok i jug (po 6,4 %).

Pejzažne i ambijentalne specifičnosti

Pejzaž Crnogorskog primorja odraz je složenosti, raznovrsnosti, kvaliteta, te odnosa i međudejstava dominantnih prirodnih elemenata. U formiranju karakteristične slike predjela najveći značaj imaju klimatske, geomorfološke, hidrografske i vegetacijske karakteristike. Prema jedinstvenoj klasifikaciji tipova pejzaža Crne Gore, Crnogorsko primorje pripada eumediteranskom tipu pejzaža. Ovaj makropejzaž, gledan iz udaljenih pozicija, doživljava se kao uzburkana morfološka kompozicija tri glavne komponente: tamno plave površine mora, vazdazelene šumske osnove i ogoljelih krečnjačkih vrhova sivih tonova. U mikropejzažu se diferenciraju brojne gradivne komponente.

9. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

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

Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva.

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

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

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

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

10. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:

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

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

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



11. USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dve osnovne mere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.

Osnovna mera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora uzimajući u obzir mikroklimatske uslove podneblja. Ovo se naročito odnosi na turističke objekte, te su u Uslovima za gradnju turističkih objekata date spreporuke za korištenje tehnoloških rješenja koja povećavaju energetska i komunalna efikasnost objekata. Koristiti dopunske izvore energije (solarna); izvoditi cisterne radi dopune u vodosnabdijevanju; koristiti morsku vodu za bazene i izvoditi vodonepropusne septičke jame do realizacije kanizacionog sistema.

12. PROJEKTNJA DOKUMENTACIJA

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

Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova investitor treba da izradi **tehničku dokumentaciju** u skladu sa odredbama **Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata** (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** (»Sl.list CG« br. 23/14). Situaciju terena treba uraditi u mjerilu 1:200 i na njoj treba prikazati objekat i uređenje parcele.

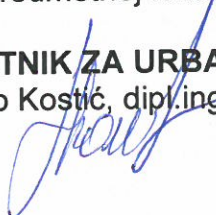
Za glavni projekat obavezna je izrada **Protivpožarnog elaborata** i **Elaborata energetske efikasnosti**. U zavisnosti od namjene i veličine objekta radi se **Elaborat zaštite na radu i revizija**, shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

13. GRAFIČKI PRILOZI

- Geodetska podloga sa granicom plana R 1:1000;
- Plan namjene površina R 1:1000;
- Plan parcelacije, i regulacije R 1:1000;
- Plan saobraćaja i nivelacije R 1:1000;
- Plan hidrotehničkih instalacija R 1:1000;
- Plan elektrotehničkih instalacija R 1:1000;
- Plan telekomunikacione mreže R 1:1000;
- Plan ozelenjavanja R 1:1000;

NAPOMENA: Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i pribavljanje potrebne dokumentacije za građevinsku dozvolu i **ne daju nikakvo pravo** za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

SAVJETNIK ZA URBANIZAM
Marko Kostić, dipl.ing-arh.



SEKRETAR

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

Dostaviti:

- ① "YU-BRIV" D.O.O. Kotor, Privredna zona bb
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐURAŠEVIĆI

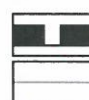
GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM PLANA, R 1 : 1000



Kat.par.br. 197/11, 218/4 i 221 KO Đuraševići



LEGENDA:



granica zahvata Plana

granica kat. parcele



broj kat. parcele

naziv kat. opštine

granica kat. opštine

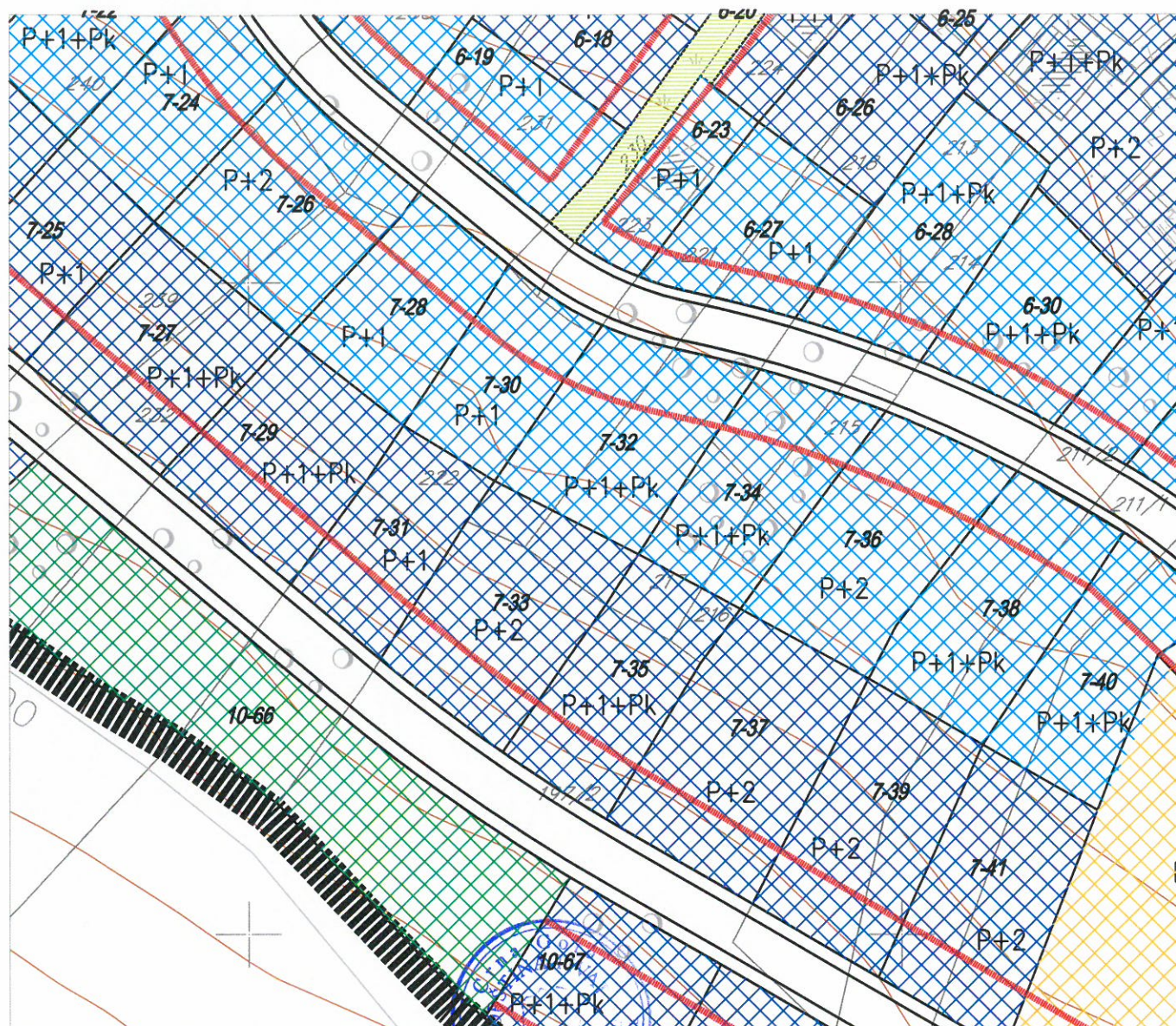


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐURAŠEVIĆI

NAMJENA POVRŠINA, R 1 : 1000



UP 7-32



LEGENDA:

	granica zahvata Plana
	granica kat. parcele
	broj kat. parcele
	broj bloka
	granica urb. parcele
	naziv kat. opštine
	granica kat. opštine
	građevinska linija

PLANIRANA NAMJENA

	Individualno stanovanje
	Individualno stanovanje sa djelatnostima
	Centralne djelatnosti
	Turizam
	Sport i rekreacija
	Javne površine
	Prirodno zelenilo








DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐURAŠEVIĆI PLAN PARCELACIJE I REGULCIJE, R 1 : 1000






UP 7-32



LEGENDA:



-  granica zahvata Plana
-  granica kat. parcele
-  broj kat. parcele
-  broj bloka
-  granica urb. parcele
-  broj urb. parcele
-  grajevinska linija

FAZE REALIZACIJE

-  I faza
-  II faza
-  III faza

Koordinate UP 7-32

Br	Y	X
1	6557678.4137	4695186.5814
2	6557671.5199	4695188.3368
3	6557670.3514	4695188.6080
4	6557664.5351	4695189.9393
5	6557654.2684	4695193.3934
6	6557653.1200	4695191.7900
7	6557637.7942	4695169.5641
8	6557659.7549	4695158.3110
9	6557670.9200	4695175.5900

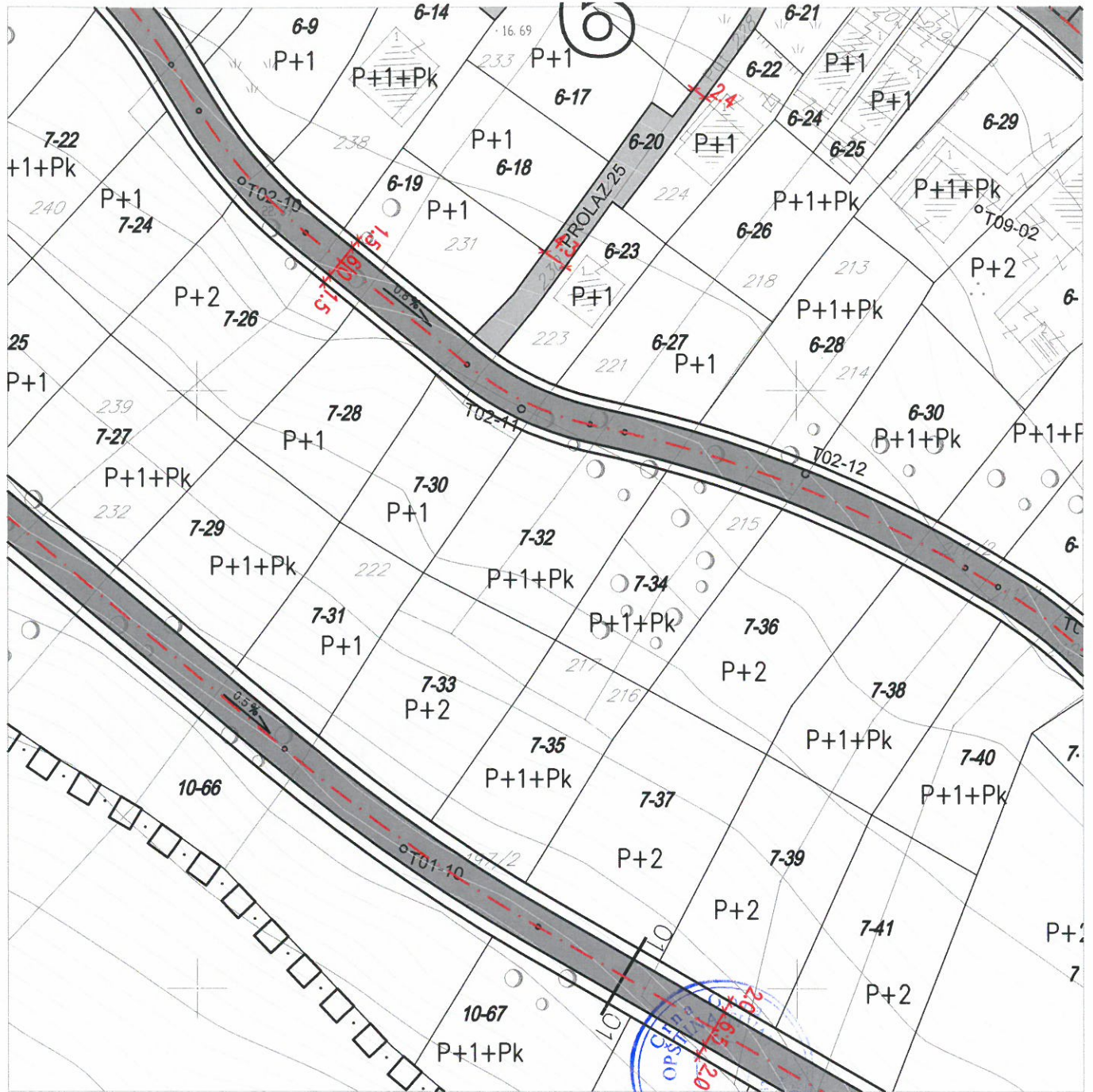
-  postojeci infrastrukturni objekat (trafostanica)
-  planirani infrastrukturni objekat (trafostanica)

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐURAŠEVIĆI

PLAN SAOBRAĆAJA I NIVELACIJE, R 1 : 1000



UP 7-32



LEGENDA:

	granica zahvata Plana		broj kat. parcele
	ulice		broj bloka
	pešačko-kolski prolazi		granica urb. parcele
	stajalište autobusa		broj urb. parcele
	parkiranje		nivelacija saobraćajnica
	granica kat. parcele		

Broj 3418

Tivat, 15. 11. 2015

Primljeno:	26-11-2015			
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0902-	351-	1022	/3	



d.o.o. VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT

II Dalmatinske 3A, 85320 Tivat, tel.: +382 32 671 788

Fax: +382 32 671 790, e-mail: vik-tivat@t-com.me www.viktivat.me

PIB: 02295407 PDV 91/31-00282-0 ŽIRO RAČ.: Atlas Mont: 505-1433-40

CKB: 510-4063-73 Hipotekarna Banka: 520-62730-65 Prva Banka 535-10055-81

OPŠTINA TIVAT

*Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine*

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-1022/2 od 16.11.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na UP 6-27- kat.par.broj 221 i 218/2 KO Đuraševići, a na zahtjev „YU-BRIV“ d.o.o 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, 25.11.2015 god.

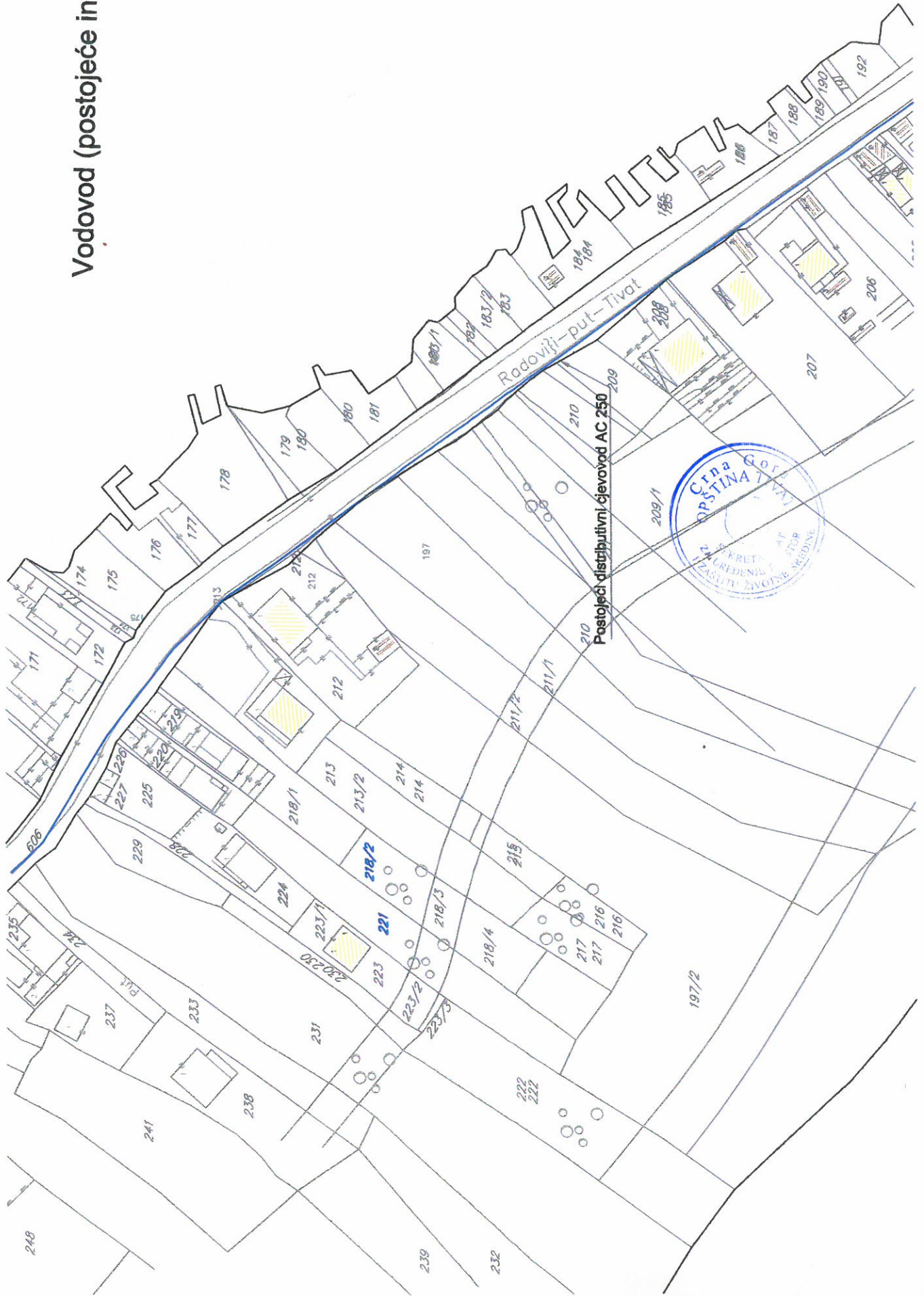
DOSTAVLJENO:

-Naslovu

-Arhivi

DIREKTOR:
Čedomir Lukić, dipl.ing

Vodovod (postojeće instalacije)



Postojeći distributivni cjevovod AC 250

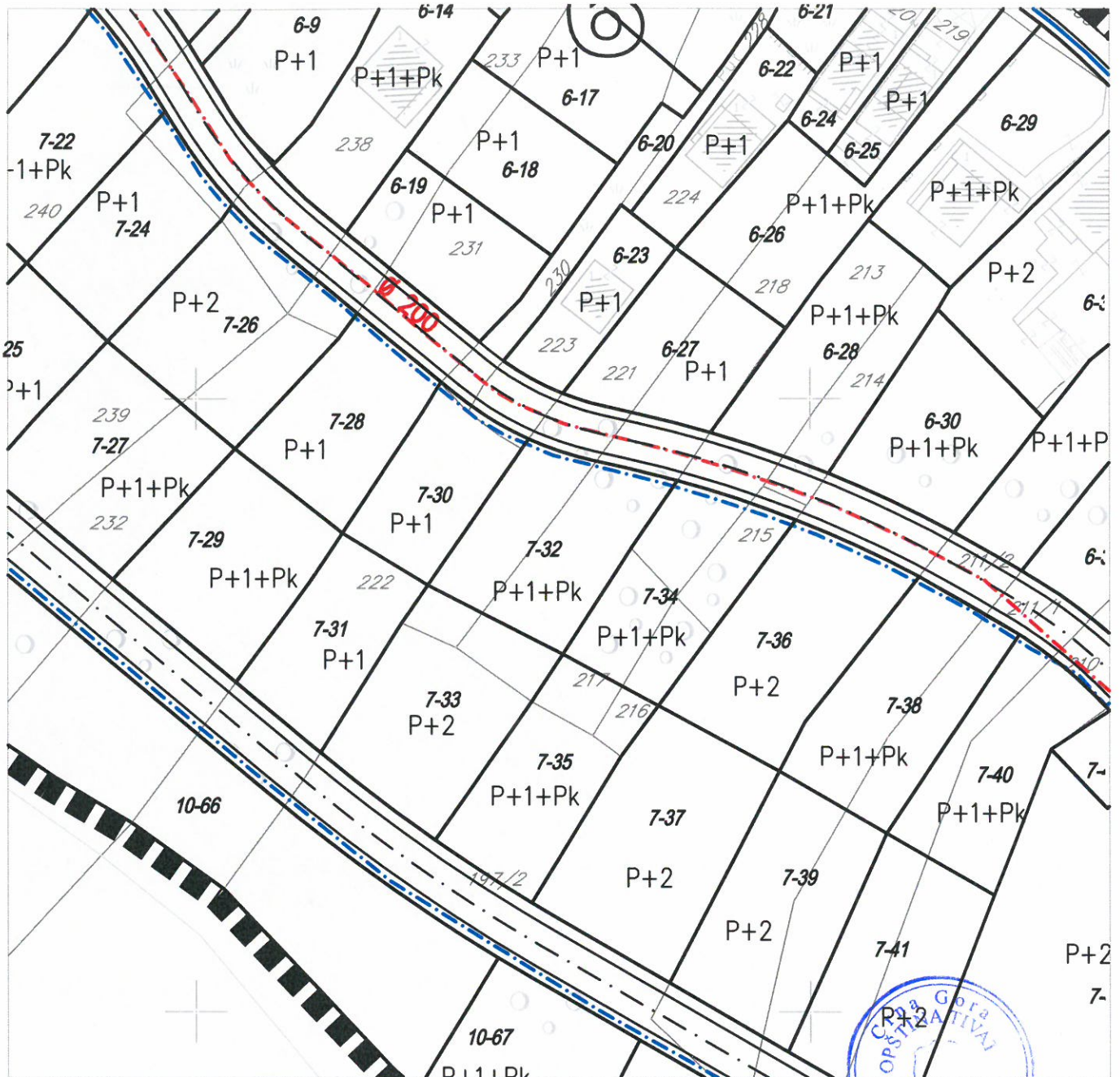


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐURAŠEVIĆI





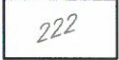

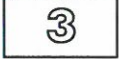

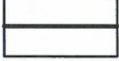

PLAN HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA, R 1:1000



UP 7-32



LEGENDA:

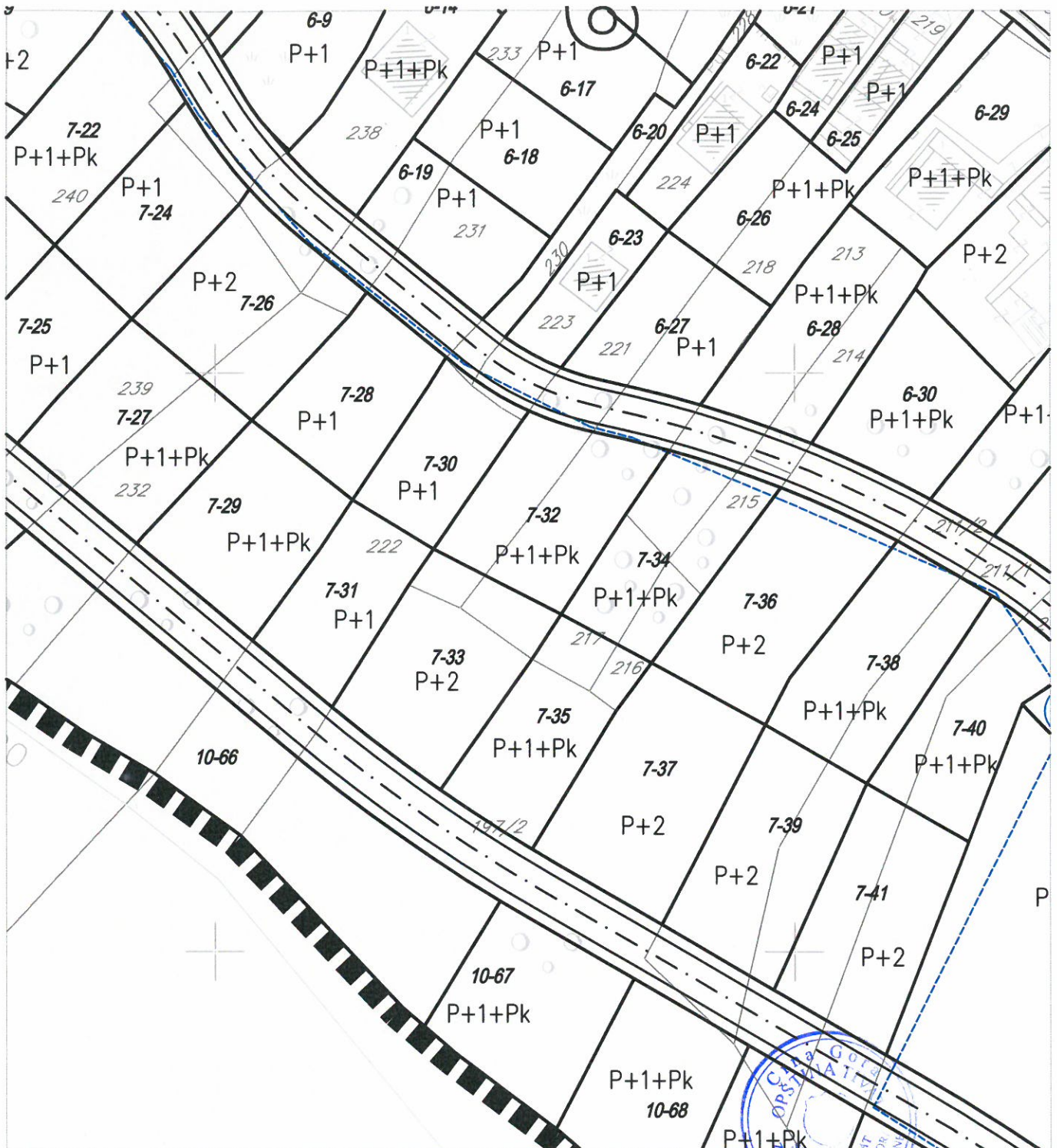
- | | | | |
|---|------------------------------|---|------------------------|
|  | granica zahvata Plana |  | postojeći vodovod |
|  | granica kat. parcele |  | planirani vodovod |
|  | broj kat. parcele |  | rezervoar |
|  | broj bloka |  | planirana kanalizacija |
|  | granica urbanističke parcele | | |
|  | broj urbanističke parcele | | |

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐURAŠEVIĆI












PLAN ELEKTROTEHNIČKIH INSTALACIJA, R 1:1000



UP 7-32



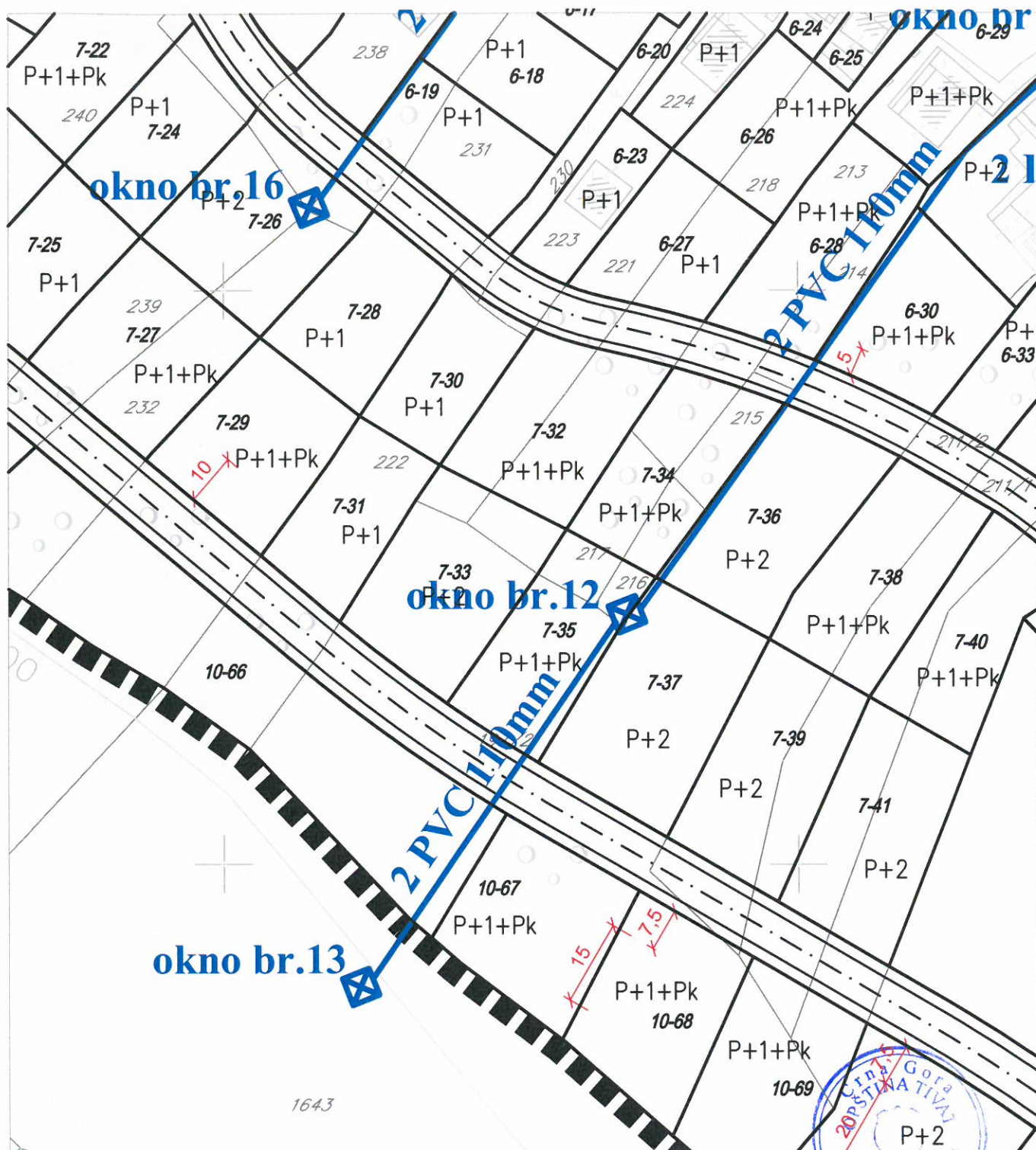
LEGENDA:

- | | | | |
|---|------------------------------|---|----------------------------------|
|  | granica zahvata Plana |  | Planirani trafo 10/0,4kV |
|  | granica kat. parcele |  | Postojeći trafo 10/0,4kV |
|  | broj kat. parcele |  | Planirani podzemni kablovski vod |
|  | broj bloka |  | Postojeći dalekovod |
|  | granica urbanističke parcele |  | Planirani nadzemni 10kV vod |
|  | broj urbanističke parcele | | |

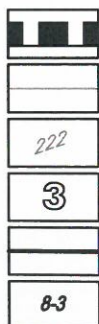
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐURAŠEVIĆI







PLAN TELEKOMUNIKACIONE MREŽE, R 1:1000

UP 7-32



LEGENDA:

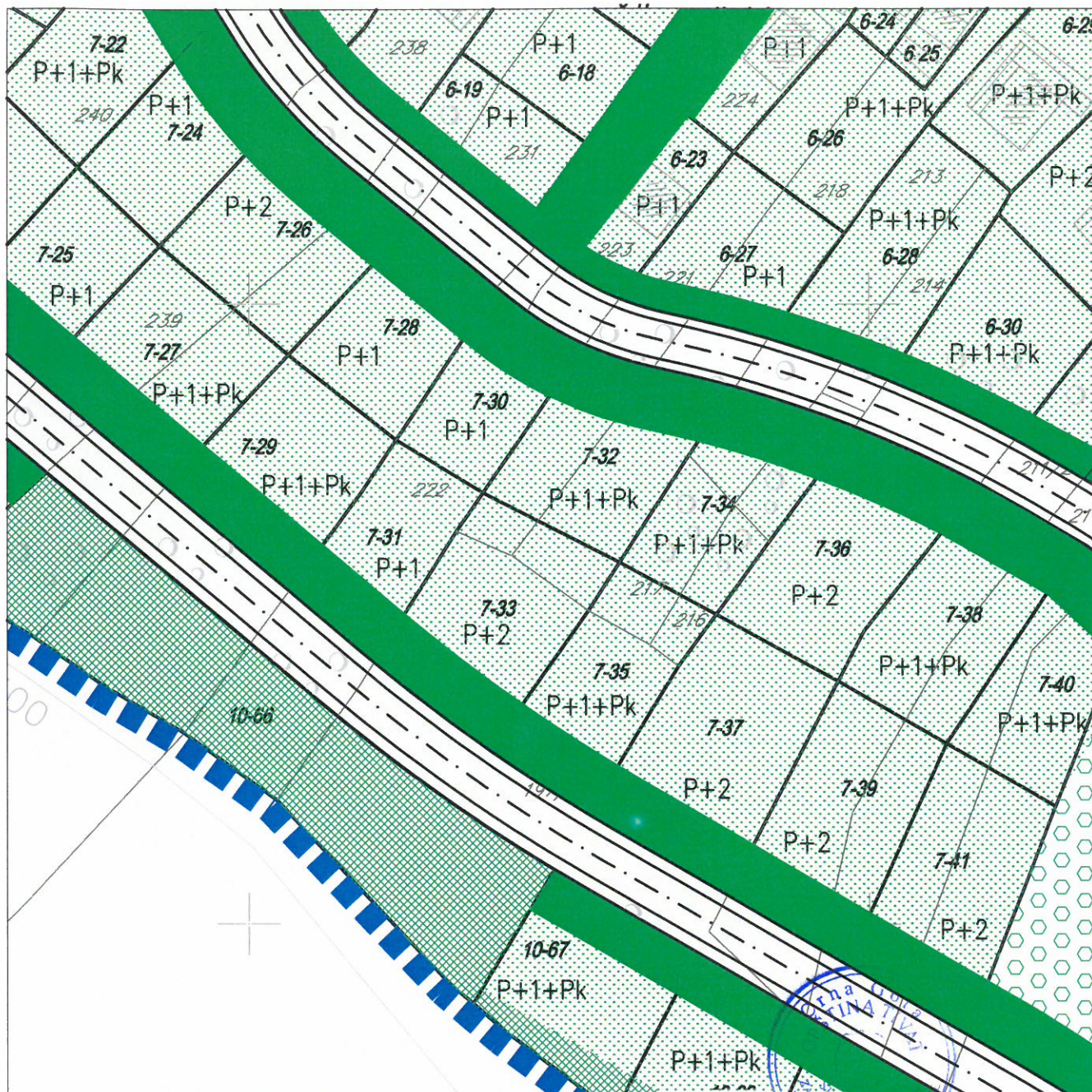


-  granica zahvata Plana
-  granica kat. parcele
-  broj kat. parcele
-  broj bloka
-  granica urbanističke parcele
-  broj urbanističke parcele



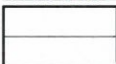



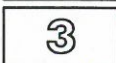

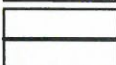

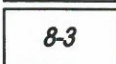
-  Planirana TK centrala
-  Planirano TK okno
-  Planirana TK kanalizacija

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐURAŠEVIĆI PLAN OZELENJAVANJA, R 1:1000

UP 7-32



LEGENDA:

	granica zahvata Plana		Prirodno zelenilo
	granica kat. parcele		Zašitno zelenilo
	broj kat. parcele		Zelenilo uz stanovanje
	broj bloka		Zelenilo uz turizam
	granica urbanističke parcele		Zelenilo uz javne sadržaje
	broj urbanističke parcele		

