

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-1111/4

Tivat, 09.02.2016.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 smjernica Državne studije lokacije, „Sektor 29“ («Sl.list CG» br. 86/2009), na zahtjev **Frančesковиć Nedeljka**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

## URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu broj 16, urbanistička zona broj 13, koja se sastoji od djela kat. parcele broj 960/1 i manjeg dijela kat. parcele broj 1054 sve KO Krašići u zahvatu Studije lokacije „Sektor 29“, Opština Tivat

### 1.USLOVI U POGLEDU NAMJENE OBJEKTA

U okviru urbanističke parcele **UP 16** u zoni 13 je planirana namjena **individualno stanovanje (S)** kao i **zaštitno zelenilo u sklopu urbanističkih parcela (Z1)**

Ova kategorija stanovanja podrazumijeva **individualno stanovanje** s tim da prizemlje ovih objekata može biti namijenjeno **djelatnostima**. Vrsta djelatnosti vezana je za svakodnevnu nabavku da bi centralni sadržaji disperzno raspoređeni pokrili potrebe cijelog naselja. Osim trgovina i ugostiteljskih usluga, koje mogu biti organizovane u prizemljima, ovdje su predviđeni atraktivni sadržaji vezani za tradicionalne djelatnosti: ribolov, proizvodnja maslinovog ulja, vina, prerada i prodaja agruma i začinskih trava koje uspijevaju na ovim terenima, izrada i prodaja suvenira vezanih za te djelatnosti, ovo podneblje i ambijentalnu cjelinu.

### 2.USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Minimalna veličina urbanističke parcele je **200m<sup>2</sup>**.

Površina urbanističke parcele UP 16 iznosi **1.385,65 m<sup>2</sup>** i definisana je koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu iz plana na listu: Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.

Prema Listu nepokretnosti prepis broj 131 površina kat.parc.br.960/1 KO Krašići je **1710 m<sup>2</sup>**.

Prema Listu nepokretnosti prepis broj 115 površina kat.parc.br.1054 KO Krašići je **15013 m<sup>2</sup>** i evidentirana je kao „nekategorisani put“ u svojini Crne Gore kojim raspolaže Opština Tivat.

**Regulaciona linija** je granica između javnog i privatnog zemljišta u smislu korišćenja i njene koordinate su prikazane u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije, nivelacije

**Napomena: Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu investitor je dužan formirati UP 16 prema datim uslovima parcelacije i riješiti imovinsko-pravne odnose na cijeloj UP .**

**NAPOMENA:** U skladu sa odredbama člana 60 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) lokacija je mjesto na kome se izvođe radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističko- tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

Lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele. Ukoliko je lokacija dio jedne urbanističke parcele, odnosno ukoliko se na lokaciji realizuje planom definisana fazna izgradnja potrebno je uraditi idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu i definisati faznost realizacije u skladu sa urbanističko- tehničkim uslovima.





Za izradu idejnog rješenja iz stava 3 ovog člana potrebna je saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čini urbanističku parcelu.

Idejno rješenje iz stava 3 ovog člana podliježe reviziji tehničke dokumentacije u skladu sa članom 86 ovog zakona.

Idejno rješenje iz stava 3 ovog člana uslov je za dobijanje građevinske dozvole za faznu izgradnju objekta na dijelu urbanističke parcele.

**Građevinska linija** utvrđuje se ovom Studijom u odnosu na regulacionu liniju ili preko koordinata njenih tačaka, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata osim **za objekte kojima se pristupa sa saobraćajnice „1-1“ (Luštica-Radovići) gdje je građevinska linija obavezujuća za 50% fasade objekta.**

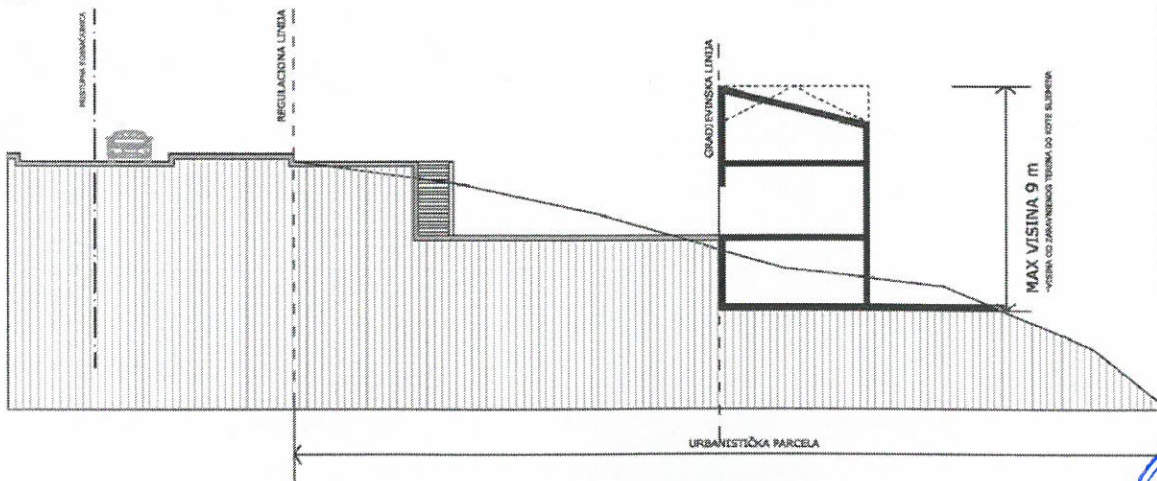
U grafičkom prilogu na listu: *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su građevinske linije.

**PLAN-** Urbanistički parametri sa **planiranim** kapacitetima (Analitički podaci) :

Urb. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	slobodne/zelene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga
o UP 16	S	1.385,65	0,4	554,26	831,39	0,50	692,83	9m	20

**Visinska regulacija** definisana je označenom maksimalnom ukupnom visinom objekata na svim urbanističkim parcelama. Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža u skladu sa datom ukupnom visinom. Dozvoljava se i manji broj etaža. Jedna etaža se računa sa prosječnom visinom od **3m**.

**Ukupna visina objekta** označava visinu objekta izmjerenu od konačno zaravnjenog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše tačke krova (sljemena). Na slici je prikazana parcela sa namjenom S.



**Ukupna visina objekta** iznad tla ne smije biti viša od **9m** za namjenu S.

Obaveza je da visina objekata čija je građevinska linija uz saobraćajnicu „1-1“, u odnosu na kotu ulice, ne bude većam od visine jedne etaže osim u situacijama gdje zbog dimenzija parcele to nije moguće ostvariti.





-Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne suterren i podrum.

• **Prizemlje** je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena.

• **Sprat** je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.

• **Potkrovlje** je završna etaža objekta ispod krova .Pri obračunu BGPa u cjelini ulazi u obračun.

• **Suterren** je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom(škarpom).Objekat može imati samo jedan suterren. Pri obračunu BGPa u cjelini ulazi u obračun.

• **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja ,odnosno suterrena.Objekat može imati više podrumskih etaža. Podrumske etaže ulaze u obračun BGP osim u slučaju kada se koriste za garažiranje,kao ostave ili tehničke prostorije. Za sve ostale namjene (welnes centar, diskoteka i sl.) površina podruma se uračunavaju u BGP.

-Suterreni i potkrovlja se u cjelini uračunavaju u BGP.

-Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća zauzetost parcele od 50% njene površine i mora biti u garnicama zone za gradnju.

-Nadstrešnice, terase na terenu, stepeništa kao ni bilo koji drugi arhitektonski elementi ne smiju izlaziti iz zone za gradnju (zona omeđena GL i distancom **3m** prema javnoj komunikaciji. i **3m** prema susjedu).

-Otvoreni (nenatkriveni **bazen**) ulazi u obračun BGP sa **20%** pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti ali i propisanog indeksa zauzetosti. Svi drugi pomoćni,ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen,prema posebnom propisu,uračunavaju se u propisane indekse.

-**Erkeri,terase,balkoni** i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

- **Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcela je 3 m** , izuzetno 1.5m za parcele sa manjom širinom fronta uz pismenu saglasnost susjeda. Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat.

Izgradnja na ivici parcele(dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat.Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost(u slučaju različitih vrijednosti)

-Kota prizemlja treba biti prilagođena namjeni uz uslov osiguranja pristupa licima sa posebnim potrebama.

-U tabeli „Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima“ su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.

### 3.USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA

Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira državna studija lokacije potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja.

Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog sa druge strane, sastavni je element svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne studije lokacije.

-Proučavanje i kritička valorizacija regionalnih vrijednosti jedan je od preduslova za pronalazjenje konkretnog i realnog prostornog odgovora .

Arhitektura kao sinteza takvih vrijednosti i emancipovanog odnosa prema savremenoj arhitektonskoj misli i djelu daće prostorni kvalitet novom urbanom ambijentu.

Arhitektonsko oblikovanje objekata uskladiti sa pejzažom i duhom mediteranskog mjesta i pri tome težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih već njihovim pažljivim transponovanjem ,uz primjenu savremenih materijala, doprinijeti formiranju kvalitetnih ambijenata.

Radi uspostavljenih kriterijuma preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine ovim Planom određuju se sledeći, suštinski principi arhitekture ovog podneblja, kao obavezne mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- jednostavnost proporcije i forme tj.**puna tektonska struktura** jasnih brodova i punih zatvorenih površina

-transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.





- drveni brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima i obavezna upotreba drveta za sjenila na terasama..
  - za sve objekte je obavezno korišćenje autohtonog, prirodnog kamena ( blok ili rezane ploce ) na minimum **30%** površine fasade. Preporučena boja fasade je bijela.
  - terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja, bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada» ) na novim građevinama
  - treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade.
  - oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk
  - formu objekata prilagoditi topografiji terena
- maksimalna BGP površina jednog objekta ne smije biti veća od 300m<sup>2</sup>. Ukoliko je dozvoljena BGP veća onda je moguće raditi više objekata veličine do 300m<sup>2</sup>, kako bi se izbjegle strukture koje svojom veličinom opterećuju vizuru sa mora. Izuzetak su hoteli (T1) koji mogu imati veću površinu.**

- objekte prilagoditi klimatskim uslovima
  - koristiti autohtone materijale i vegetaciju
  - na prostoru u zahvatu studije nije dozvoljena izgradnja baraka, brvnara, drvenih planinskih kuća i sličnih objekata koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu.
- Predvidjeti **kamen** kao osnovni karakteristični materijal, koristiti ga oko otvora („pragovi“), u krovnim vijencima i za horizontalne krovne žljebove. Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionisati otvore s ciljem štednje toplote/ hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).
- na prostoru u zahvatu studije nije dozvoljena izgradnja baraka, brvnara, drvenih planinskih kuća i sličnih objekata koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu.

#### **Krov objekta**

Krovovi trebaju biti jednovodni, dvovodni, složenih nagiba **do 30° (preporuka je 23°)**. Kosi krov mora biti pokriven crijepom: kanalica ili „mediteran crijep“. U ambijentalnoj cjelini krov mora biti kosi, dvovodan a pravac sljemena paralelan sa izohipsama, kao kod postojećih objekata .

Moguće je raditi ravan krov. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem-od lomljenog kamena ili zatravljene ,koje se koriste kao krovne bašte.

Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv «belvederi») u tom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora širine do 1.2m, bez balkonskih otvora – vrata, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika.

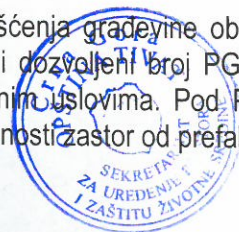
Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žljebom na kamenim konzolama istaknut 0,2 do 0,3m od ravni pročeljnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,2m.

- Gabariti objekta dati u grafičkom prilogu. Plan oblika su orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.

#### **4.USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE**

Urbanistička parcela **mora imati osigurani neposredni kolski ili pješački pristup** na javnu površinu. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozeljenjavanje. U slučaju kada se urbanistička parcela nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s nje na javnu površinu obavezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja.

Broj parkirališnih/garažnih mjesta (u nastavku: PGM) neophodan za potrebe korišćenja građevine obavezno je smjestiti na pripadajuću urbanističku parcelu, osim u ambijentalnoj cjelini. Najmanji dozvoljeni broj PGM-a (min. PGM) na urbanističkoj parceli utvrđuje se primjenom normativa određenih posebnim uslovima. Pod PM-om se podrazumijeva parkirališno mjesto za automobil dimenzija **2.5x5m**. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava).





Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

Oznaka	namjena	potreban broj PM /GM
S	Individualno stanovanje	100 m <sup>2</sup> BRGP/ 0.8 PGM

Tabela za izračunavanje potrebnog broja PGM za prateće djelatnosti uz osnovne namjene:

djelatnost	Tip građevine	Minimalni broj parkirališnih ili garažnih mjesta na 100 m <sup>2</sup> BRP (PGM/100 m <sup>2</sup> )	
Ugostiteljstvo i turizam	Restoran, kafana	4	60% na otvorenom prostoru
	Caffe bar, slastičarnica i sl.	4	na otvorenom prostoru, najmanje 2 PGM
	Trgovina	4	najmanje 20% na otvorenom prostoru
Sport i rekreacija	sportske dvorane, objekti igrališta i sl		u skladu s posebnim propisima za sportske dvorane: na 100 posjetilaca 25 PM

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM treba smanjiti BGP.

Sastavni dio projektne dokumentacije je uređenje terena koje sadrži saobraćajno, hortikulturno i parterno uređenje terena.

Ukoliko se nadzemne etaže koriste za parkiranje ili tehničke prostorije uračunavaju se u BGP na isti način kao stanovanje, turizam i sl. namjena.

#### • Ograđivanje parcele

Ulična ograda urbanističke parcele podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu površinu. Ograda se može podizati prema ulici i na granicama prema susjednim urbanističkim parcelama najveće visine do **1.5 m**, s time da kameno ili betonsko (obloženo kamenom) podnožje ulične ograde ne može biti više od **1m**. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti providno. Prema šetalištu ograda treba da bude **max 0.5m** ,zidana kamenom, u maniru suvomeđe.

Nije dozvoljeno postavljati betonske ogradne „barokne“ stubiće – „balustrade“ i montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.Ogradu je moguće izvesti od kamenih zidića i /ili kao zeleni (visoki drvoredi uz ulično i obalno šetalište).

#### • Uređenje parcele

Svaka urbanistička parcela ,osim u okviru ambijentalne cjeline, mora biti uređena tako da najmanje **40%** njene površine bude uređeno kao zelena površina – nezastirte ozelenjene površine (u ovom smislu u ozelenjene površine ne ulaze kolski pristupi i površine pod mirujućim saobraćajem,već isključivo površine pod zelenilom).

Obavezno je 90% površine dijela urbanističke parcele sa namjenom Z1 urediti visokim zelenilom i autohtonim biljnim vrstama.

Obavezno je osigurati na svima parcelama , visoka stabla na međusobnom razmaku od **6m** uz saobraćajnicu i uz obalno šetalište, na **1m** od regulacione linije (mjereno sa unutrašnje strane regulacione linije),visina sadnice min **3-5m** .

Prema predlogu vrsta za ozelenjavanje , datih u ovoj studiji, u projektu pejzažnog uređenja obaveza je odreditivrstu stabala za ulicu i šetalište u smislu formiranja uličnog drvoreda kao i žbunaste vrste za ozelenjavanje dijela parcele **sa namjenom Z1**.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.





Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od **2.0 m**. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od **min 1.5 m**, a teren svake terase ozeleniti. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe ili zidati od kamena.

### **Zelenilo uz stanovanje i ambijentalnu cjelinu**

Zelenilo uz stambene i stambeno-turističke objekte se na predmetnom području svodi na pojedinačno uređenje privatnih parcela. Stoga je naročito bitno odrediti skladan odnos izgrađenih i neizgrađenih površina kako bi se osigurao zeleni prostor, a izbjegla maksimalna izgrađenost parcele. Uz pješačke komunikacije i saobraćajnice potrebno je provući drvored koji će zbog nedostatka javnih površina prolaziti privatnom parcelom. Odabir vrsta za drvored treba biti u skladu s prirodnim uslovima (otpornost na posolicu, vjetrove, sušu), a trebaju se birati manja stabla budući će se sadnja vršiti unutar privatnih vrtova. Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje (oleander, kaki, akacija, maslina, magnolija, pitospora...). Svaka bi parcela trebala imati zasađeno barem jedno drvo ili veliki grm kako bi se progustio izgrađeni prostor.

### **USLOVI ZA PARCELE SA NAMJENOM ZELENILU ZAŠTITNO ZELENILU U SKLOPU URBANISTIČKIH PARCELA (Z1)**

Planom je predviđena zona sa zelenilom **u sklopu parcela** sa stambenim namjenama kako bi se uz ulični koridor formirali prijatni ambijenti parkovskog tipa sa mediteranskim zasadima. Obaveza svakog vlasnika parcele je da prilikom izrade tehničke dokumentacije uradi projekat pejzažnog uređenja a prilikom izgradnje objekta po tom projektu uredi i dio parcele sa namjenom Z1 uz poštovanje sledećih uslova:

- prema ulici i prema obalnom šetalištu na **1m** od regulacione linije a na međusobnom razmaku od **6m** zasađiti sadnice koje će formirati ulični drvored. Visina sadnice treba da iznosi min **3-5m** a i obim stabla na visini **1m min. 1,0-1,5m**.
- koristiti autohtone vrste. Odabir vrsta za drvored treba biti u skladu s prirodnim uslovima (otpornost na posolicu, vjetrove, sušu). Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje (oleander, kaki, akacija, maslina, magnolija, pitospora, ...).

**Na djelovima parcela sa ovom namjenom nije dozvoljena gradnja nikakvih objekata /niti pomoćnih i privremenih objekata, rezervoara za vodu, garaža, parkinga/ kao ni podzida većih od 1.5 m.** Zelene površine su, pored pozitivnog efekta u formiranju ambijenta i ugodnog kretanja pješaka i rezervne površine za očuvanje koridora saobraćajnice prema Luštici.

Linearni potezi imaju veliku važnost u stvaranju tzv. zelenih sistema nekog mjesta jer kao "zelene arterije" međusobno povezuju veće zelene površine kao što su šume, parkovi, javno zelenilo i sl. u jedan cjeloviti zeleni sistem. Budući da je predmetno područje izuzetno gusto izgrađeno, ovdje linearno zelenilo ima posebno značajnu ulogu budući da često predstavljaju jedine zelene površine nekog izgrađenog sklopa.

### **5. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA**

**Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk nstalacije** u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

Na projekte instalacija pribaviti saglasnosti od nadležnih javnih preduzeće, davanja uslova.

Preporučuje se izvođenje cistijerni radi sakupljanja atmosferskih voda koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude – dodatnih turističkih sadržaja. Za bazene hotela i vila uslijed nedostatka dovoljnih količina pitke vode potrebno je nadomjestiti morskom vodom koja se reciklira.

U skladu sa postulatima održivog razvoja treba projektovati energetske održive objekte. Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba





naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Studije lokacije.

Obaveza je da 20% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknadjeno upotrebom adekvatnih materijala.

U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz DSL-a „Sektor 29“: Plan hidrotehničke infrastrukture, Plan elektroinfrastrukture i Plan telekomunikacione infrastrukture

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

- **-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.3601, izdati od DOO-a «Vodovod i Kanalizacije» Tivat 11.12.2015.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.

## 6. SMJERNICE ZA ETAPNU REALIZACIJU PLANSKOG DOKUMENTA

Ovom Studijom predložene su **tri faze realizacije** za planski period, a u okviru druge i treće faze date su funkcionalne cjeline-zone sa aspekta infrastrukturnog opremanja. Sve zone u okviru iste faze imaju načelno ravnopravan tretman kada je u pitanju prioritet tj. etapnost.

**Preduslovi za sve faze je:** Izrada cjelovitog idejnog rješenja obalnog šetališta sa proširenjima ,tipskim objektima za kupališta (infrastrukturni punkt) kao i tipskim objektima za uslužne djelatnosti(US).

Realizacija prve faze je uslov za početak realizacije druge i treće faze.

**I faza** obuhvata realizaciju prve faze infrastrukture i to:

hidrotehnička infrastruktura

Vodovodni sistem :Distributivni cjevovod na istočnoj strani

Kanalizacioni sistem :Glavni kolektor duž puta i PS Krasici 1 i 2

Atmosferska kanalizacija:Glavni kolektor istok

elektroenergetska infrastruktura

u prvoj fazi je planirano polaganje novog napojnog kabla iz TS 35/10 kV Pržno (2x8MVA) . Taj kabal se uvodi u rekonstruisanu TS Sokobanja nova, čime će se omogućiti povećanje kapaciteta za napajanje postojećeg naselja.Na taj način će se, zavisno od dinamike izgradnje objekata u zoni zahvata nadalje moći etapno polagati kablovski vodovi i izgrađivati trafostanice.

Prvu fazu čine sljedeće stavke:

- Rekonstrukcija TS 35/10 kV PRŽNO
- Polaganje novog napojnih kablovskih vodova od TS 35/10 kV PRŽNO
- Rekonstrukcija TS Sokobanja :

telekomunikaciona infrastruktura

U ovoj fazi potrebno je proširiti postojeću, odnosno izgraditi kompletnu primarnu telekomunikacionu kanalizaciju uz glavnu saobraćajnicu, i to sa 3 PVC cijevi 110mm, u dužini od cca 3 000 metara. Ova faza obuhvata i izgradnju novih telekomunikacionih okana, i to 21 komad.





### saobraćajna infrastruktura

Prvu fazu predstavlja rekonstrukcija saobraćajnice 1-1 i 2-2 ,rekonstrukcija saobraćajnica 5-5,6-6,7-7,8-7 (Luštica put Radovići ) kao i postavljanje prve faze gore navedenih infrastrukturnih vodova .

Kako je veliki javni interes izgradnja obalnog šetališta njegova realizacija se može odvijati etapno kroz faze dva i tri ali se može realizovati i u prvoj fazi ukoliko se stvore pogodni uslovi za njeno finansiranje.

U prvoj fazi je i rekonstrukcija postojećih objekata ukoliko su ispunjeni planom zadati urbanističko tehnički uslovi /infrastrukturna opremljenost parcele i dr./

**II faza** obuhvata realizaciju obalnog šetališta i parcela koje su vezane na postojeće saobraćajnice. Podjela na funkcionalne zone: 2A,2B,2C,2D,2E i 2F, omogućava da se infrastrukturno opremanje i izgradnja šetališta vrši etapno.

### hidrotehnička infrastruktura

vodovodni sistem :distributivni cjevovod na zapadnoj strani

kanalizacioni sistem :Ps krasici 3 i kolektor duz lungo mare i sekundarna mreža

atmosferska kanalizacija:glavni kolektor zapad

### elektroenergetska infrastruktura

u drugoj fazi je planirana izgradnja planiranih novih ts,polanjanje novih napojnih kablovskih vodova, kao i vodova između planiranih trafostanica

### telekomunikaciona infrastruktura

ova faza obuhvata izgradnju sekundarne telekomunikacione kanalizacije prema pojedinačnim blokovima ili objektima, i to sa 2 pvc cijevi 110mm u dužini od cca 900 metara. ova faza obuhvata i izgradnju novih telekomunikacionih okana, i to 9 komada.

### saobraćajna infrastruktura

druga faza predstavlja izgradnju saobraćajnica 3-3 i 4-4 u urbanističkoj zoni 20 i postavljanje druge faze infrastrukturnih vodova .

Realizacija bilo kog sadržaja u funkcionalnoj zoni druge faze (2A do 2E) uslovljena je izgradnjom i punim infrastrukturnim opremanjem i puštanjem u upotrebu saobraćajnice sa koje se napajaju sve parcele u toj zoni , izgradnjom i punim infrastrukturnim opremanjem dijela obalnog šetališta koje pripada toj zoni i infrastrukturnim opremanjem parcele na kojoj se gradi.

**III faza** obuhvata parcele koje su vezane na novoplanirane saobraćajnice a podjela na funkcionalne zone: 3A i 3B omogućava da se infrastrukturno opremanje i izgradnja obalnog šetališta vrši etapno.

Realizacija bilo kog sadržaja u funkcionalnoj zoni treće faze (3A i 3B) uslovljena je izgradnjom i punim infrastrukturnim opremanjem i puštanjem u upotrebu saobraćajnice sa koje se napajaju sve parcele u toj zoni i izgradnjom , punim infrastrukturnim opremanjem dijela obalnog šetališta koje pripada toj zoni i infrastrukturnim opremanjem parcele na kojoj se gradi.

Načelno, svaka faza realizacije predviđena po zonama određena je u grafičkom prilogu *Faznost realizacije*

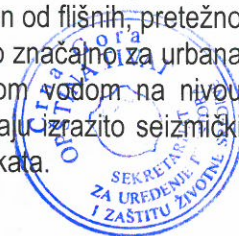
## **7. PRIRODNE KARAKTERISTIKE**

### **Geološke karakteristike**

Područje dijela sektora 27 i sektora 28 spada u geotektonsku jedinicu Paraautohton koja obuhvata dijelove primorja u području zapadnog Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje Bara i rijeke Bojane. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastiht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

### **Seizmičke karakteristike**

Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), predmetna zona se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Istraživani je prostor velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina što predstavlja veliki seizmički rizik, što je posebno značajno za urbana područja formiranim uglavnom na aluvijalnom tlu u vodozasićenom stanju ili s podzemnom vodom na nivou manjem od 5 m. Imajući u vidu moguće pojave likvifikacije (tečenje tla), takva tla predstavljaju izrazito seizmički nepovoljnu sredinu.Ti su podaci od izuzetne važnosti za potrebe projektovanja i izgradnje objekata.





## Klimatske karakteristike

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul, avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar, februar) iznosi od 11°C – 13°C. Koncentracija najviših dnevnih temperatura (29.3°C do 32.8°C) je tokom avgusta. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C.

Opšti režim padavina obilježava se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda. Najveći doprinos ukupnoj godišnjoj količini padavina imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji jun, jul i avgust sa oko 10%. Od mora prema zaleđu uočava se povećanja padavina.

Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m<sup>2</sup>, mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m<sup>2</sup>. U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m<sup>2</sup>. Srednja godišnja količina padavina iznosi za stanicu Tivat 1 429.2 l/m<sup>2</sup>, a za stanicu Bar 1 230.8 l/m<sup>2</sup>. Ekstremne 24 h padavine za period od 100 godina (prema modelu GUMBELA) iznosi 234 l/m<sup>2</sup>, a po pojedinim stanicama, za stanicu Tivat 214.07 l/m<sup>2</sup>, a za stanicu Bar 213.27 l/m<sup>2</sup>.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje stabilan godišnji hod. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-jun i jul-avgust), a minimum tokom ljetnjeg perioda te u nekim slučajevima i tokom zime (januar – februar).

Srednja mjesečna vrijednost osunčanja iznosi za stanicu Herceg Novi 201.25 (max. 327.7 u julu), a za stanicu Bar 212.20 (max. 347.0 u julu). Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od +/- 3.5 časova.

## 8. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

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

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

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

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

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

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

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

## 9. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:

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





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

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

Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lioa smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“ broj 10/009).

## **10. SMJERNICE ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE**

Radi racionalnog korišćenja neobnovljivih, kao i obnovljivih prirodnih resursa, potrebno je početi koristiti obnovljive izvore energije, reclkirati vodu i kruti otpad, graditi objekte dobre termičke izolacije.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Plana.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjjetljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

Za izvođenje objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezno izdavanje certifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok važenjaj nije duži od 10 god.

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

Kod uličnog osvjjetljenja obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjjetljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili foto ćelije.

**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).

\*U prilogu UTU nalaze se izvodi iz grafičkog dijela Studije lokacije „Sektor 29“:

- Geodetska podloga sa granicom plana
- Namjena površina
- Plan parcelacije,regulacije i nivelacije





- Saobraćajna infrastruktura
- Hidrotehnička infrastruktura
- Elektroenergetska infrastruktura
- Telekomunikaciona infrastruktura
- Sinhron plan infrastrukture
- Faznost realizacije
- Pejzažna arhitektura
- Plan oblika

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

**Milica Manojlović, dipl.ing.arh.**

M.M



**SEKRETAR**

**Tatjana Jelić, dipl.pravnik**

**Dostaviti:**

- Frančesković Neđeljko, Bokeljska 32
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi



URBANISTIČKA ZONA 13

Urb. parcela		Kat. parcela	PLAN											POSTOJEĆE STANJE						
Površina urbanističke parcele /m2/		Namjena	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	slobodne i zelene površine u okviru parcele /m2/	indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještajnih jedinica	slobodno/zelena površina /m2/ u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	max broj kreveta (turista)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih	max broj kreveta (stanovnika)	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina parcele /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
o UP 1	953	S	0,4	378,77	568,15	0,50	473,46	9m		21				23	23	0,16	98,81	0,16	98,81	P
UP 2	960/3	S	0,4	142,88	214,32	0,50	178,60	9m		20				9	9	0,22	48,33	0,22	48,33	P
UP 3	960/2	S	0,4	155,10	232,66	0,50	193,88	9m		19				10	10	0,33	78,61	0,50	157,22	P+1
UP 4	385/2	S	0,4	141,64	212,47	0,50	177,06	9m		20				9	9		126,74	0,50	253,48	P+1
UP 5	958/1	S	0,4	105,36	158,03	0,50	131,70	9m		22				6	6					
UP 6	957/1 957/7	S	0,4	122,08	183,13	0,50	152,61	9m		19				8	8					
o UP 7	954	S	0,4	172,54	258,90	0,50	215,67	9m		20				11	11	0,22	84,33	0,22	168,66	P+1
o UP 8	957/2	S	0,4	182,02	273,02	0,50	227,52	9m		21				11	11	0,27	10,85	0,53	241,3	P
UP 9	956/1 956/2	S	0,4	183,10	274,66	0,50	228,88	9m		21				11	11					
UP 10	956/2	S	0,4	104,19	156,28	0,50	130,24	9m		22				6	6					
UP 11	957/3	S	0,4	131,48	197,21	0,50	184,35	9m		21				8	8					
UP 12	958/3	S	0,4	126,23	189,34	0,50	157,79	9m		20				8	8	0,33	105,08	0,67	210,16	P+1
UP 13	960/5	S	0,4	140,60	210,89	0,50	175,75	9m		20				9	9	0,32	113,82	0,65	227,64	P+1
UP 14	960/6	S	0,4	140,53	210,80	0,50	175,67	9m		20				9	9	0,31	107,35	0,61	214,7	P+1
UP 15	960/7	S	0,4	151,26	226,88	0,50	189,07	9m		21				9	9	0,22	83,28	0,62	233,19	S+P+Pk
UP 16	960/1	S	0,4	584,26	831,39	0,50	682,83	9m		20				34	34					
UP 17	958/1 957/5	S	0,4	238,42	357,64	0,50	298,03	9m		21				14	14					
UP 18	967/4	S	0,4	120,44	180,66	0,50	150,55	9m		19				8	8					





državna studija  
lokacije:  
**SEKTOR 29**

**GEODETSKA PODLOGA**  
**R 1: 1000**

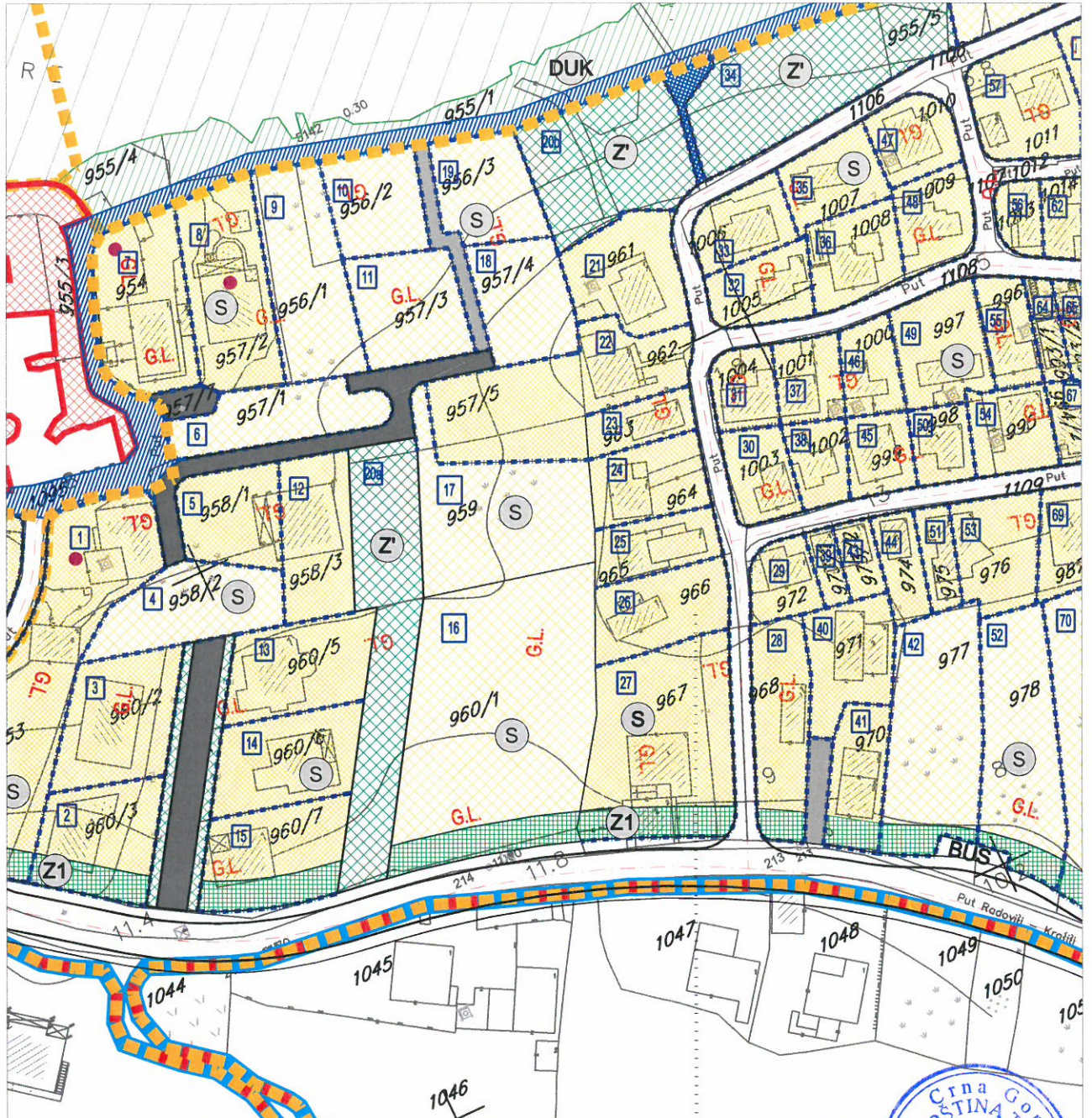
k.p.br.960/1 KO Krašiči, URB. ZONA 13, UP 16



**LEGENDA**

- granice katastarskih parcela
- granica - katastarskih opština





**LEGENDA**

**GRANICA I REGULACIJA**

- granica morskog dobra
- granica zahvata studije lokacije na kopnu
- granica zahvata studije lokacije na moru
- granica kupališta - pozicija za postavljanje bova
- granica - katastarskih opština

**PARCELACIJA I REGULACIJA**

- granica urbanističkih zona
- urbanistička parcela
- broj urbanističke zone
- broj urbanističke parcele

**POVRŠINE ZA STANOVANJE**

- INDIVIDUALNO STANOVANJE**

**OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- djelimično uređena kupališta
- zaštićena prirodna kupališta
- obalno šetalište i proširenja obalnog šetališta
- zona za kupaće
- zaštitni zid / staza

**ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE**

- šuma / makija
- zeleni prodori do mora (zaštitno zelenilo)
- zaštitno zelenilo u sklopu urbanističkih parcela
- park
- površine za rekreaciju

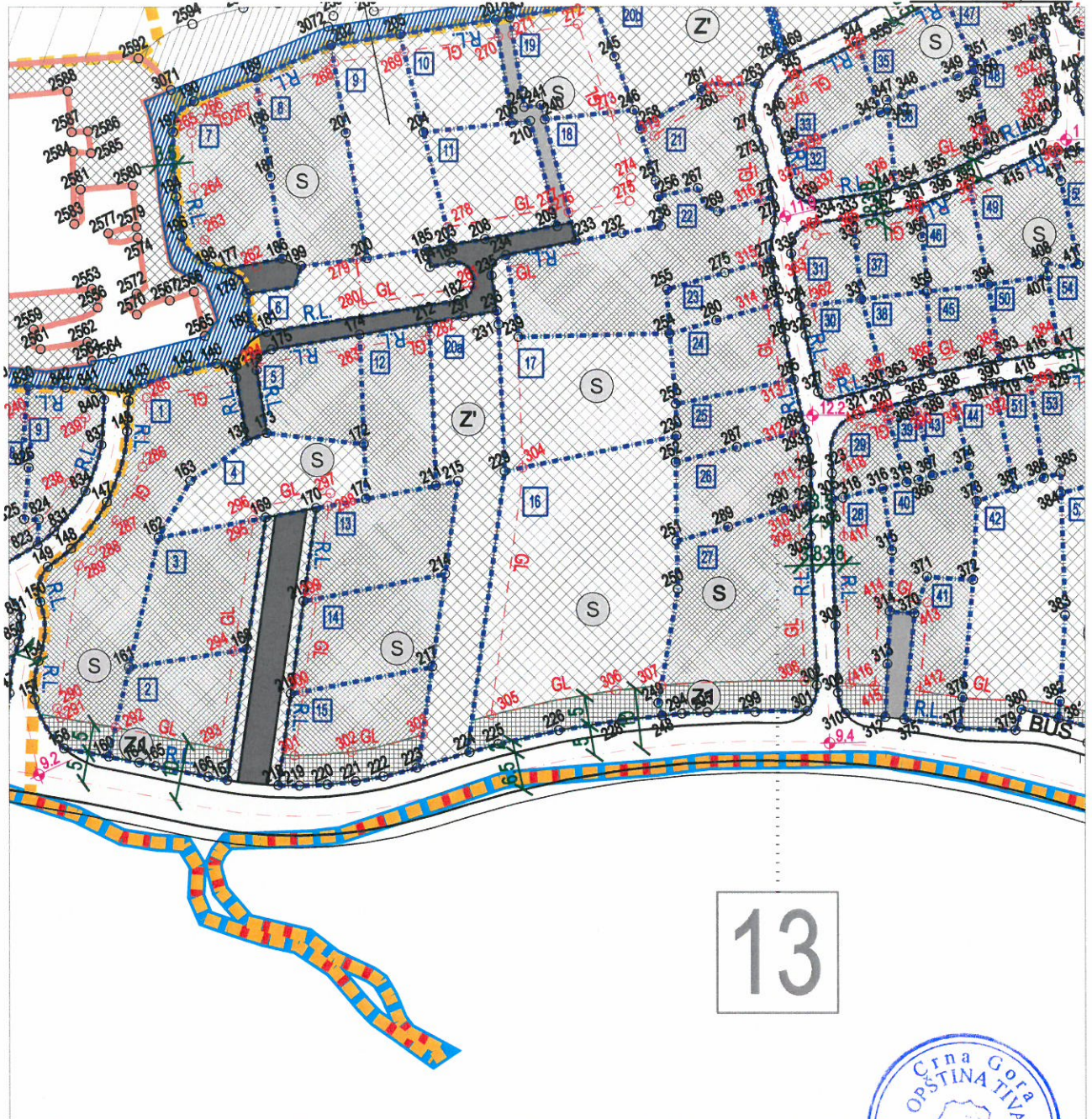
**POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJ I OSTALA INFRASTRUKTURA**

- kolске saobraćajnice
- pješačke saobraćajnice / interventni pristup automobila
- pješačke staze
- pješačke staze / stepeništa
- pristaništa
- autobusko stajalište
- trafostanica

**ZAŠTITA GRADITELJSKE BAŠTINE I SPOMENICI KULTURE**

- ambijentalna cjelina
- crkveni objekat
- kontaktna zona ambijentalne cjeline (sanacija i izgradnja objekata prema smjericama zavoda za zaštitu spomenika)
- gabariti objekta u ambijentalnoj cjelini





**LEGENDA  
GRANICA I REGULACIJA**

- granica morskog dobra
- granica zahvata studije lokacije na kopnu
- granica zahvata studije lokacije na moru
- granica kupališta - pozicija za postavljanje bova
- granica - katastarskih opština

**PARCELACIJA I REGULACIJA**

- granica urbanističkih zona
- urbanistička parcela
- broj urbanističke zone
- broj urbanističke parcele
- visinske kote
- kote

**POVRŠINE ZA STANOVANJE**

- individualno stanovanje

**OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- djelimično uređena kupališta
- obalno šetalište i proširenja obalnog šetališta
- zona za kupanje
- zaštitni zid / staza

**POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJ I  
OSTALA INFRASTRUKTURA**

- kolske saobraćajnice
- pješačke saobraćajnice/  
interventni pristup automobila
- autobusko stajalište

**ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE**

- zaštitno zelenilo u sklopu urbanističkih parcela
- park

**KOORDINATE TAČAKA  
REGULACIONE LINIJE UP 16**

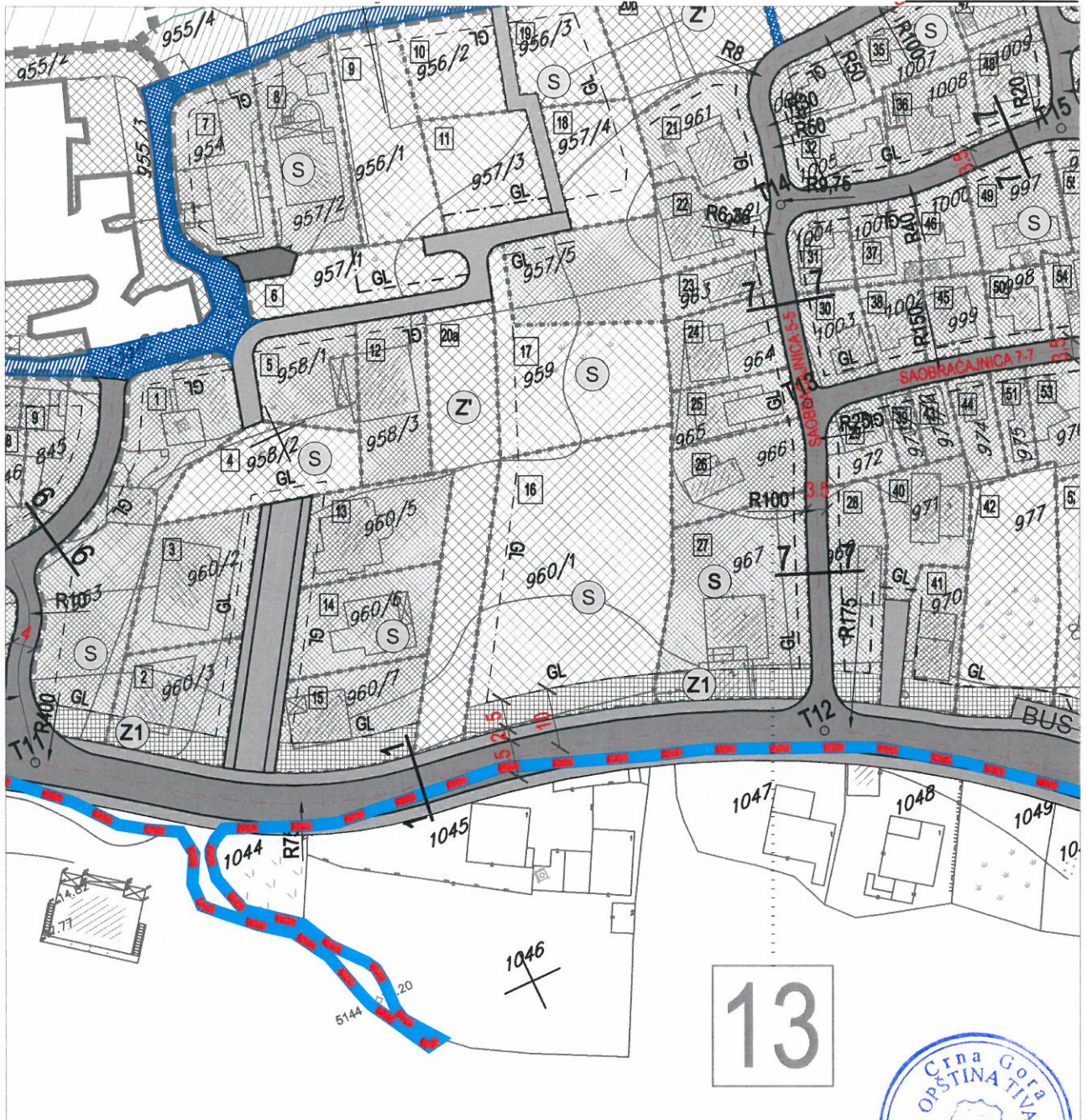
- 224 6554156.82 4696190.94
- 225 6554161.72 4696196.13
- 226 6554171.74 4696187.95
- 228 6554181.94 4696185.09
- 229 6554181.74 4696230.56
- 248 6554188.22 4696182.96
- 249 6554188.51 4696185.16
- 250 6554199.43 4696200.84
- 251 6554202.62 4696208.18
- 252 6554208.04 4696220.03

**KOORDINATE TAČAKA  
GRADEVINSKE LINIJE UP 16**

- 304 6554184.70 4696229.86
- 305 6554162.67 4696195.04
- 306 6554183.10 4696189.98
- 307 6554190.19 4696187.57







**LEGENDA**  
**GRANICA I REGULACIJA**

- granica morskog dobra
- granica zahvata studije lokacije na kopnu
- granica zahvata studije lokacije na moru
- granica kupališta - pozicija za postavljanje bova
- granica - katastarskih opština

**PARCELACIJA I REGULACIJA**

- granica urbanističkih zona
- urbanistička parcela
- broj urbanističke zone
- broj urbanističke parcele

**POVRŠINE ZA STANOVANJE**

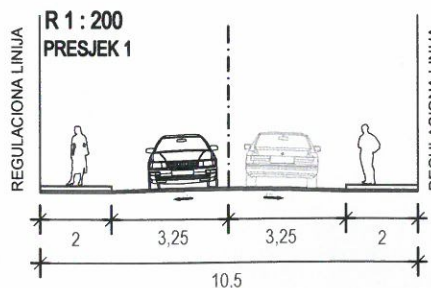
- individualno stanovanje

**OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

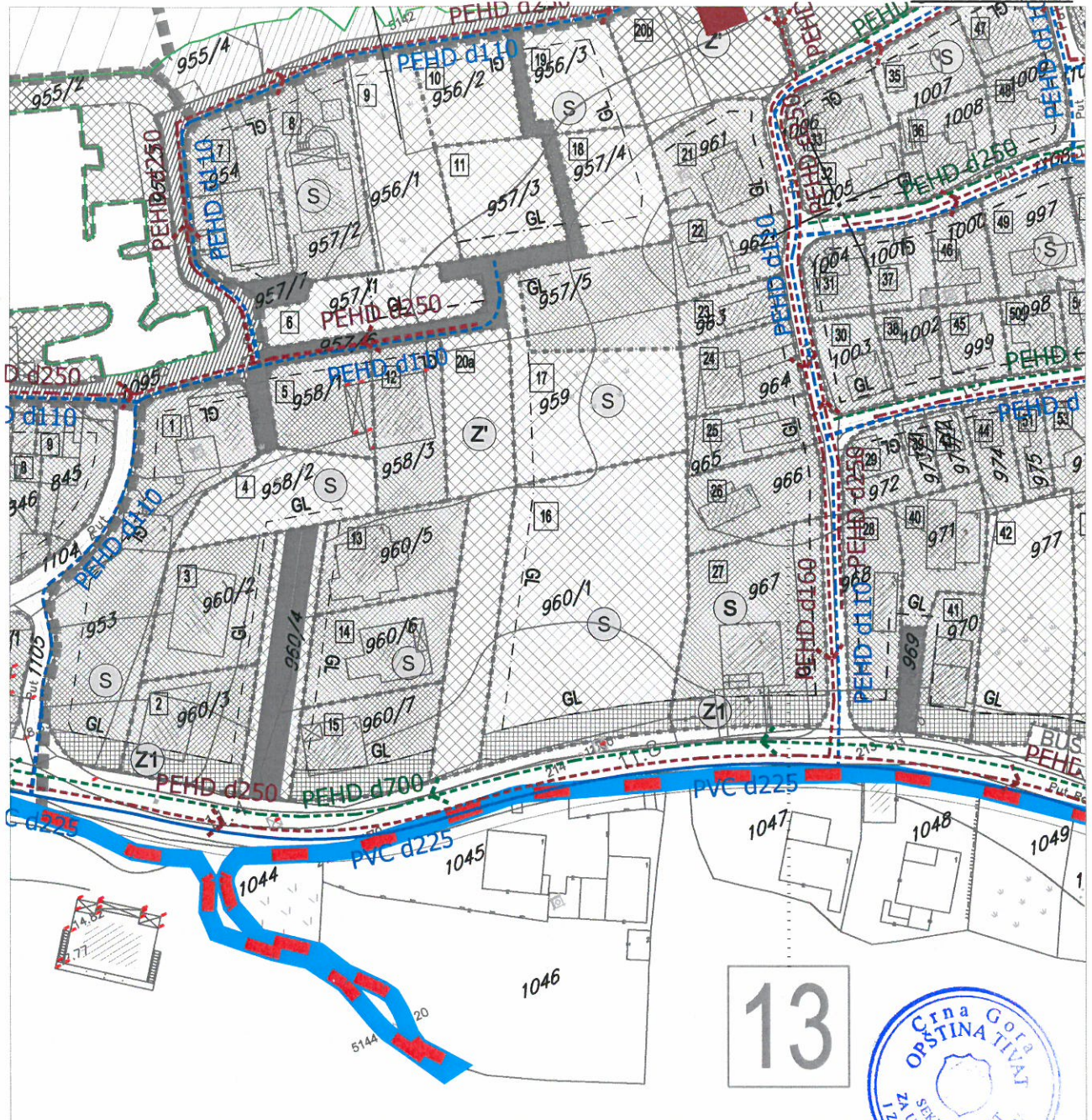
- djelimično uređena kupališta
- zaštićena prirodna kupališta
- zona za kupače

**POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJ I OSTALA INFRASTRUKTURA**

- košike saobraćajnice
- pješačke saobraćajnice/ interventni pristup automobila
- obalno šetalište i proširenja obalnog šetališta
- pristanište
- autobusko stajalište







**LEGENDA**

**GRANICA I REGULACIJA**

- granica morskog dobra
- granica zahvata studije lokacije na kopnu
- granica zahvata studije lokacije na moru
- granica kupališta - pozicija za postavljanje bova
- granica - katastarskih opština

**PARCELACIJA I REGULACIJA**

- granica urbanističkih zona
- 13 urbanistička parcela
- 68 broj urbanističke zone
- 68 broj urbanističke parcele

**POVRŠINE ZA STANOVANJE**

- | postojeca | planirano |                         |
|-----------|-----------|-------------------------|
| S         | S         | individualno stanovanje |

**OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- | postojeca        | planirano |                              |
|------------------|-----------|------------------------------|
| DUK              | DUK       | djelimično uređena kupališta |
| PK               | PK        | zaštićena prirodna kupališta |
| [diagonal lines] |           | zona za kupaće               |

**POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJ I OSTALA INFRASTRUKTURA**

- kolske sabračajnice
- pješacke saobraćajnice/ interventni pristup automobila
- obalno šetaliste i proširenja obalnog šetalista
- L3 pristanište
- BUS autobusko stajalište

**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

- postojeći vodovod
- postojeći vodovod - za uklanjanje
- planirani vodovod
- postojeća fekalna kanalizacija
- postojeća fekalna kanalizacija - za uklanjanje
- planirana fekalna kanalizacija
- postojeća atmosferska kanalizacija
- postojeća atmosferska kanalizacija - za uklanjanje
- planirana atmosferska kanalizacija



Primljeno:	11-12-2015			
Organ. jed.	Klasif. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
0902	351	1111	3	



## d.o.o. VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT

II Dalmatinske 3A, 85320 Tivat, tel.: +382 32 671 788  
Fax: +382 32 671 790, e-mail: vik-tivat@t-com.me www.viktivat.me  
PIB: 02295407 PDV 91/31-00282-0 ŽIRO RAČ.: Atlas Mont: 505-1433-40  
CKB: 510-4063-73 Hipotekarna Banka: 520-62730-65 Prva Banka 535-10055-81

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTI  
"VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj 9601  
Tivat, 11.12.2015.

**OPŠTINA TIVAT**  
**Sekretarijat za uređenje prostora**  
**i zaštitu životne sredine**

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-1111/2 od 07.12.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za objekat na **UP 16 – dio kat.par.broj 960/1 KO Krašići**, a na zahtjev **FRANCESKOVIĆ NEĐELJKO** 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, 10.12.2015 god.

**DOSTAVLJENO:**

- Naslovu
- Arhivi

**DIREKTOR:**  
**Čedomir Lukić, dipl.ing**



**Vodovod (postojeće instalacije)**



**960**  
**Postojeći distributivni cjevovod PVC DN225**

**Postojeći distributivni cjevovod PEHD DN63**







**LEGENDA  
GRANICA I REGULACIJA**

- granica morskog dobra
- granica zahvata studije lokacije na kopnu
- granica zahvata studije lokacije na moru
- granica kupališta - pozicija za postavljanje bova
- granica - katastarskih opština

**PARCELACIJA I REGULACIJA**

- granica urbanističkih zona
- urbanistička parcela
- 13 broj urbanističke zone
- 66 broj urbanističke parcele
- 5 kote

**POVRŠINE ZA STANOVANJE**

- S S individualno stanovanje

**OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- DUK djelimično uređena kupališta
- PKI zaštićena prirodna kupališta
- zona za kupanje

**POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJ I  
OSTALA INFRASTRUKTURA**

- kolske saobraćajnice
- pješačke saobraćajnice/  
interventni pristup automobila
- obalno šetalište  
i proširenja obalnog šetališta
- L3 pristanište
- BUS autobusko stajalište

**ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE**

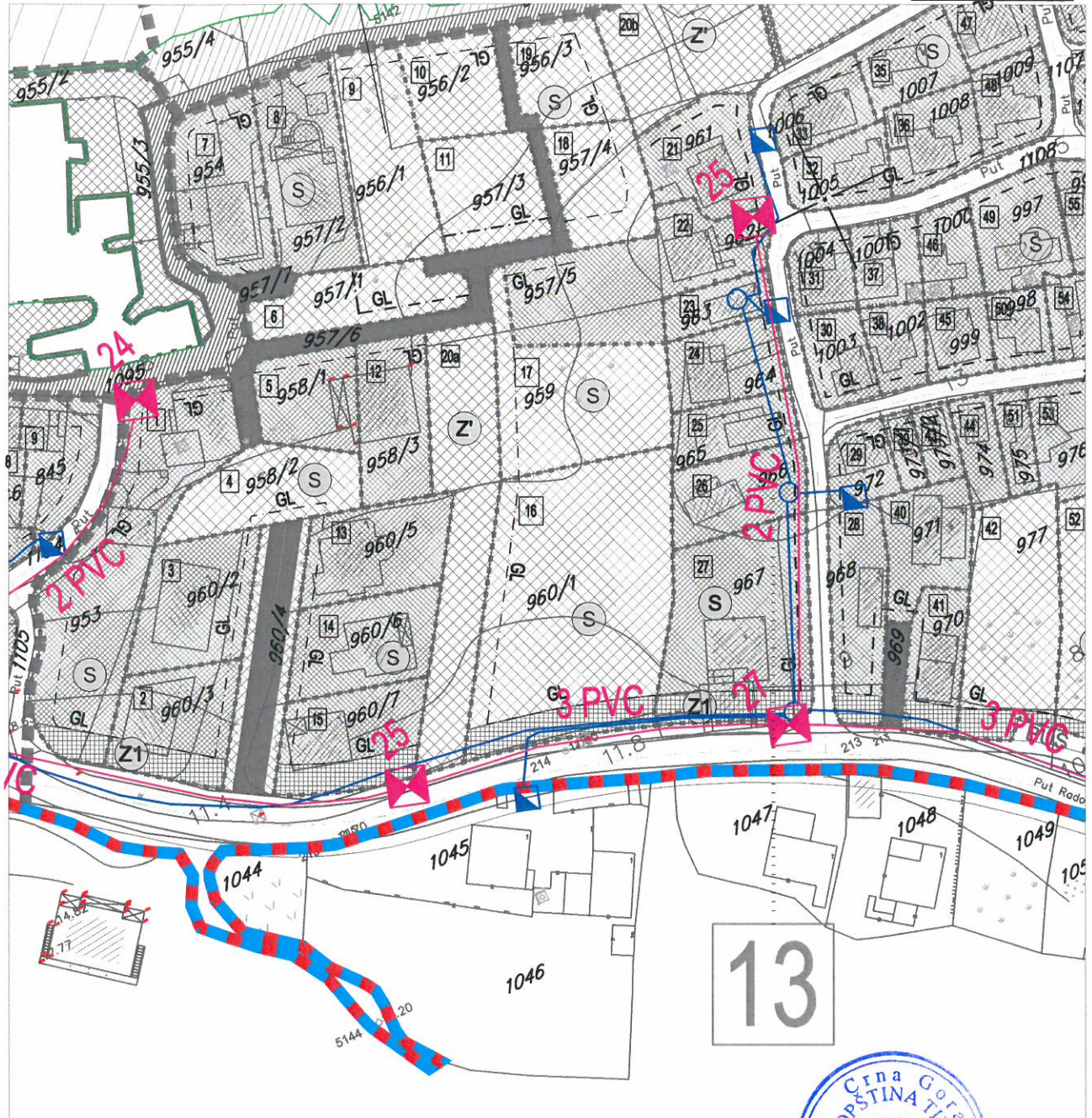
- Z1 zaštitno zelenilo u sklopu  
urbanističkih parcela
- Z park

**ELEKTROTEHNIČKE INSTALACIJE**

- TSi postojeća TS 10 / 0,4 KV
- TSi planirana TS 10 / 0,4 KV
- postojeći 10kV kablovski vod
- postojeći 10kV nadzemni vod
- planirani 10kV kablovski vod
- granica zone napajanja
- 3 broj zone napajanja







**LEGENDA  
GRANICA I REGULACIJA**

- granica morskog dobra
- granica zahvata studije lokacije na kopnu
- granica zahvata studije lokacije na moru
- granica kupališta - pozicija za postavljanje bova
- granica - katastarskih opština

**PARCELACIJA I REGULACIJA**

- granica urbanističkih zona
- urbanistička parcela
- broj urbanističke zone
- broj urbanističke parcele
- visinske kote
- kote

**POVRŠINE ZA STANOVANJE**

- individualno stanovanje

**OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- djelimično uređena kupališta
- zaštićena prirodna kupališta
- zona za kupaće

**POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJ I  
OSTALA INFRASTRUKTURA**

- kolske sabračajnice
- pješačke saobraćajnice/  
interventni pristup automobila
- obalno šetalište  
i proširenja obalnog šetališta
- pristanište
- autobusko stajalište

**ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE**

- zaštitno zelenilo u sklopu  
urbanističkih parcela
- park

**TELEKOMUNIKACIONA  
INFRASTRUKTURA**

- postojeći telekomunikacioni čvor
- postojeće telekomunikaciono okno
- postojeća telekomunikaciona kanalizacija
- postojeći telekomunikacioni izvod - stubić
- planirano telekomunikaciono okno
- planirana telekomunikaciona kanalizacija







**LEGENDA**

**GRANICA I REGULACIJA**

- granica morskog dobra
- granica zahvata studije lokacije na kopnu
- granica zahvata studije lokacije na moru
- granica kupališta - pozicija za postavljanje bova
- granica - katastarskih opština

**PARCELACIJA I REGULACIJA**

- granica urbanističkih zona
- urbanistička parcela
- broj urbanističke zone
- broj urbanističke parcele

**OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- djelimično uređena kupališta
- zaštićena prirodna kupališta
- obalno šetalište i proširenja obalnog šetališta

**ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE**

- šuma / makija
- zeleni prodori do mora (zaštitno zelenilo)
- park
- zaštitno zelenilo, u sklopu urbanističkih parcela
- površine za rekreaciju



**PLANIRANI OBLICI**

- individualno stanovanje
- hoteli
- turističko naselje vile
- privatni smještaj kuće, apartmani, sobe za iznajmljivanje
- sezonske uslužne djelatnosti

**POSTOJEĆI OBLICI**

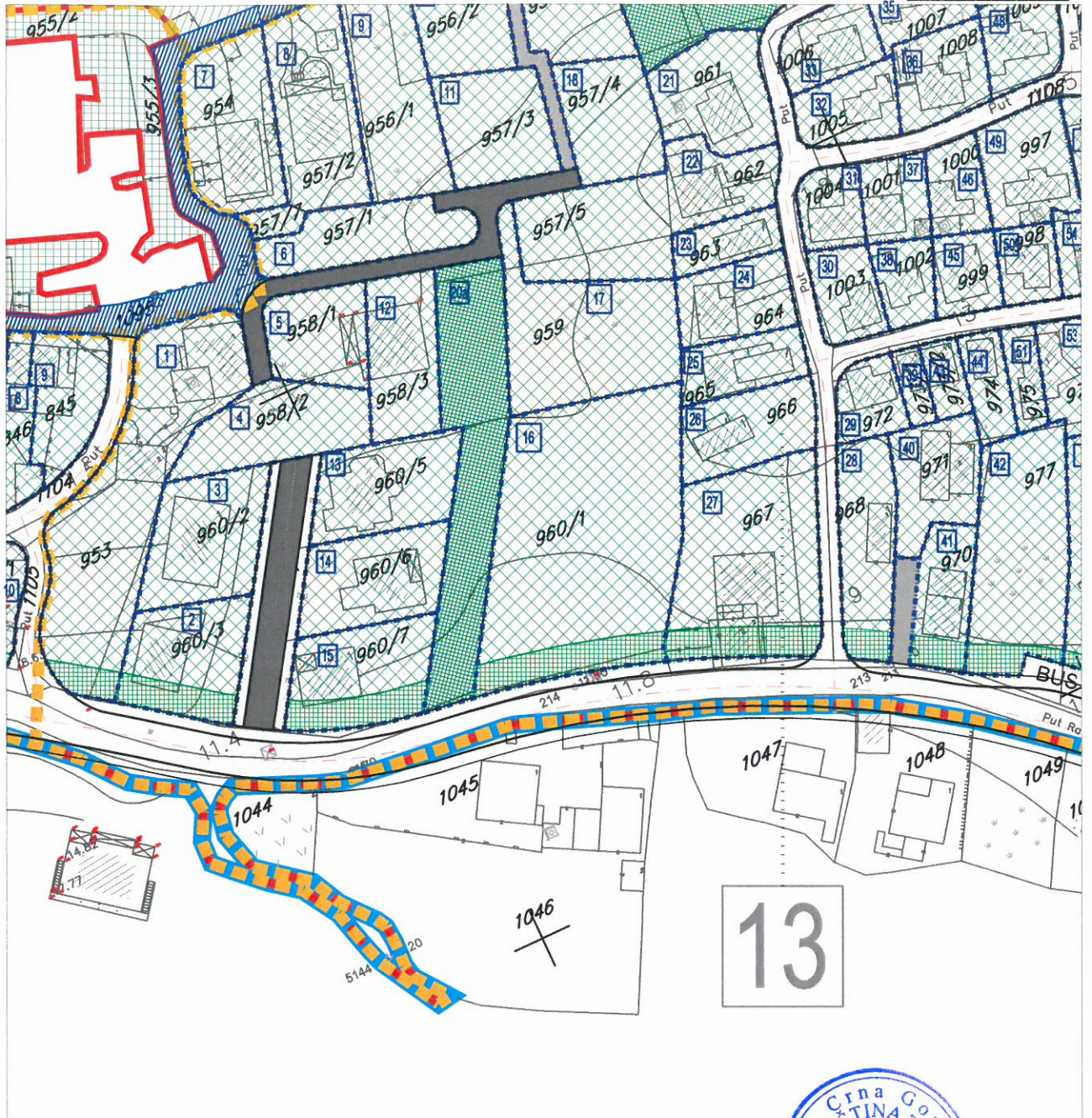
- postojeći objekti



državna studija  
lokacije:  
**SEKTOR 29**

**PEJZAŽNA ARHITEKTURA**  
R 1: 1000

URB. ZONA 13, UP 16



**LEGENDA**  
**GRANICA I REGULACIJA**

- granica morskog dobra
- granica zahvata studije lokacije na kopnu
- granica zahvata studije lokacije na moru
- granica kupališta - pozicija za postavljanje bova
- granica - katastarskih opština

**PARCELACIJA I REGULACIJA**

- granica urbanističkih zona
- urbanistička parcela
- broj urbanističke zone
- broj urbanističke parcele

**OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- djelimično uređena kupališta
- zona za kupanje

**POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJ I  
OSTALA INFRASTRUKTURA**

- kolske saobraćajnice
- pješačke saobraćajnice/
- interventni pristup automobila
- pješačke staze
- pješačke staze / stepeništa
- (L1) pristaništa
- autobusno stajalište

**PLANIRANA VEGETACIJA**

- šuma / makija
- parkovi
- površine za sport i rekreaciju
- zeleni prodori do mora
- zelenilo uz individualno stanovanje
- zelenilo uz porodični mali hotel ili turističku vilu
- zelenilo uz hotele
- djelimično uređena kupališta
- prirodna - zaštićena kupališta
- zelenilo u sklopu urbanističke parcele

