

Detaljni urbanistički plan "Župa Češljar" – Tivat
URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 0902-351-1102/4
Tivat, 11.12.2015.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10 i 34/11,40/11,47/11,35/13, 39/13 i 33/14) i člana 6 Odluke o donošenju Detaljnog urbanističkog plana „Župa Češljar“ (»Sl.list CG« br. 8/14), na zahtjev **Grubač Radomira**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE
za urbanističku parcelu UP 88, u zoni A, namjene stanovanje male gustine (SMG),
u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Župa Češljar", opština Tivat.

UP 88, površine **419 m²**, formirana je od većeg dijela kat.parc.br.4273 KO Tivat.

Prema Listu nepokretnosti prepis 469 površina kat.parc.br.4273 KO Tivat je 424 m².

Dio kat.parc.br. 4273 KO Tivat ulazi u sastav planiranih saobraćajnica.

Građevinska dozvola se može izdavati za one urbanističke parcele koje imaju direktan pristup sa postojećih i izvedenih planiranih javnih saobraćajnica. Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu investitor je dužan riješiti pitanje pristupnog puta.

Urbanistički parametri za UP88

(podaci iz Tabela 10: Urbanističke parcele sa izgrađenim objektima i mogućim intervencijama)

Broj urbanističke parcele	UP 88
Površina urbanističke parcele(m ²)	419
namjena	Stanovanje male gustine
I.Z.	0,38
I.I.	0,96
površina pod objektom (m ²)	161
brutogradjevinska površina objekta (m ²)	404
maksimalna spratnost objekta	P+1+Pk, P
status objekta	2 objekta na parceli (jedan pomoćni)
Moguće intervencije	U postojećem gabaritu

Sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova su

• **Opšti urbanističko-tehnički uslovi** za izradu tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju** (dogradnju, nadogradnju, rekonstrukciju u postojećem gabaritu) objekta na urbanističkoj parceli, **stanovanje male gustine (SMG)**, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Župa Češljar", Opština Tivat-izrađeni od strane Montenegroprojekt Podgorica.

• **Opšti urbanističko-tehnički uslovi** za izradu tehničke dokumentacije za **izgradnju** objekta na urbanističkoj parceli, **stanovanje male gustine (SMG)**, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Župa Češljar", Opština Tivat-izrađeni od strane Montenegroprojekt Podgorica.

• Izvod iz tekstualnog dijela Plana

Tabela 10- Urbanističke parcele sa izgrađenim objektima i mogućim intervencijama

• **GRAFIČKI PRILOZI (Izvodi)**

- Topografsko-katastarska podloga sa granicom plana R 1:1000;
- Namjena površina – postojeće stanje R 1:1000;
- Namjena površina – plan R 1:1000;
- Regulacija i nivelacija-plan R 1:1000;
- Parcelacija-plan R 1:1000;
- Saobraćaj-plan R 1:1000;
- Uslovi za sprovođenje plana-plan R 1:1000;



Detaljni urbanistički plan "Župa Češljar" – Tivat
URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

- Pejzažna arhitektura-plan R 1:1000;
- Elektroenergetika-postojeće stanje i plan R 1:1000;
- Hidrotehnička infrastruktura-postojeće stanje i plan R 1:1000;
- Telekomunikaciona infrastruktura-postojeće stanje i plan R 1:1000
- **Opšti saobraćajno tehnički uslovi** broj 1006-152 od 30.05.2013.godine izdati od strane Sekretarijata za komunalno stambene poslove i saobraćaj.
- **Tehnički uslovi za projektovanje vodovoda i kanalizacije** u okviru glavnog projekta br.3531, izdati od DOO«Vodovod i Kanalizacije»Tivat 09.12.2015.godine.
- **Vodni uslovi za odvođenje otpadnih voda** za stambene i poslovne objekte br.0819-1526/1 od 08.08.2011.god.izdati od Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj opštine Tivat,
- **PROCEDURA-PROTOKOL** - Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija br. 40-00-17865 od 24.11.2011.god.
- **Tehnički uslovi za priključenje potrošača na el.distributivnu mrežu** br. 40-23-01-2065 od 03.10.2011.god.- Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija, Elektrodistribucija Tivat ,
- **Uslove** za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata propisuju Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl.list CG“ br. 40/13) odnosno **Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske i komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima** („Sl.list CG“ br. 41/15) izdatog od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

NAPOMENA: Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i ne daju nikakvo pravo za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

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, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/1,339/13 I 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade,razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije**(»Sl.list CG« br. 23/14).

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

M.M

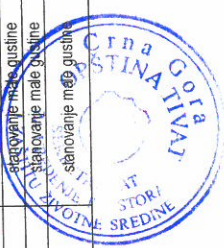


SEKRETAR
Tatjana Jelić, dipl.pravnik

Dostaviti:

- ① Grubač Radomir, Prolaz Jovana Cvijića 3/66 Podgorica
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

UP 51	682	stanovanje male gustine	0,22	0,22	153	Po+P	izgrađen objekat	2 objekta na UP (jedan pomoćni)	nadogradnja i dogradnja
UP 52	722	stanovanje male gustine	0,21	0,56	406	P+1+ nadzidak	izgrađen objekat	2 objekta na UP (jedan pomoćni)	dogradnja i krov
UP 53	1468	stanovanje male gustine	0,13	0,24	357	P+1 (tri dijela)	izgrađen objekat	2 objekta na UP (jedan pomoćni)	nadogradnja i dogradnja
UP 54	523	stanovanje male gustine	0,31	0,71	369	P+1+Pk	izgrađen objekat	2 objekta na UP	dogradnja
UP 56	447	stanovanje male gustine	0,36	0,82	365	P+1+Pk	izgrađen objekat	3 objekta na UP (dva pomoćna)	u postojećem gabaritu
UP 57	467	stanovanje male gustine	0,40	1,11	540	P+2	izgrađen objekat	2 objekta na UP (jedan pomoćni)	u postojećem gabaritu
UP 58	458	stanovanje male gustine	0,40	1,07	491	P+1+Pk	izgrađen objekat	2 objekta na UP (jedan pomoćni)	u postojećem gabaritu
UP 59	611	stanovanje male gustine	0,25	0,46	263	P+1	izgrađen objekat	2 objekta na UP (jedan pomoćni)	dogradnja nadogradnja
UP 60	436	stanovanje male gustine	0,41	1,23	536	P+1+Pk	izgrađen objekat	2 objekta na UP (jedan pomoćni)	u postojećem gabaritu
UP 61 S	290	stanovanje male gustine	0,50	1,28	370	P+1+Pk	izgrađen objekat	2 objekta na UP (jedan pomoćni)	u postojećem gabaritu
UP 62 S	270	stanovanje male gustine	0,42	1,25	338	Po+P+1	izgrađen objekat	DVOJNI	u postojećem gabaritu
UP 63 S	141	stanovanje male gustine	0,62	1,87	86	P+2	izgrađen objekat	2 objekta na UP (jedan pomoćni)	u postojećem gabaritu
UP 64 S	268	stanovanje male gustine	0,32	0,96	258	Po+P+1 Po+P+1	izgrađen objekat	2 objekta na UP oba stambena (dvojni objekat)	nadogradnja i dogradnja
UP 66	1777	mješovita namjena	0,07	0,23	414	P+1	izgrađen objekat	2 objekta na parceli (jedan stambeno-poslovni i jedan-poslovni-perionica)	nadogradnja i dogradnja
UP 69	1259	mješovita namjena	0,12	0,22	273	P+1, P	izgrađen objekat	3 objekta na parceli (jedan stambeno-poslovni, 1 poslovni i jednog pomoćnog drvenog objekta-ostava)	nadogradnja i dogradnja
UP 70	436	mješovita namjena	0,22	0,44	194	P+1, P	izgrađen objekat	2 objekta na parceli-1 stambeno-poslovni, 1 poslovni	nadogradnja i dogradnja
UP 71	646	mješovita namjena	0,34	0,60	387	P+1, P	izgrađen objekat	2 objekta na parceli (jedan pomoćni)	u postojećem gabaritu
UP 72	513	mješovita namjena	0,51	1,15	591	P+1+Pk, P	izgrađen objekat	stambeno-poslovni	u postojećem gabaritu
UP 73 S	290	mješovita namjena	0,58	1,13	328	P+1	izgrađen objekat	2 objekta na parceli (jedan pomoćni)	u postojećem gabaritu
UP 74	430	stanovanje male gustine	0,40	1,05	450	-	izgrađen objekat	2 objekta na parceli (jedan pomoćni)	u postojećem gabaritu
UP 75	444	stanovanje male gustine	0,49	1,05	467	P+1+Pk	izgrađen objekat	2 objekta na UP (jedan pomoćni koji je dograđen i spojen sa stambenim objektom i jedan limeni objekat uz stambeni koji nije određen brojem na podlozi)	u postojećem gabaritu
UP 80	414	stanovanje male gustine	0,37	1,10	455	P+2	izgrađen objekat	3 objekta na UP (dva poslovno stambena i jedan pomoćni)	u postojećem gabaritu
UP 81	457	stanovanje male gustine	0,41	1,37	627	Su+P+2	izgrađen objekat	poslovno-stambeni objekat (trgovina u prizemlju)	u postojećem gabaritu
UP 82	432	stanovanje male gustine	0,36	1,07	482	P+2	izgrađen objekat	3 objekta na parceli (dva pomoćna)	dogradnja i nadogradnja
UP 86	1161	stanovanje male gustine	0,18	0,29	340	P+1	izgrađen objekat	2 objekta na parceli (jedan pomoćni)	u postojećem gabaritu
UP 87	362	stanovanje male gustine	0,34	0,92	332	P+1+Pk	izgrađen objekat	2 objekta na parceli (jedan pomoćni)	u postojećem gabaritu
UP 88	419	stanovanje male gustine	0,38	0,96	404	P+1+Pk, P	izgrađen objekat	2 objekta na parceli (jedan pomoćni)	u postojećem gabaritu
UP 92	532	mješovita namjena	0,24	0,60	319	P+1+Pk	izgrađen objekat	2 objekta-jedan ucrtan i nije upisan broj	nadogradnja i dogradnja, pomoćni se ruši
UP 93	448	mješovita namjena	0,29	0,81	364	P+2, P	izgrađen objekat	2 objekta (jedan stambeno poslovni, drugi pomoćni)	nadogradnja i dogradnja, pomoćni se ruši
UP 95	506	mješovita namjena	0,32	0,20	100	P	u izgradnji-ravna ploča	dvojni sa UP 97-2 objekta (jedan pomoćni)	nadogradnja
UP 96	399	mješovita namjena	0,39	0,74	296	P+1	izgrađen objekat	dvojni sa UP 96- 2 objekta (jedan pomoćni)	nadogradnja
UP 97	379	mješovita namjena	0,41	0,78	296	P+1	izgrađen objekat	u izgradnji	nadogradnja i dogradnja
UP 98	474	stanovanje male gustine	0,33	0,54	255	P+1	u izgradnji	u izgradnji	nadogradnja i dogradnja
UP 99	376	stanovanje male gustine	0,32	0,64	239	P+1	izgrađen objekat	2 objekta-pomoćni objekat nije obilježen brojem i ucrtan je kao drveni, dok je starije na terenu-betonski)	u postojećem gabaritu
UP 100	376	stanovanje male gustine	0,36	0,77	289	P+2	izgrađen objekat	u postojećem gabaritu	u postojećem gabaritu
UP 101	365	stanovanje male gustine	0,33	1,19	434	Po+P+2	izgrađen objekat	u postojećem gabaritu	u postojećem gabaritu
UP 102	351	stanovanje male gustine	0,30	0,81	283	Po+P+1	u izgradnji	dvojni objekat	u postojećem gabaritu
UP 104	380	stanovanje male gustine	0,41	0,90	342	P+1+Pk, P+1	prvi izgrađen, drugi u izgradnji	2 objekta (jedan pomoćni-garaza)	nadogradnja, garaza u trotoaru
UP 105	349	stanovanje male gustine	0,39	0,65	225	P+1-ravna ploča	izgrađen objekat	u postojećem gabaritu, dio stepeništa u trotoaru	u postojećem gabaritu
UP 106	369	stanovanje male gustine	0,34	0,85	312	P+1+Pk	izgrađen objekat	u postojećem gabaritu	u postojećem gabaritu
UP 107	402	stanovanje male gustine	0,34	0,92	370	P+1+Pk	izgrađen objekat	u postojećem gabaritu	u postojećem gabaritu
UP 108	426	stanovanje male gustine	0,26	0,64	271	P+1+Pk	izgrađen objekat	u postojećem gabaritu	dogradnja
UP 109	467	stanovanje male gustine	0,28	0,72	336	P+1+Pk	izgrađen objekat	3 objekta (dva pomoćna)	u postojećem gabaritu, pomoćni na R1, poloka
UP 110	938	stanovanje male gustine	0,22	0,63	586	P+1+Pk	izgrađen objekat		

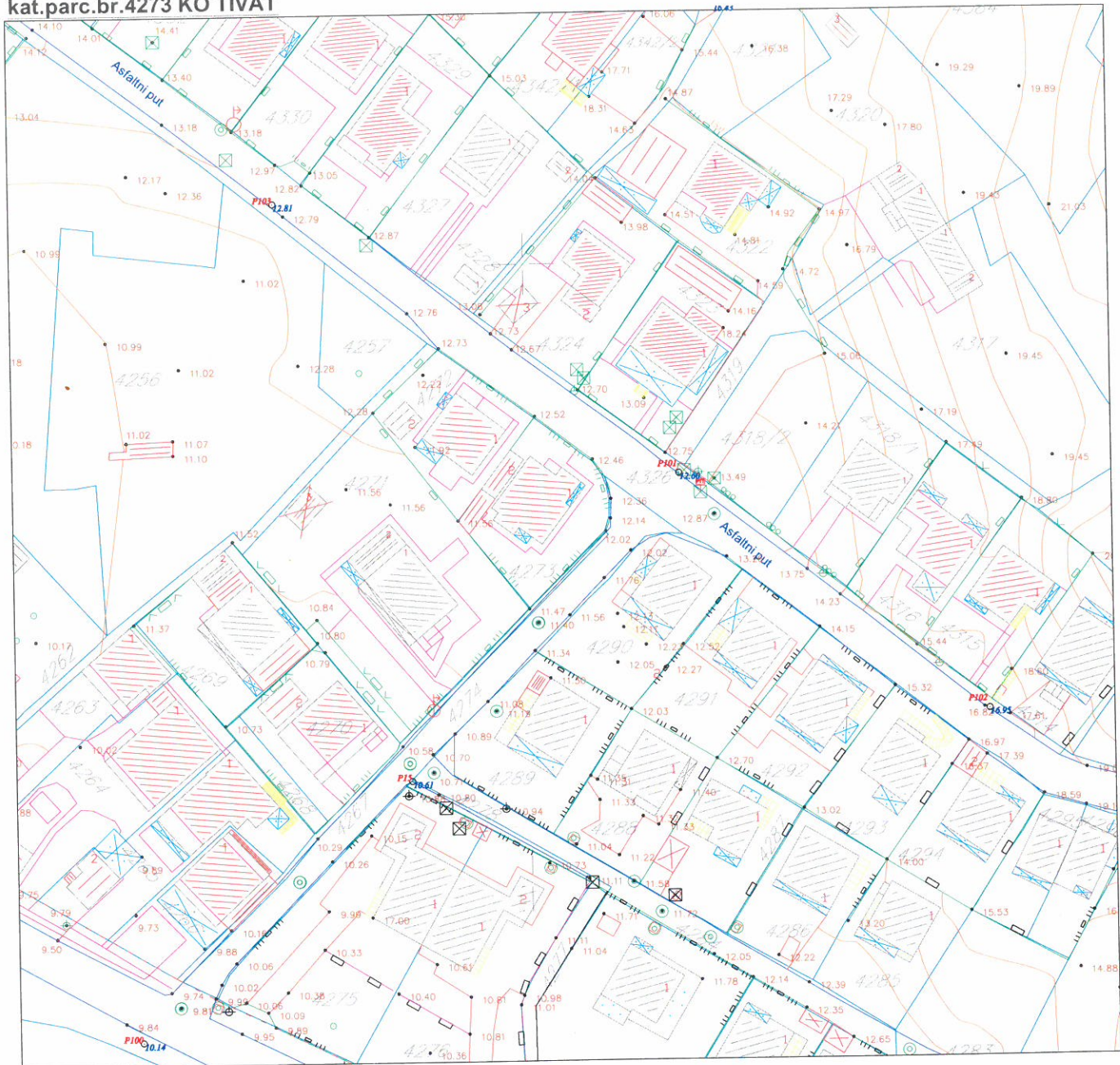


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ŽUPA - ČEŠLJAR

































Topografsko katastarska podloga

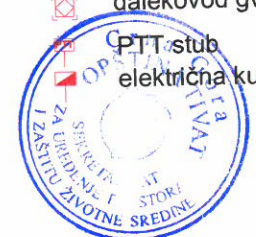
R 1:1000

kat.parc.br.4273 KO TIVAT



LEGENDA

- | | | | | | |
|---|--------------------------|---|----------------------|---|-----------------------|
|  | granica zahvata |  | granica kat. parcela | | |
|  | stambeni objekat |  | saobraćajni znakovi |  | drveni elektro stub |
|  | objekat (ruševina) |  | bilbordi |  | betonski elektro stub |
|  | objekat u privredi |  | semafor |  | trafo betonski |
|  | drveni objekat |  | šahte |  | dalekovod gvozdeni |
|  | objekat u izgradnji |  | ulična rasvjeta |  | PTT stub |
|  | trafika (kiosk) |  | kontrolni centar |  | električna kutija |
|  | stepenice |  | spomenik | | |
|  | terasa nadkrivena |  | bunar | | |
|  | terasa otkrivena |  | česma | | |
|  | zid |  | livada, travnjak | | |
|  | žičana ograda | | | | |
|  | drvena ograda | | | | |
|  | zid kao ograda | | | | |
|  | gvozdена ograda na zidu | | | | |
| | živa ograda | | | | |
| | zid od naslaganog kamena | | | | |
| | žičana ograda na zidu | | | | |



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ŽUPA - ČEŠLJAR

Namjena površina-postojeće stanje

R 1:1000

kat.parc.br.4273 KO Tivat



LEGENDA

granica plana

Fizička struktura

P+1+Pk postojeći objekat i spratnost

Bonitet

dobar
 loš
 ruševan

Namjena

površine stanovanja manje gustine
 površine mješovite namjene
 poslovni objekti
 površine sporta i rekreacije
 šumske površine
 ostale površine

poljoprivreda
 površine objekata hidrotehničke infrastrukture
 površine objekata elektroenergetske infrastrukture
 potok - kanal
 površine drumskog saobraćaja
 postojeći dalekovod



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ŽUPA - ČEŠLJAR

Namjena površina-plan

R 1:1000

UP 88, zona A



LEGENDA

granica plana

granica zone

kontejneri

substandardne parcele sa postojećim objektima

parcele sa posebnim režimom u zelenilo

Namjena

Površine centralnih djelatnosti

Površine mješovite namjene

Površine stanovanja srednje gustine

Površine stanovanja manje gustine

Površine javne namjene

Površine specijalne namjene

Površine objekta hidrotehničke infrastrukture

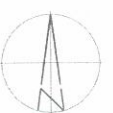
Površine objekta elektroenergetske infrastrukture

Površine objekta komunalne infrastrukture

Površine drumskog saobraćaja

Površine površinskih voda-kanala

Koridori postojećih dalekovoda

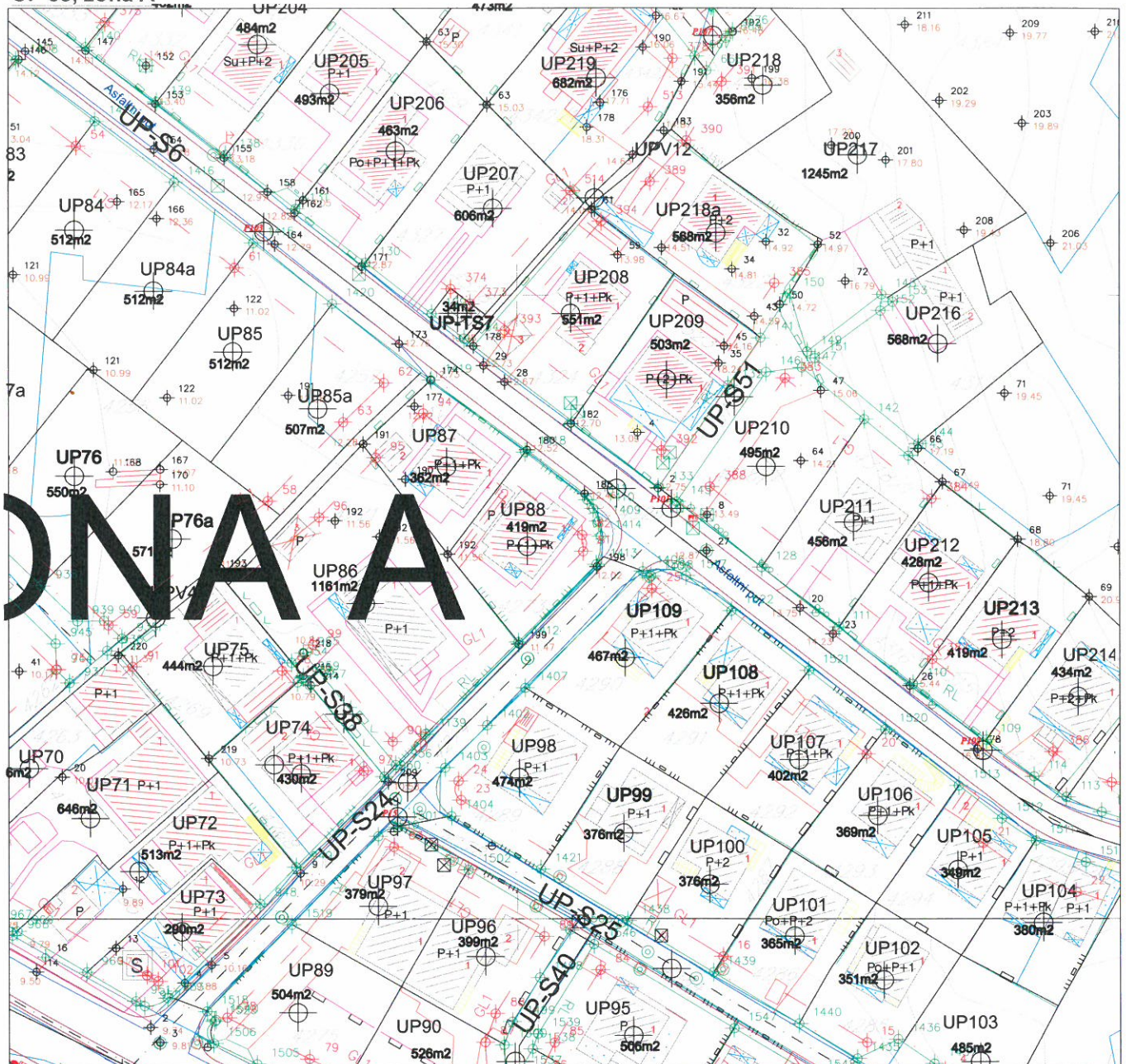


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ŽUPA-ČEŠLJAR



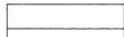
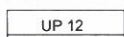
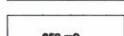


Regulacija i nivelacija

R 1:1000

UP 88, zona A



LEGENDA

-  granica plana
-  granica i broj katastarske parcele
-  granica zone
-  granica i broj urbanističke parcele
-  površina urbanističke parcele
-  građevinska linija
-  regulaciona linija
-  koridori postojećih dalekovoda 35kV i 10kV

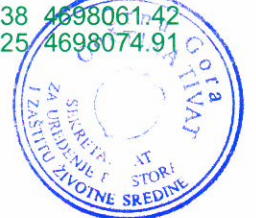
-  kontejneri
-  substandardne parcele sa postojećim objektima
-  parcele sa posebnim režimom u zelenilo

Koordinate tačaka građevinske linije

81	6558710.54	4698058.98
82	6558710.35	4698061.61
90	6558679.97	4698028.52
94	6558684.91	4698081.15

Koordinate tačaka regulacione linije

1409	6558712.99	4698063.76
1410	6558712.18	4698065.84
1411	6558711.22	4698067.25
1412	6558700.12	4698044.46
1413	6558712.65	4698056.86
1414	6558713.38	4698061.42
1418	6558701.25	4698074.91

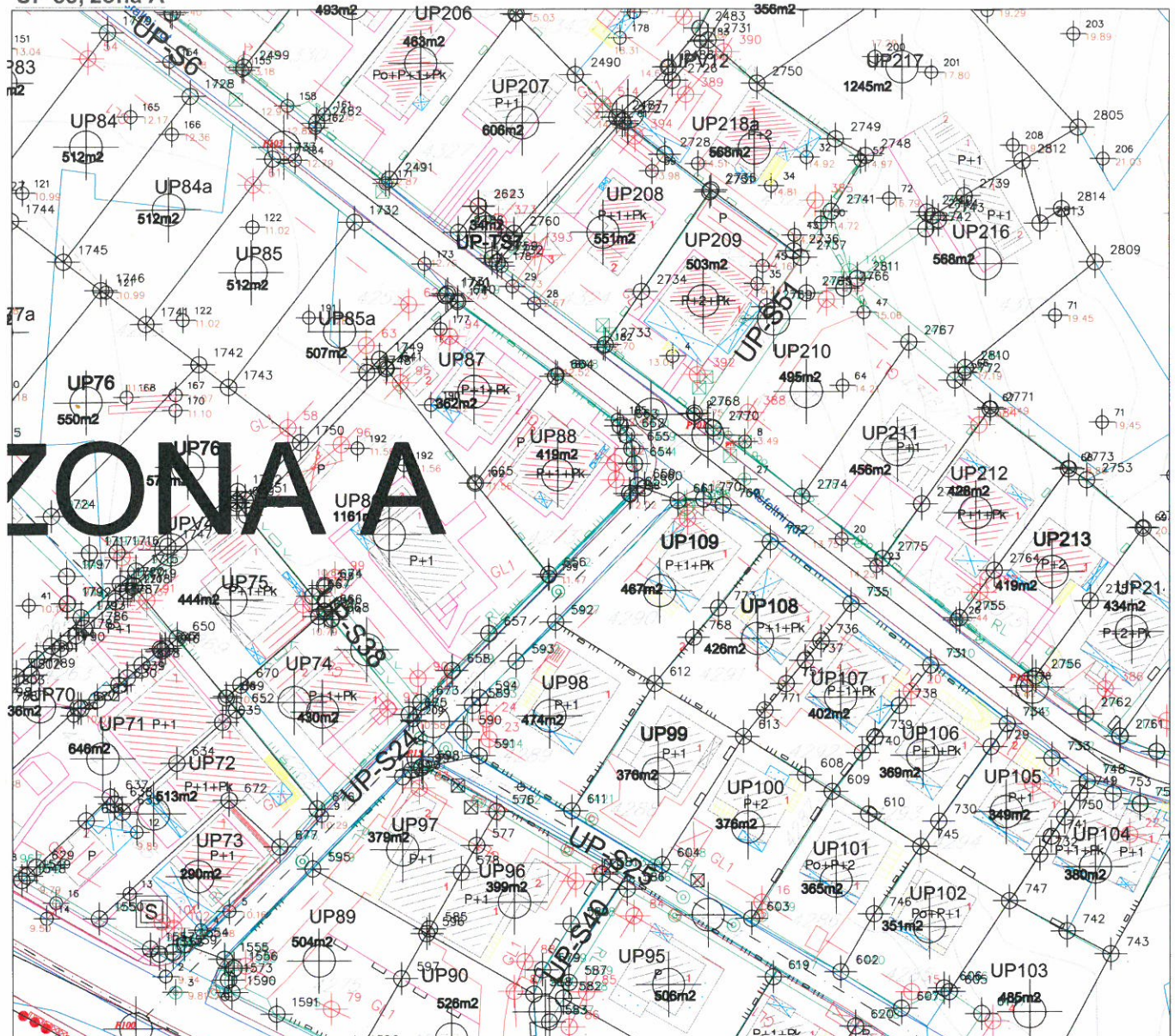


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ŽUPA-ČEŠLJAR

Parcelacija

R 1:1000

UP 88, zona A



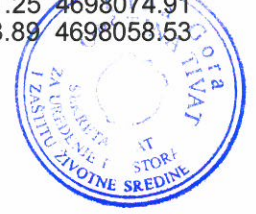
ZONA A

LEGENDA

-  granica plana
-  granica i broj katastarske parcele
-  granica zone
-  granica i broj urbanističke parcele
-  površina urbanističke parcele
-  građevinska linija
-  regulaciona linija
-  koridori postojećih dalekovoda 35kV i 10kV
-  kontejneri
-  substandardne parcele sa postojećim objektima
-  parcele sa posebnim režimom u zelenilo

Koordinate tačaka urbanističke parcele

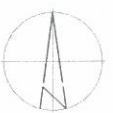
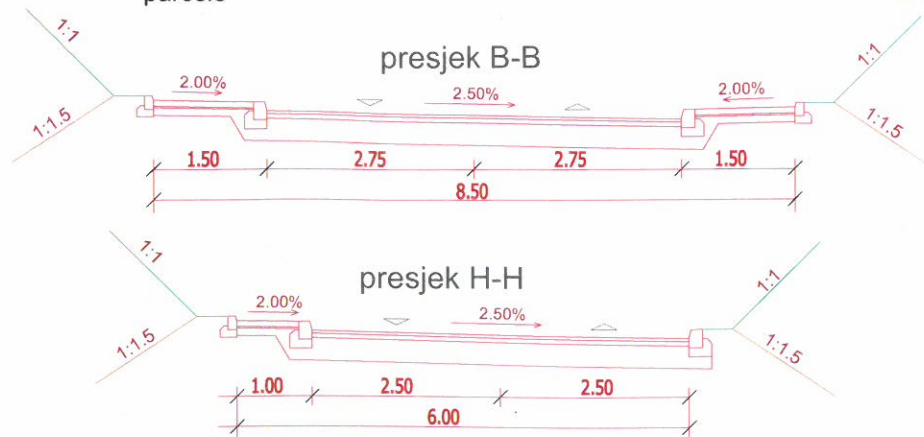
653	6558712.65	4698056.86
654	6558713.38	4698061.42
655	6558712.99	4698063.76
656	6558700.12	4698044.46
662	6558712.18	4698065.84
663	6558711.22	4698067.25
664	6558701.25	4698074.91
665	6558688.89	4698058.53





LEGENDA

- | | | | | | |
|--|------------------------------|--------|-------------------------------------|--|----------------------------|
| | granica obuhvata plana | UP-S10 | oznaka parcele saobraćajne površine | | ivičnjak |
| | granica katastarske parcele | UP12 | oznaka urbanističke parcele | | kolsko-pješačke površine |
| | oznaka katastarske parcele | 650m2 | površina urbanističke parcele | | pješačke površine |
| | građevinska linija GL1 | | | | osovina saobraćajnice |
| | granica urbanističke parcele | | | | zaštitni pojas dadalekovod |

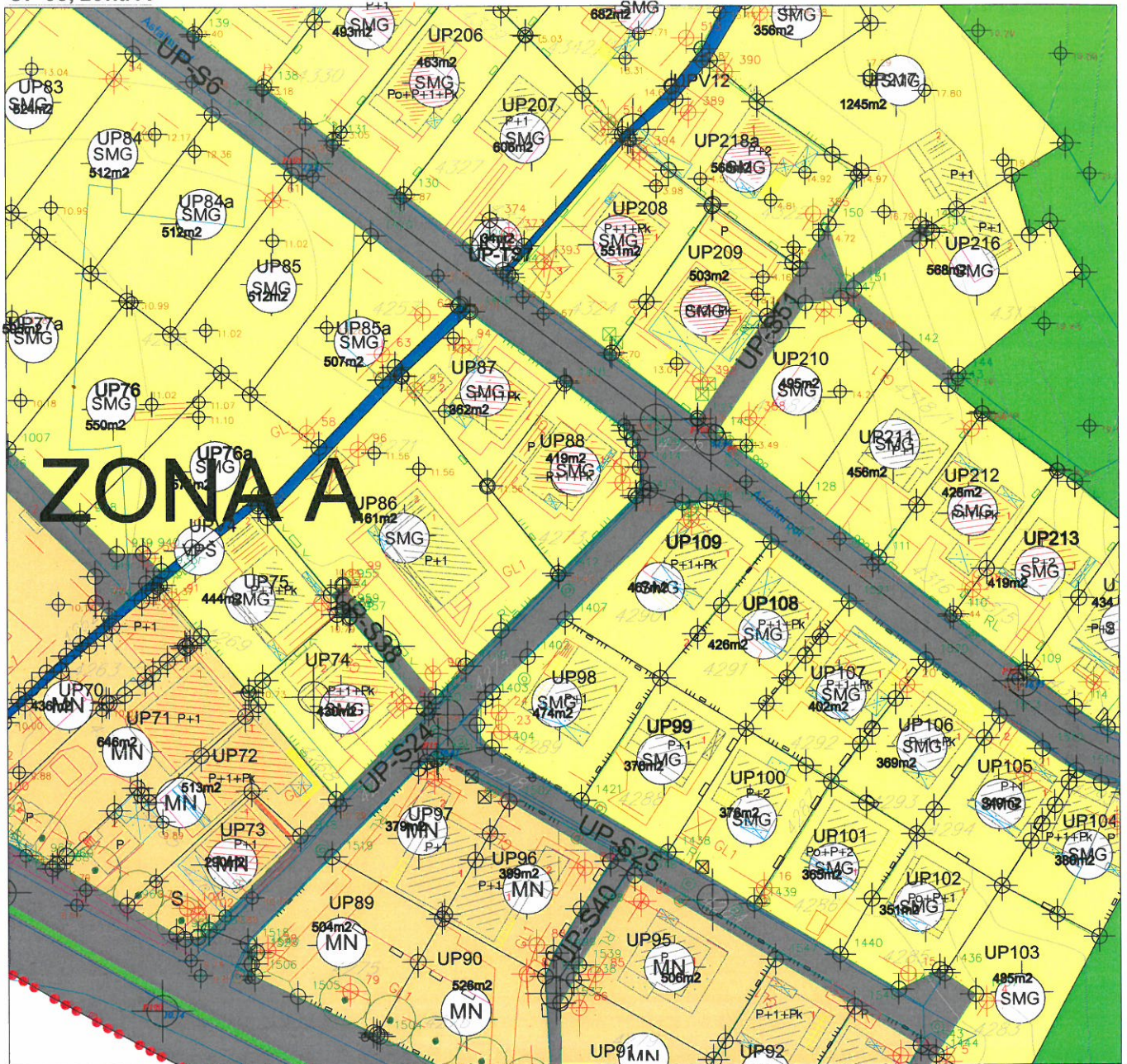


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ŽUPA - ČEŠLJAR

Uslovi za sprovođenje plana

R 1:1000

UP 88, zona A



LEGENDA

- granica plana
- granica i broj katastarske parcele
- granica zone
- granica i broj urbanističke parcele
- površina urbanističke parcele
- građevinska linija
- regulaciona linija
- kontejneri
- substandardne parcele sa postojećim objektima
- parcele sa posebnim režimom u zelenilo

Namjena

- Površine centralnih djelatnosti
- Površine mješovite namjene
- Površine stanovanja srednje gustine
- Površine stanovanja manje gustine

Površine za pejzažno uređenje

- Površine javne namjene
- Površine specialne namjene
- Linearno zelenilo - drvodred

Površine infrastrukture

- Površine objekta hidrotehničke infrastrukture
- Površine objekta elektroenergetske infrastrukture
- Površine objekta komunalne infrastrukture
- Površine drumskog saobraćaja
- Površine površinskih voda-kanala
- Koridori postojećih dalekovoda

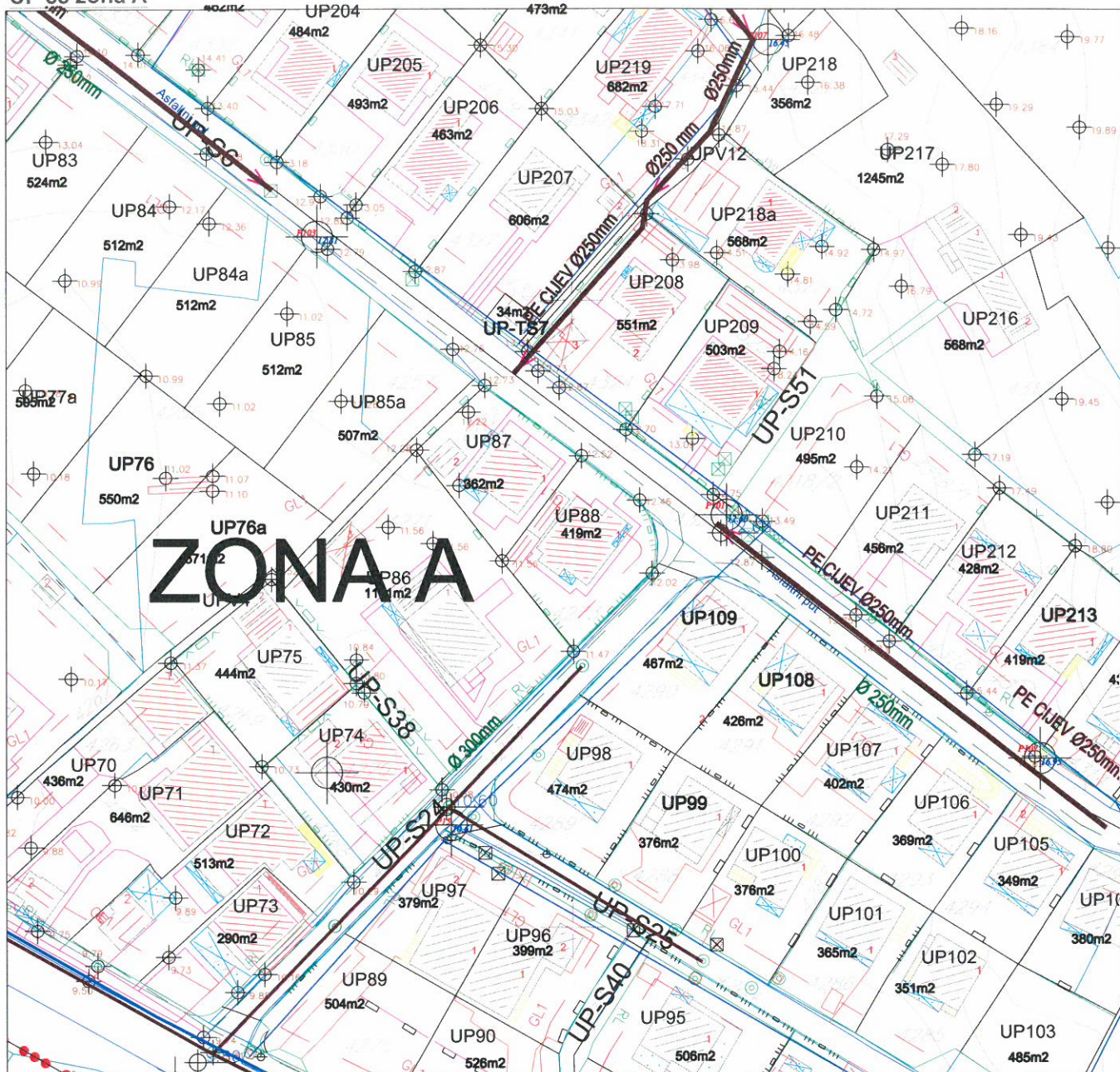
urbanističke parcele koje se nalaze ispod dalekovoda 35kV i 10kV



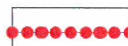





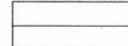


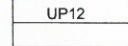


Hidrotehnika

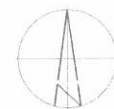
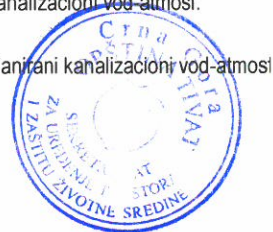
R 1:1000

UP 88 zona A



LEGENDA

	granica plana		Vodovod - postojeći		Planirani kanalizacioni vod
	granica i broj katastarske parcele		Planirani vodovod		Kanalizacioni vod-atmosf.
	granica zone		Regionalni vodovod		Planirani kanalizacioni vod-atmosf.
	granica i broj urbanističke parcele		Kanalizacioni vod		
	kontejneri				



ODGOVORNOSTU
"OD VODNE I KANALIZACIJA"

3531

09.12.2015.

Crna Gora
OPŠTINA TIVAT

Priloženo				
Opis prilož.	Klasifik. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
0902	- 351	- 1102/3		



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 0902-351-1102/2 od 03.12.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za objekat na UP 88- kat.par.broj 4273 KO Tivat, a na zahtjev GRUBAČ RADOMIR izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

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

PRILOG:-mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu



Tivat, 09.12.2015 god.

DOSTAVLJENO:

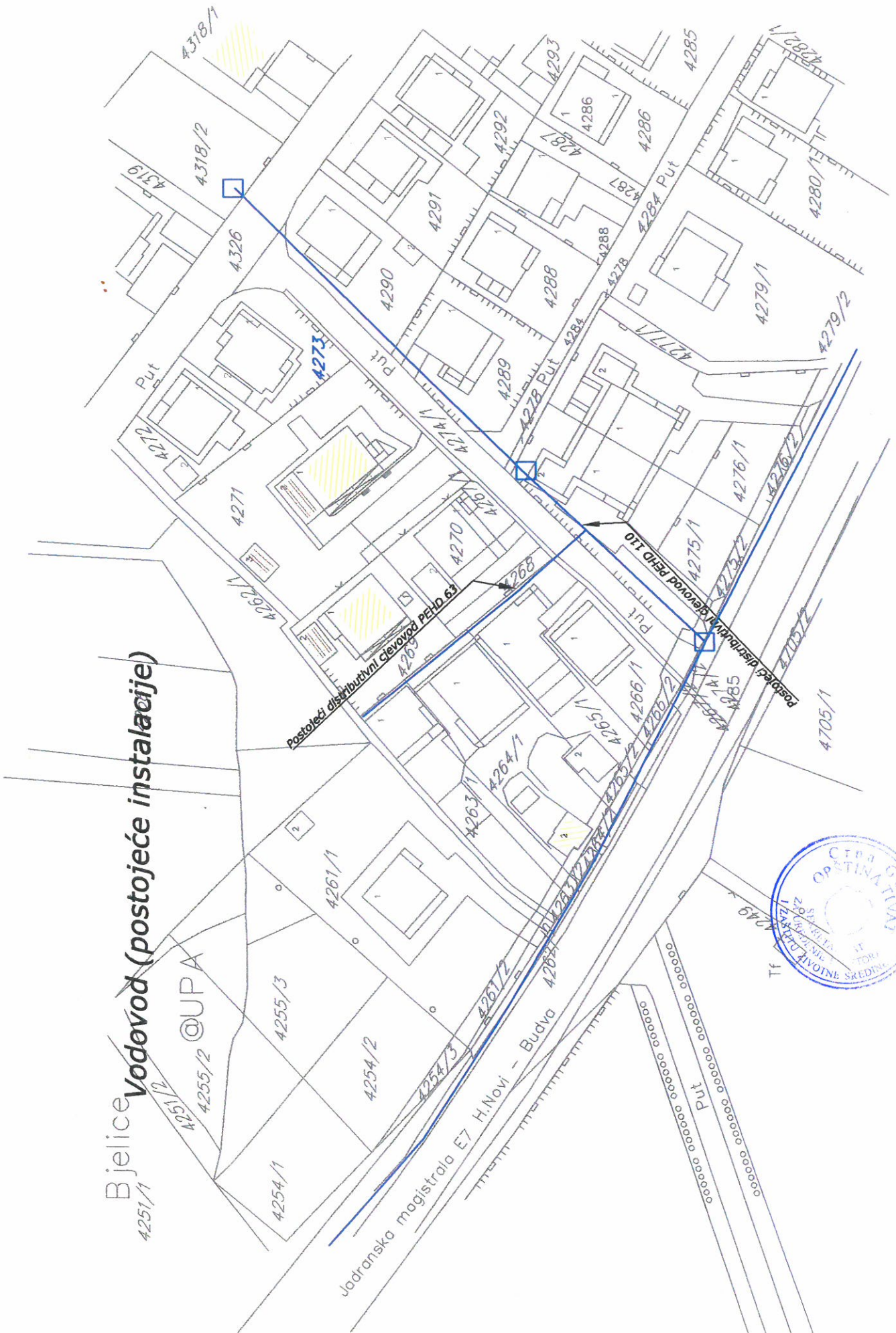
-Naslovu

-Arhivi

DIREKTOR:
Čedomir Lukić, dipl.ing



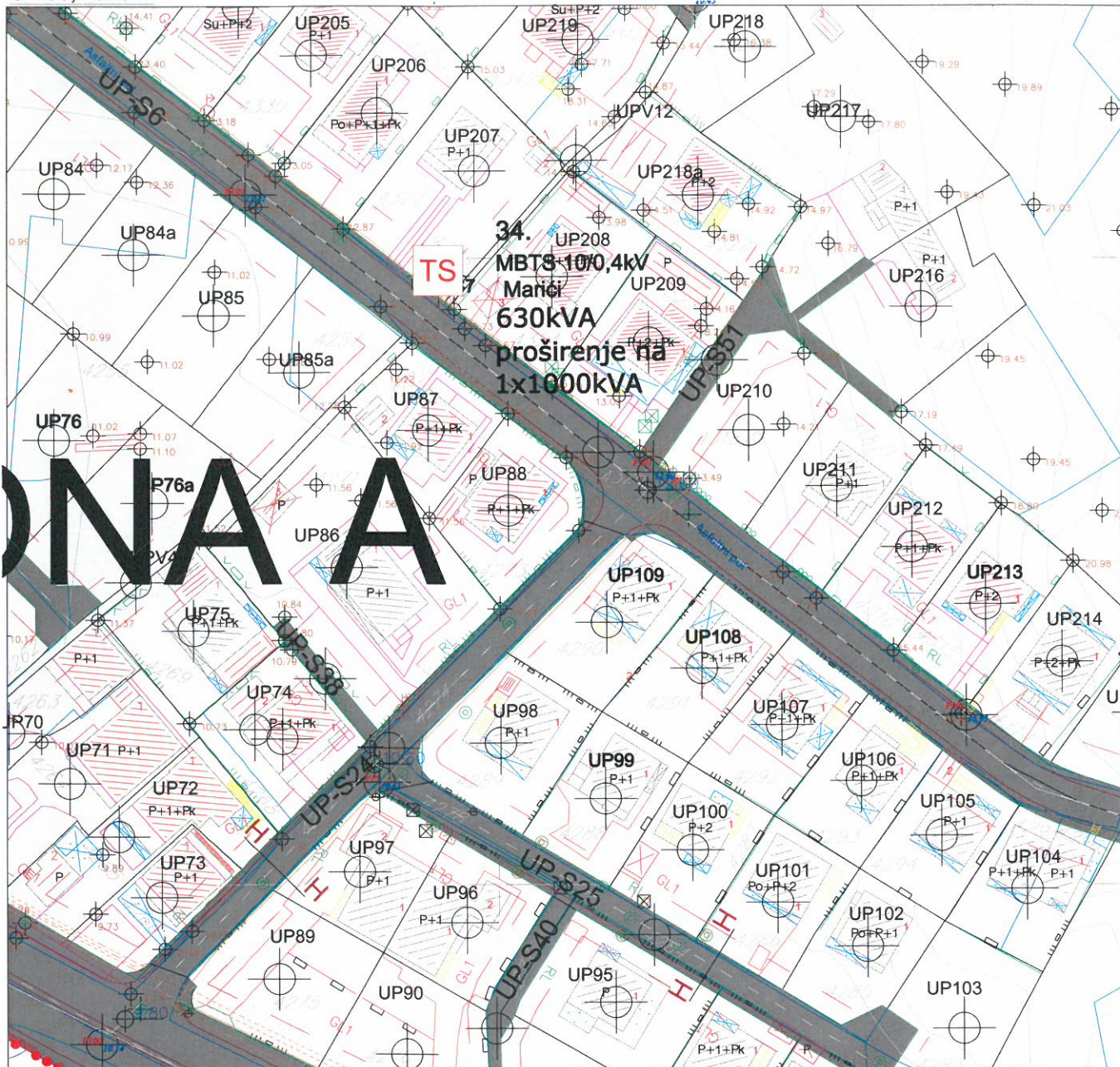
Bjelice
Vodovod (postojeće instalacije)



Elektroenergetika

R 1:1000

UP 88, zona A



LEGENDA

granica plana

TS 10/0.4kV postojeca

TS 10/0.4kV plan

Elektrovod 35kV postojeći

Elektrovod 10kV postojeći

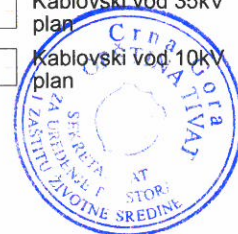
Zaštitni koridor ispod postojećeg dalekovoda 35kV od (7+7)m;

Zaštitni koridor ispod postojećeg dalekovoda 10kV od (5+5)m;

Kablovski vod 35kV postojeći

Kablovski vod 35kV plan

Kablovski vod 10kV plan



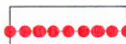
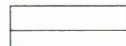
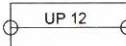

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ŽUPA - ČEŠLJAR
Telekomunikaciona -elektronska komunikaciona infrastruktura **R 1:1000**


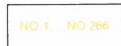
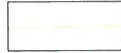
UP 88, zona A

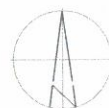


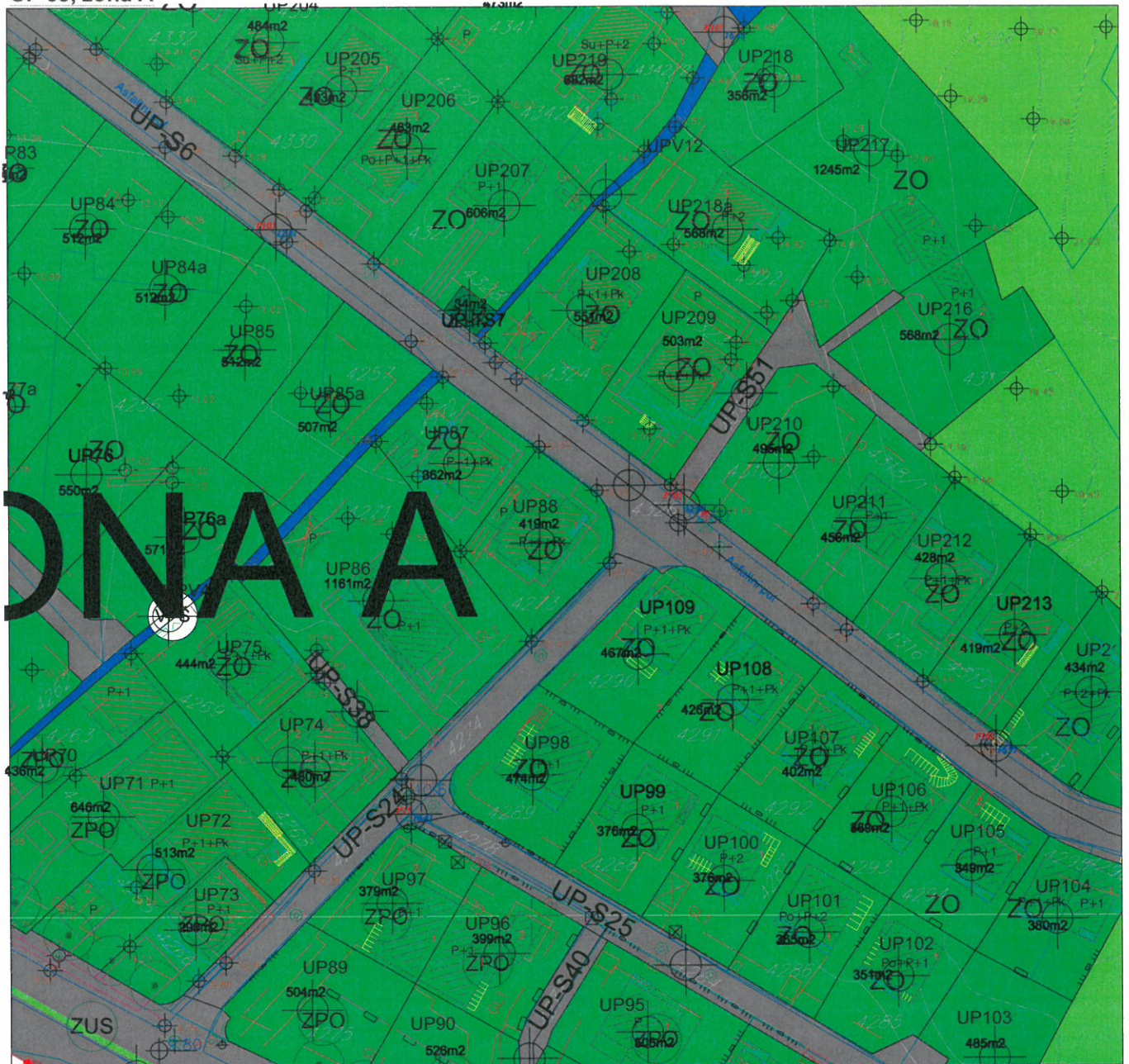
ZONA A

LEGENDA

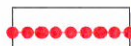
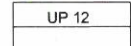





-  granica plana
-  granica zone
-  granica i broj urbanističke parcele
-  koridor postojećeg dalekovoda

-  planirano telekomunikaciono okno
-  numeracija planiranog telekomunikacionog okna
-  planirana telekomunikaciona kanalizacija sa 4PVC cijevi prečnika 110mm








LEGENDA

-  granica plana
-  granica zone
-  granica i broj urbanističke parcele
-  površina urbanističke parcele
-  građevinska linija
-  regulaciona linija
-  koridori postojećeg dalekovoda
-  površine površinskih voda-kanala
-  površine drumskog saobraćaja



objekti pejzažne arhitekture javne namjene-PUJ

-  park-šuma
-  park
-  skver
-  zelenilo uz saobraćajnice
-  linearno zelenilo-drvoored

objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO

-  Zelenilo individualnih stambenih objekata(SMG)
-  Zelenilo stambenih objekata i bliokova (SS)
-  Zelenilo poslovnih objekata

objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS

-  zaštitni pojas
-  zelenilo infrastrukture



OPŠTI URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju** (dogradnju, nadogradnju, rekonstrukciju u postojećem gabaritu) objekta na urbanističkoj parceli, **stanovanje male gustine (SMG)**, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Župa Češljar", Opština Tivat

1.USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Stanovanje male gustine je po karakteru stanovanje individualnog tipa. Planirani objekti po načinu korišćenja parcele i samog objekta predstavljaju klasične porodične kuće sa **maksimalno 4 stambene jedinice**. Preporuka je da se akcent na slobodnim dvorišnim površinama i zelenilu koji čine osnovni kvalitet stanovanja porodičnog tipa.

Sadržaji poslovanja u objektu mogu biti u sklopu prizemne etaže, max.30% ukupne GBP objekta uz ispunjenje svih ostalih uslova.

Sadržaji poslovanja kao prateći sadržaji stanovanja treba da služe za zadovoljenje osnovnih potreba iz ove oblasti : centralne djelatnosti, trgovina, usluge, ugostiteljstvo, zanatstvo (radionice, servisi, prodavnice), odnosno čiste djelatnosti, koje su kompatibilne sa stanovanjem.

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

Na urbanističkoj parceli mogu se graditi i pomoćni objekti (2 objekta – garaža i objekat u funkciji stanovanja – ostava, ljetna kuhinja, kotlarnica), uz uslov da njihov kapacitet zbirno ne premaši ukupan planirani kapacitet parcele.

Pomoćni objekti definisani su Odlukom Opštine, a to su: garaže, ostave, ljetne kuhinje, kotlarnice (prostorije za grijanje i hlađenje u funkciji osnovnog objekta), ograde, bazeni, bistijerne, bunari i septičke jame.

2.USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Urbanističku parcelu čini katastarska parcela u cjelosti, dio katastarske parcele ili više parcela, odnosno njihovih dijelova.

Ukoliko, dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i topografsko –katastarske podloge plana, mjerodavan je zvanični katastar.

U slučajevima kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.

U grafičkim priložima „Regulacija i nivelacija“ i „Parcelacija“ i “Uslovi za sprovođenje plana”, prikazane su granice i površine urbanističkih parcela, regulacione i građevinske linije. Formirane granice urbanističkih parcela su definisane koordinatama prelomnih tačaka.

- **Urbanistička parcela - UP**

Urbanističku parcelu, definišu karakteristične tačke označene u Grafičkom prilogu Parcelacija. Urbanističku parcelu definišu i opisne granice u slučaju kada se usklade granice UP sa zvaničnim katastarskim operatom.

Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je dužan formirati urbanističku parcelu prema datim uslovima parcelacije i riješiti imovinskopravne odnose na cijeloj UP.

- **Regulaciona linija- RL** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno – infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu Regulacija i nivelacija, Parcelacija i Uslovi za sprovođenje plana.

- **Građevinska linija –GL** je linija na zemlji (GL1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. GL1 je predstavljena na Grafičkom prilogu Regulacija i nivelacija.

Ukoliko Građevinska linija nije definisana grafički primjenjuje se pravilo:

- Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti **3,0 m**,

- Građevinska linija prema zelenim površinama je na udaljenosti **2,5 m**, a udaljenost objekta od pristupnog puta i regulacije potoka je **3,0 m** (ako GL nije definisana grafički).



Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti min. **1,0 m** od granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže).

- **Urbanistički parametri**

Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim elementima regulacije: maksimalnim indeksom zauzetosti urbanističke parcele, maksimalnim indeksom izgrađenosti urbanističke parcele i bruto građevinskom površinom i maksimalnom spratnošću objekata, na način da se ispune svi ostali uslovi.

-Indeks zauzetosti je parametar koji pokazuje zauzetost zemljišta na nivou urbanističke parcele. Maksimalni indeks zauzetosti je **0,4**

-Indeks izgrađenosti je parametar koji pokazuje iskorišćenost zemljišta na nivou urbanističke parcele.

Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti kao urbanistički parametri dati su u odnosu na planiranu namjenu. Za obračun indeksa izgrađenosti koristi se bruto građevinska površina BGP (GBP po Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata „Sl.list CG“47/13 , član 5).

U GBP (BGP) objekata, za obračun indeksa, ne ulaze ni površine podzemnih etaža koje se koriste za garažiranje vozila, kao ni servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta. Maksimalni indeks izgrađenosti je **0.8**.

-Površina pod objektom je površina vertikalne projekcije cijelog objekta ili više objekata na jednoj urbanističkoj parceli na horizontalnu ravan (suteran, prizemlje, erkeri, balkoni,terase...) a ne samo prizemlja.

-Bruto građevinsku površinu čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumске i potkrovnne etaže), a prilazi, parkinzi, bazeni, dječja i sportska igrališta, otvorene terase i druge popločane površine , krovovi poluukopanih garaža koji nisu viši od 1,0 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena , ne ulaze u GBP (BGP) za obračun ovog indeksa. U GBP (BGP) objekata, za obračun indeksa, ne ulaze ni površine podzemnih etaža koje se koriste za garažiranje vozila, kao ni servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

Garaže u prizemlju objekata ulaze u obračun BGP.

Parametri izgradnje dati u tabelama su maksimalni parametri. Objekat može biti manjeg kapaciteta od datog i može se realizovati fazno do maksimalnih parametara, ali ne smije premašiti ni jedan od zadatah parametara.

-Vertikalni gabarit objekta

Prema položaju u objektu, etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suteran, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje. Oznake etaža su: **Po** (podrum), **Su** (suteran) **P** (prizemlje), **1 do n** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže Po (podrumska etaža).

Maksimalna spratnost data je na osnovu namjene objekata i gustine stanovanja, karakteristika terena , postojeće spratnosti i poštovanja ambijentalnih odrednica postojeće izgrađene strukture i neizgrađenog prostora i to 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.

Maksimalna spratnost za namjenu SMG je **tri nadzemne etaže**, odnosno visina objekta **na ravnom terenu** je **11 m** računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sliemena krova, ili vijenca ravnog krova.

Kod terena u nagibu(terasasta gradnja)obavezna je izgradnja suterena i tada je maksimalna visina objekata **14 m**.

Maksimalna visina nazitka potkrovlja iznosi **1,20 m** računajući od poda potkrovnne etaže do preloma krovne kosine.

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

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

- za stambene etaže do **3,5 m**;



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

POSTOJEĆI OBJEKTI

Postojećim objektima smatraju se svi zatečeni objekti na terenu (objekat koji je izgrađen ili je njegova izgradnja u toku, sa ili bez odobrenja za građenje), koji su evidentirani na topografsko-katastarskoj podlozi snimljenoj za potrebe izrade ovog Plana.

Postojeći objekti označeni su na grafičkom prilogu *Postojeće stanje – fizičke strukture*, na topografsko katastarskim kartama Uprave za nekretnine.

Za ove objekte važe sljedeća pravila:

Oblik intervencija na urbanističkoj parceli je :

A.rekonstrukcija u postojećem gabaritu/legalizacija,

B.rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadogradnje

C.izgradnja novog objekta.

❖ A.Rekonstrukcija u postojećem gabaritu/legalizacija,

- Objekti **se mogu** (legalizovati) rekonstruisati u postojećem gabaritu :

- 1.ukoliko su prekoračili urbanističke parametre propisane Planom, a izgrađeni su u skladu sa građevinskom dozvolom.
2. ukoliko su prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti),maksimalnu spratnost, definisanu građevinsku liniju, definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama, a mogu ispuniti uslove parkiranja i nisu prešli definisanu regulacionu liniju prema saobraćajnici, potoku ili zelenilu.

❖ B.Rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadogradnje

Na postojećim objektima se može vršiti rekonstrukcija u smislu dogradnje i **nadogradnje i to:**

- 1.**nadogradnja** do maksimalnog indeksa izgrađenosti ili maksimalne spratnosti, ako nisu dostigli maksimalni indeks izgrađenosti ili maksimalnu spratnost, uz prethodno ispunjene uslove parkiranja, udaljenosti od susjeda (saglasnost) i ukoliko nisu prešli definisane regulacione linije,
- 2.**dogradnje** do maksimalnog indeksa zauzetosti, ako nisu dostigli maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenosti, uz prethodno ispunjene uslova parkiranja, udaljenosti od susjeda (uz saglasnost) i ukoliko nisu prešli definisane regulacione linije.
- 3.u okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je **prenamjena prizemlja iz stanovanja u poslovanje** uz ispunjenje svih uslova Plana (parkiranje , procenat zelenila na parceli).

-Planom su za svaku urbanističku parcelu, definisani osnovni urbanistički parametri i maksimalni kapaciteti izgradnje. -Planirani kapaciteti na parceli (GBP, indeks izgrađenosti i zauzetosti) odnose se **zbirno** na sve objekte i sadržaje na parceli (stambene objekte, pomoćne objekte, natkrivene parkinge...).

-Plan ne prepoznaje samostalne pomoćne objekte kao osnovne, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.

-Dogradnja postojećih i završetak započetih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara i građevinskih linija, kao i ostalih UTU definisanih za pojedine namjene.

-Ukoliko se na jednoj urbanističkoj parceli nalazi dva ili više postojećih stambenih objekata, oni se zadržavaju i dozvoljena je njihova dogradnja i nadogradnja uz uslov da zbirno ne premaše ukupan planirani kapacitet parcele.

-Maksimalna planirana GBP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne GBP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata, pa se urbanističko tehnički uslovi za dogradnju izdaju na osnovu tako dobijene razlike.

-Ukoliko novoplanirane građevinske linije sijeku postojeći objekat, dogradnja kao i sve druge intervencije se mogu vršiti samo **do definisane građevinske linije**. Sve vrste intervencija u ovom smislu moraju se vršiti u skladu sa



pravilima izgradnje objekata definisanim za pojedine tipove stambene izgradnje, a koji se odnose na minimalna rastojanja, rješavanje parkiranja i ozelenjavanje parcele i naročito oblikovanje objekata.

-Visina nadograđenog dijela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu za određeni tip izgradnje.

-**Spratnost pomoćnih objekata je maksimalno P**

-Nije dozvoljena **prenamjena pomoćnih objekata** u stanovanje, ali je moguća prenamjena u **poslovni prostor**, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...)

-Prije zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju postojećeg objekta, potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji.

❖ C. Izgradnja novog objekta

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada Investitor odluči da ga ruši, **objekat se može srušiti** po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli **izgraditi novi, prema uslovima ovog Plana za izgradnju planiranih objekata**(OPŠTI URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli, stanovanje male gustine (SMG),u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Župa Češljar", Opština Tivat)

POSEBNI USLOVI

○ **1. Urbanističke parcele sa oznakom UP... n D.** , označene su posebnom linijom na grafičkom prilogu Uslovi za sprovođenje plana, a planirane su za izgradnju nakon izmještanja 35 kV i 10 kV dalekovoda.

Na grafičkom prilogu su naznačeni i **zaštitni koridori dalekovoda** .

Urbanističke parcele sa oznakom UP...n **D** su parcele sa ograničenjem za legalizaciju, rekonstrukciju ili eventualnu novu izgradnju, zbog neizvjesnosti izmještanja dalekovoda u planskom periodu . Na parcelama koje su u cjelosti u zaštitnom koridoru dalekovoda ne mogu se legalizovati objekti, vršiti intervencije rekonstrukcije (dogradnje ili nadogradnje) ili graditi novi objekti, do izmještanja dalekovoda..Prilikom konkretnih zahtjeva će se utvrditi da li se na nekim od tih parcela , koje nisu u cjelosti u **zaštitnom koridoru dalekovoda** eventualno može legalizovati objekat, vršiti intervencije dogradnje ili nadogradnje smjestiti objekat u skladu sa namjenom i prostornim mogućnostima parcele, odnosno svim ostalim uslovima Plana i uslovima nadležnog preduzeća Elektrodistribucije.

U tim slučajevima linija koridora se smatra privremenom građevinskom linijom.

- Objekti se mogu legalizovati ukoliko se dijelovi objekta koji se nalaze u koridorima mogu srušiti na način koji bi omogućio oblikovanje objekta i ispunjenje ostalih uslova iz Plana.

Ukoliko u planskom periodu dođe do izmještanja dalekovoda, za ove urbanističke parcele se primjenjuju uslovi Plana kao i za ostale urbanističke parcele.

○ **2. Urbanističke parcele sa oznakom UP...n P** u Tabeli i na grafičkim priložima, su parcele čiji su korisnici – vlasnici dužni da održavaju (čiste) postojeći **potok** - kanal koji je u javnoj upotrebi, a koji se nalazi u okviru njihovih UP i da poštuju građevinsku liniju definisanu na grafičkim priložima.

○ **3. Urbanističke parcele čija je namjena stanovanje male gustine SMG a čija je površina veća od 625 m² imaju ograničenje BGP objekta 500 m² i ograničenje površine pod objektom 250 m².**

○ **4. Urbanističke parcele sa oznakom UP...n S** su substandardne, odnosno imaju površinu manju od 300 m², moguće su intervencije na postojećim objektima do parametara $i_z=0,3$, $i_{ii}=0,6$ i maksimalne spratnosti dvije nadzemne etaže.

Ukoliko se gradi novi objekat važe parametri $i_z=0,3$, $i_{ii}=0,6$, maksimalna spratnost dvije nadzemne etaže.

Postojeći objekti koji su prekoračili ove parametre mogu se legalizovati u postojećem gabaritu, ukoliko ispunjavaju uslove iz Plana.



3. USLOVI ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA

Urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina i maksimalno se prilagođavati konfiguraciji terena. Objekat mora da prati teren, a da se pri tome ne formiraju na terenu podzide više od 1m.

Pri projektovanju koristiti sve dokazane korisne elemente tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korištenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih:

- poželjno je korištenje kamena kao osnovnog materijala fasadnih zidova,
- izbjegavati pojavu velikih balkona preko čitavih fasada,
- predvidjeti dvovodne krovove sa odgovarajućim nagibima ili ravne krovove,
- otvore (prozore i vrata) dimenzionirati u skladu sa klimatskim uslovima,
- predvidjeti izgradnju vlastite kućne bistijerne za sakupljanje kišnice, kao dopunski vodovodni sistem,
- ograde oko dvorišta izvoditi u kombinaciji kamenog zida i dekorativno obrađenog željeza ili zelene živice.
- kota prizemlja za stambene objekte dozvoljena je max. **1,0 m** iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. **0,20 m** iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- krovove raditi kose dvovodne sa odgovarajućim nagibom i max. visinom nadzitka **1,20 m** ili ravne

4. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Parkiranje, garažiranje

Potrebe za parkiranjem rješavaju se u okviru pripadajućih parcela.

Planom je definisan uslov za izgradnju objekta tako da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu).

Za dijelove koji su bili predmet Izmjene i dopune DUP-a (L-10, L-11 i L-13) preuzet je uslov iz tih planova, da se potreban broj parking mjesta obezbijedi izvan javnih površina u okviru pripadajuće parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim ili suterenskim etažama prema normativima prikazanim u tabeli:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
Stan/Apartmani	1,5 PM/po stanu/apartmanu
Ugostiteljstvo i turizam	5 PM /na 100m ² izgrađene površine
Hoteli u gradu	1PM/na 2 ležaja
Ugostiteljski sadržaji	1PM/na 4 stolice

Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5.

Takođe ovaj normativ će važiti i za sve parcele mješovite namjene koje su planirane uz Jadransku magistralu.

Za ostale dijelove zahvata planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sljedećih normativa:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
Stan	1 PM/stanu
Trgovina	1PM/na 60m ² BGP
Usluge	1PM/na 60m ² BGP
Ugostiteljski sadržaji	1PM/na 4 stolice
Sportski objekti	1PM/na 5 posjetilaca

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele

- Potreban broj parking mesta riješiti u okviru urbanističke parcele;
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog, i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta po normativima.
- Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga zasaditi drveće;
- 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 ozeleniti 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;
- širina prave rampe min. **3,75m** za jednosmjerne, a **6,50m** za dvosmjerne
- širina kružne rampe min. **4,70m** za jednosmjerne, a **8,10m** za dvosmjerne;
- slobodna visina garaže **min. 2,3 m**;
- podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:
 - 1) kružne rampe bez obzira na veličinu garaže maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene,
 - 2) prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib 18% za pokrivene i 15% za otkrivene,
 - 3) za veće garaže od 1500m² prave rampe maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;
- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvidjeti sa dimenzijama **2,5 x 5,0 m**, sa širinom prolaza **5,5 m do 6,0 m**, a za podužna sa dimenzijama **6.0m x 2,5m**, sa širinom prolaza **3,5 m**;
- Parking mjesta koja sa jedne strane imaju stub, zid, ogradu itd proširuje se za 0.3-0.6m
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju objekta (podzemne garaže) neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranog objekta (podzemne garaže)
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način.
- Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto-radionice, servisi i slično).
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11).

Uređenje urbanističke parcele

Projektna dokumentacija za svaki objekat obavezno mora sadržati *uređenje terena*, a u okviru njega i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati saobraćajne površine na urbanističkoj parceli (prilaz na javnu saobraćajnicu, kolovozne, parkirne i pješačke površine, a u zavisnosti od namjene objekta i saobraćajne površine za prilaz vozila za snabdijevanje, komunalnih vozila, interventnih vozila, itd).

Uređenje terena podrazumijeva i prikaz načina priključenja na ostalu infrastrukturu u skladu sa uslovima nadležnih preduzeća.

Prilikom lociranja objekata u okviru parcele težiti maksimalnom obezbjeđenju najpovoljnijih vizura za svaki od objekata i voditi računa o njihovoj međusobnoj udaljenosti. Spratnost objekata treba da bude prilagođena položaju u odnosu na druge objekte kao i konfiguraciji terena.

Ukoliko su parcele manjih površina ili širine uličnog fronta manje od 10m težiti formiranju niza koji mora predstavljati jedinstvenu oblikovnu cjelinu i to ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda.

Kod terena u nagibu potencirati izradu kamenih podzida, kaskada, a ne graditi velike betonske potporne zidove (max. 1,0 m); objekti obavezno treba da prate nagib terena, a ne da se prave veliki otkopi koji se usjecaju u teren i tako mjenjaju konfiguraciju terena i stvaraju ravni teren.

Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Svaki objekat, urbanistička parcela, treba da ima i pejzažno uređenje;
- U toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala, sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo;
- Izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege;
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje;
- Zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm;
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste, rasadnički odnjegovane;
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:
 - min. visina sadnice od 2,50-3,00m,
 - min. obim stabla na visini od 1m, od 10-15cm.

Kod uređenja parcela uz individualno stanovanje osim funkcionalnosti, ne smije se zaboraviti ni estetska komponenta. Vrt predstavlja dopunu kuće i treba obratiti pažnju na tu povezanost. Stvaranjem veze između kuće i vrta, formira se jedinstven unutrašnji i spoljašnji prostor. 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.

Uslovi za pejzažno uređenje

- min. **40%** zelenih površina u odnosu na UP,
- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta,
- pri izboru vrsta koristiti one koje ne zahtijevaju posebne uslove,
- za izradu staza i stepenica koristiti lokalne vrste kamena,
- predvrt urediti reprezentativno sa mogućnosti formiranja parkinga,
- denivelaciju terena riješiti potpornim zidovima-suvozidom od prirodno lomljenog kamena,
- mogućnost razdvajanja parcela i izolacije od saobraćajnica podizanjem zasada žive ograde, ili formiranje drvoreda,
- drvoredna sadnja unutar UP, između regulacione i građevinske linije,
- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama.

5.PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Pejzaž i topografija

Postojeće površinu u najvećoj mjeri čine individualni stambeni objekti, zapuštene i degradirane zelene površine obrasle šikarom, na nižim kotama, dok na samom sjeveru, na padinama Vrmca, egzistira autohtona vegetacija. Zahvat plana je PUP-om Tivat (neizgrađene površine) prepoznat kao kultivirani pejzaž - Karta namjene-postojeće stanje, dok su šumske površine predstavljene kao autentični šumski pejzaž.

Teritoriju plana čini jugozapadna padina Vrmca, ispresjecana potocima i kanalima. Po konfiguraciji, teren je značajno pokrenut sa velikim razlikama u nadmorskoj visini pojedinih dijelova, od 80 do 85 mnv na krajnjem sjeveru plana do 5 mnv u južnom dijelu uz Magistralu.

Jugozapadna orijentacija područja u odnosu na Vrmac, čini da je ono zaštićeno od dominantnih zimskih vjetrova, dobro osunčano i izloženo padavinama, tako da predstavlja lokaciju koja odgovara raznovrsnoj vegetaciji. Prostor uz magistralni put, u dijelu planskog zahvata, uzima vegetacija makije i šikare koja je karakteristična za biljne zajednice, halofitno-močvarna vegetacija, koja se srijeće na području napuštene solane i na obodnim brdskim terenima.

Dinamičan reljef, složena geološka struktura, karakteristične klimatske i hidrološke prilike i na kraju čovjek, faktori koji su uticali na razvoj većeg broja tipova zemljišta na teritoriji opštine. U zahvatu Plana prevladuje antropogeno **Klimatski uslovi**

Područje Župa-Češljar, kao i cjela teritorija opštine Tivat ima izrazito sredozemnu klimu.

Temperatura vazduha

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

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

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

Padavine

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

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

Relativna vlažnost vazduha

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

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

Oblačnost i osunčanost

Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Na Primorju je tokom godine 42 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost u ljetnjem periodu je manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %.

Srednja godišnja oblačnost iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).



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

Vjetar

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

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

Zemljište (kvalitet zemljišta, geološke i geomorfološke karakteristike)

Dinamičan reljef, složena geološka struktura, karakteristične klimatske i hidrološke prilike i na kraju čovjek, su faktori koji uticali na razvoj većeg broja tipova zemljišta na teritoriji opštine. U zahvatu Plana preovlađuje antropogeno zemljište na karbonatnom silikatu (PUP Tivat - pedološka karta u Prilogu).

Hidrološke karakteristike

Šire okruženje Plana bogato je izvoristima različitog kapaciteta i kvaliteta vode koji u vidu potoka i kanala prolaze teritorijom plana.

Pejzažne karakteristike

U zoni zahvata DUP-a "Župa-Češljar" dominira vegetacija okućnica. Okućnice na teritoriji opštine Tivat, zasađene su ukrasnim vrstama tipičnim za mediteransko područje kao što su kanarska datula *Phoenix canariensis*, niska žumara *Chamaerops humilis*, pinjol *Pinus pinea*, primorski bor *Pinus maritima*, himalajski cedar *Cedrus deodora*, čempres *Cupressus sp.*, bogumila *Bougenvillea spectabilis*, judino drvo *Cercis siliquastrum*, mimoza *Mimosa sp.*, krupnocvjetna magnolija *Magnolia grandiflora*, sirijska ruža *Hibiscus syriacus*, albizija *Albizia julibrissin*, glicinija *Wisteria sinensis*, petolisna lozica *Parthenocissus quinquefolia*, tekoma *Campsis grandiflora*, kamelija *Chamelia japonica*, pitosporum *Pittosporum tobira*, melija *Melia azedarach*, nješpula *Eriobotrya japonica*, juka *Yucca sp.*, tamaris *Tamarix sp.*, poincijana *Caesalpinia gilliesii*, hortenzija *Hydrangea sp.*, ruzmarin, bršljan, šatirani keder... Voćne vrste, a ujedno i ukrasne su čičimak *Zuzuphus zuzuphus*, kaki jabuka *Diospyros kaki*, agrumi, masline, smokve, nar, zatim ukrasne vrste povrća artičoka *Cynara scolymus* i sl. (LBAP-projekt). Međutim, uređene okućnice u planskom zahvatu su karakteristične za manji broj objekata, na nižim kotama, dok je na višim kotama okućnica u okviru poljoprivrednih površina. Kod najvećeg broja objekata, zbog velike zauzetosti parcele okućnice su zanemarljivih površina, skoro da ih i nema.

Ocjena terena sa aspekta prirodnih uslova

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju.

S obzirom da je područje smješteno na jugozapadnoj padini Vrmca, klimatski je veoma pogodno za razvoj planiranih sadržaja. Klimatski uslovi su, kao i na široj teritoriji opštine Tivat, povoljni za gradnju tokom cijele godine.

6.USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu

Uslovi su dati u poglavljima koja obrađuju infrastrukturu i na pripadajućim grafičkim priložima.

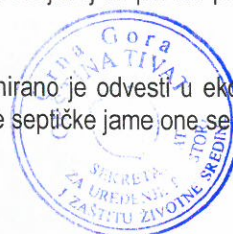
Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova i saglasnosti javnih preduzeća.

Instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.

Do izgradnje **vodovodne mreže**, odnosno stvaranja uslova za priključenje na vodovodnu mrežu, na urbanističkim parcelama se može izgraditi rezervoar za vodu kao privremeno rješenje snabdijevanja vodom (vlastita kućna bistijerna za sakupljanje kišnice kao dopunski vodovodni sistem).

Sve do konačne izgradnje **gradskog kanalizacionog sistema** potrebno je uz objekte na pripadajućoj im parceli planirati biološki uređaj za prečišćavanje otpadnih voda kao privremeno rješenje.

Otpadne vode iz nepristupačnih objekata za priključenje na javnu kanalizacionu mrežu planirano je odvesti u ekološke bioprečistače adekvatnog kapaciteta i lako dostupne za reviziju. Ukoliko već postoje izgrađene septičke jame one se mogu kombinovati sa ekološkim bioprečistačima.



Obaveza budućih investitora planiranih objekata jeste da, u skladu sa *Tehničkim uslovima koje izdaje nadležni telekomunikacioni operater ili organ lokalne uprave*, od novoplaniranih telekomunikacionih okana, projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata definišu način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

7. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prije izrade tehničke dokumentacije, shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11), izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Prije izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, na osnovu rezultata geoloških istraživanja.

Konstrukcija objekta

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

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.

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

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

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Smjernice za zaštitu životne sredine

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

Projektom treba predvidjeti mjere zaštite životne sredine i shodno *Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu* („Sl. list RCG“ br. 80/05) sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu, kako bi se dokazalo da su projektovane djelatnosti (poslovanja) u objektu kompatibilne sa namjenom stanovanje.

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

Prostorno rešenje DUP-a radeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Osnovni zahtjevi sa ovog stanovišta su:

- _ da se racionalno koristi građevinsko područje;
- _ da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja;
- _ da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;
- _ da se voda racionalno koristi i da se tradicionalan način sakupljanja vode u "bistjerni" (ukopanim ili zidanim) zaštiti i uspostavi gdje god je to moguće;
- _ da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu;
- _ da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha;
- _ da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja;
- _ da se koordiniranim akcijama radi na sprovođenju mjera zaštite od avionske buke;
- _ da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo.



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

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, (korišćenjem koeficijenta seizmicnosti K_s definisanih u elaboratu "Seizmološke podloge i seizmička mikrorejonizacija urbanog područja SO Tivat", Zavod za geološka istraživanja SR Crne Gore i Geozavod Beograd – 1981. Godine,) a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više.

Mjere zaštite od požara

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

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara.

Takode, obavezno je planirati i obezbjediti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

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

Projektom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno *Zakonu o zaštiti i spašavanju* (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima.

Projektom predvidjeti **mjere zaštite na radu** shodno članu 7 *Zakona o zaštiti na radu* („Sl. list CG“ br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi **Elaborat o uređenju gradilišta**, shodno članu 8. istog zakona.

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

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i stambenim objektima u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za invalidna lica, obezbjediti pristup koji mogu da koriste ta lica u skladu sa važećim Zakonom i propisima za tu oblast.

Uklanjanje komunalnog otpada

Korisnik objekta dužan je da sakuplja otpad na selektivan način. U okviru zahvata Plana određene su lokacije za postavljanje posuda za odlaganje otpada.

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

Uslovi za racionalnu potrošnju energije

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

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

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetske efikasnosti zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.
- Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:
 - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
 - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunceve energije;
 - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.);
 - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječni stariji postojeć



objekti godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonformno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboľjšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotaca objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetska efikasna sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

10. SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA

Planski period od pet godina zahtijeva realizaciju infrastrukture u naselju, u prvom redu izgradnju saobraćajne mreže i povezivanje sa okruženjem, kao i izgradnju ostale infrastrukture u skladu sa finansijskim mogućnostima i potrebama naselja i u skladu sa Programima Opštine.

Prije izvođenja saobraćajnica izvršiti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene planom, a nalaze se u poprečnom profilu. Glavni projekti uličnih instalacija su posebni elaborati, a rade se na osnovu uslova nadležnih institucija i ovog Plana.

Saobraćaj

Prioritet u realizaciji planskog rješenja je rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih saobraćajnica i prateće tehničke infrastrukture, čime bi se aktivirale sve planirane, a sada nedostupne lokacije. Izgradnja će se odvijati sukcesivno, a u skladu sa razvojem i potrebama naselja.

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

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

Napomena:

Pristup urbanističkim parcelama se ne ostvaruje sa planiranog Bulevara (sadašnje Magistrale) nego sa planiranih saobraćajnica.

UP 70 ima mogućnost pristupa preko potoka izgradnjom prisupnog mosta ukoliko se može prilagoditi objekat tom načinu pristupa. Ukoliko nema mogućnosti, pristupati na način kako se to do sada obavljalo (**sa Magistrale**).

Objektu na **UP 71** mora pristupati na način kako se to do sada obavljalo (**sa Magistrale**).

11. OSTALI USLOVI

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

Na osnovu ovih Urbanističko-tehničkih uslova i snimka objekta na licu mjesta investitor treba da izradi **tehničku dokumentaciju** u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 40/13). Situaciju terena treba uraditi u mjerilu 1:200 ina ažurnoj katastarsko-geodetskoj podlozi sa prikazom položaja urbanističke parcele prema stranama svijeta, položaja javnih saobraćajnih površina, prikazom postojećih i planiranih građevina, sa vanjskim mjerama, ucrtanim regulacionim i građevinskim linijama.

Za glavni projekat obavezna je izrada **Protivpožarnog elaborata**.

U zavisnosti od veličine i namjene objekta, radi se **revizija** shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» br. 51/08, 40/10 i 34/11). U slučajevima kada se prizemna etaža namjenjuje djelatnostima, potrebna je izrada **elaborata zaštite na radu**. Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

