

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-140/2

Tivat, 30.04.2015.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i člana 11 Odluke o donošenju i sprovođenju UP-ova za oživljavanje 7 seoskih naselja u opštini Tivat (»Sl.list SRCG-opštinski propisi« br. 20/87), na zahtjev **MATKOVIĆ Nenada**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI (UTU)

za izradu tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju** zgrada sa namjenom **apartmani za izdavanje i vikend stanovanje** na urbanističkim parcelama **UP1 i UP2** u zahvatu UP-a „Oživljavanje seoskih naselja Tivatskog zaliva – Gornja Lastva“ koje su formirane od dijela kat.par.br. **394**, dijela kat.par.br. **395**, kat.par.br. **396** i dijela kat.par.br. **397 KO Gornja Lastva**

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I PARCELACIJE

Preklapanjem katastarskog i urbanističkog plana utvrđeno je da kat.par.br. **396 KO Gornja Lastva** ulazi u sastav dvije urbanističke parcele i to **UP2 i UP3**. Planirana namjena na **UP2** „**apartmani za izdavanje**“ a na **UP3** planirana namjena je „**vikend stanovanje**“.

Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata je definisano da lokacija (mjesto izvođenja radova) može biti i **dio urbanističke parcele**. S obzirom da je predmetna lokacija **dio** jedne urbanističke parcele, kao i s obzirom na vlasničku podijeljenost, potrebno je uraditi idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu i definisati faznost realizacije u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Za izradu idejnog rješenja potrebna je saglasnost svih vlasnika katastarskih parcela, ili njihovih dijelova, koje ulaze u sastav predmetne urbanističke parcele. Navedeno idejno rješenje podliježe reviziji u skladu sa članom 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Idejno rješenje je uslov za dobijanje građevinske dozvole za faznu rekonstrukciju objekata na dijelu urbanističke parcele.

2. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

Smjernicama plana je definisano da su za objekat na **UP2** predviđene sledeće intervencije:

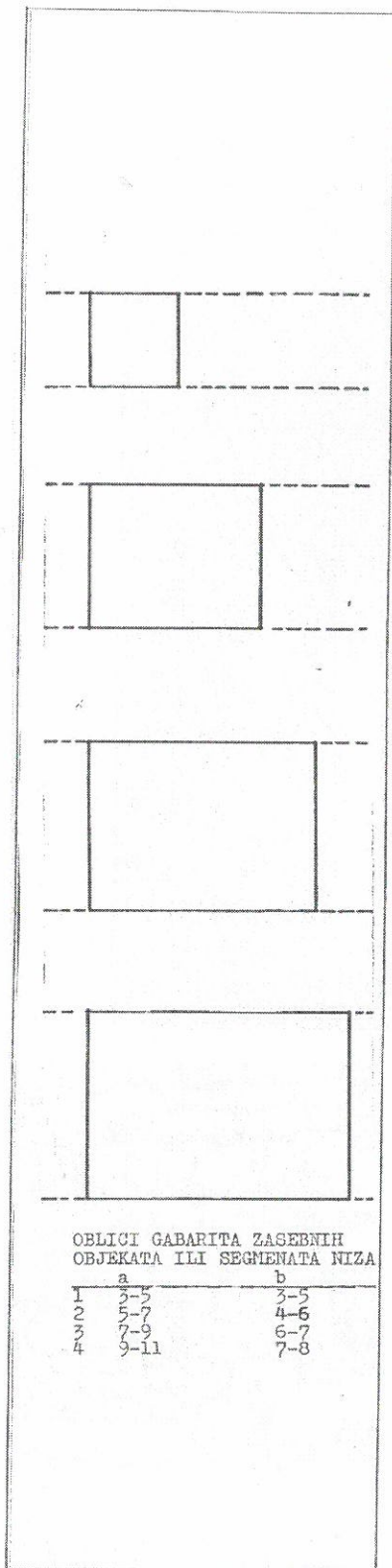
- Površina (gabarit) objekta je **60m²** BGP
- Zadržava se spratnost **P**
- Mogućnost dogradnje **8m²** BGP

Smjernicama plana je definisano da su za objekat na **UP3** predviđene sledeće intervencije:

- Površina (gabarit) objekta je **50m²** BGP
- Zadržava se spratnost **P**
- Nema mogućnosti dogradnje



3. OPŠTI USLOVI IZ PLANSKOG DOKUMENTA



OBLICI GABARITA ZASEBNIH OBJEKATA ILI SEGMENTATA NIZA

	a	b
1	3-5	3-5
2	5-7	4-6
3	7-9	6-7
4	9-11	7-8

62



7.1. STAMBENE CELINE

STAMBENE CELINE (kuća, pomoćne zgrade uz kuću ili u dvorištu dvorište - terasa sa ogradnim zidovima, bistjerna, trem).

Skup zgrada i površina koje čine stambene kuće u Gornjoj Lastici treba tretirati kao celinu, bez obzira što se ponekad radi o izdvojenim gradjevinama. Objekte koji ulaze u sastav dvorišta treba razlikovati od ostalih ekonomskih ili pomoćnih zgrada koje su smeštene na poljoprivrednom zemljištu. Dvorište omedjiti, po pravilu, sa zadnje strane potpornim zidom - medjomna koju kuća naleže ili se između zadnjeg zida kuće i kamene medje može nalaziti uzani prolaz koji bi uglavnom služio za zaštitu od vlage. Sa obe bočne strane granicu dvorišta definisati i naglasiti kamenim zidovima visine od 1 do 2 m, ili položajem pomoćnih objekata. Sa prednje strane dvorište završiti kamenim zidom. Ulaz u dvorište postaviti sa prednje strane ili bočno. Ovako opisana površina čini izgrađeni deo parcele i treba je tretirati kao jedinstvenu gradjevinsku celinu. Ovaj deo urbanističko-tehničkih uslova se na nju odnosi.

7.1.1. STAMBENE KUĆE-OBLIKOVANJE I OBRADA DETALJA

Proporcije osnove i fasada, površine i zapremina.

Osnove prizemnih objekata oblikovati tako da budu bliske kvadratu. Najmanja spoljašnja mera samostojećeg pomoćnog objekta treba da bude 2,0 m, a najveća za prizemni objekat bilo koje namene ne treba da predje veličinu od 8 m. Kada je reč o nizovima, mere mogu biti znatno veće, s tim da širina i dubina pojedinog segmenta ne predje veličinu od 7 metara. Visina venca kod prizemnih gradjevina ne sme da bude veća od 280 cm. Oblik osnove spratnih kuća treba da bude izdužen, sa dužom osovinom postavljenom u pravcu izohipsi. Odnos strana treba da bude između 5:3 i 5:4 (za samostojeće objekte, ne računajući dogradnju). Dužina kuće ne treba da predje 10 m, a širina 8 m (mereno spolja). Ukupna dužina kuće sa dograđenim delovima ne treba da predje 18 m. Ukupna dužina spratnog niza ne treba da predje 25 m, s tim što je oblik osnova pojedinačnih segmenta blizak kvadratu.

Maksimalna visina do venca za kuće sa prizemljem, spratom i potkrovljem ne treba da predje 7 m, a za kuće sa prizemljem dva sprata i potkrovljem ne treba da predje 10 m. Visina do slemena u prvom slučaju ne treba da predje 9 m, a u drugom 12 m. Sve visine date su u odnosu na kotu prednjeg dvorišta - terase. Najveća spratnost kod novoizgrađenih objekata treba da bude P+2, sa maksimalnom visinom venca od 760 cm.

Nizovi

Prizemne ili spratne nizove ili dvojne kuće u konstruktivnom smislu treba sanirati u celini. Visina venca treba da bude jednaka za sve segmente. Isto tako i visina slemena. Fasadu obraditi ujednačeno, sa sličnom veličinom i rasporedom prozora na segmentima. Dograđene delove izraditi od sličnog materijala, sa istim slogom i obradom detalja. Nagib krovnih ravni zadržati kao na prethodnim segmentima.

Zidove zidati od dobro obradjenih blokova domaćeg kamena. Na postojećim, konstruktivno očuvanim zidovima, spojnice treba očistiti i ispuniti cementnim malterom završenim u ravni zida bez ikakvih isticanja ili naglašavanja. Slog realizovati od horizontalnih redova sa prevezom na jednu polovinu. Ugao ne blokeve izvoditi nešto veće (duže) i bolje obradjene. Novе delove zidova praviti od blokova čiji je kvalitet i oblik sličan postojećim. Spojnice su u tom slučaju visoke 1-2 cm (zavisno od stepena obrade) i ispunjene cementnim malterom. Zidovi su sa dva lica od kamenih blokova i ispunom od maltera i lomljenog kamena. Debljina zidova se kreće od najmanje 50 do 70 cm. Ukoliko su kameni blokovi nepravilni zid je dečrsovan. Kiklopski, mozaički ili drugi nepravilni slogovi nisu predviđeni.

Fasadni prozori

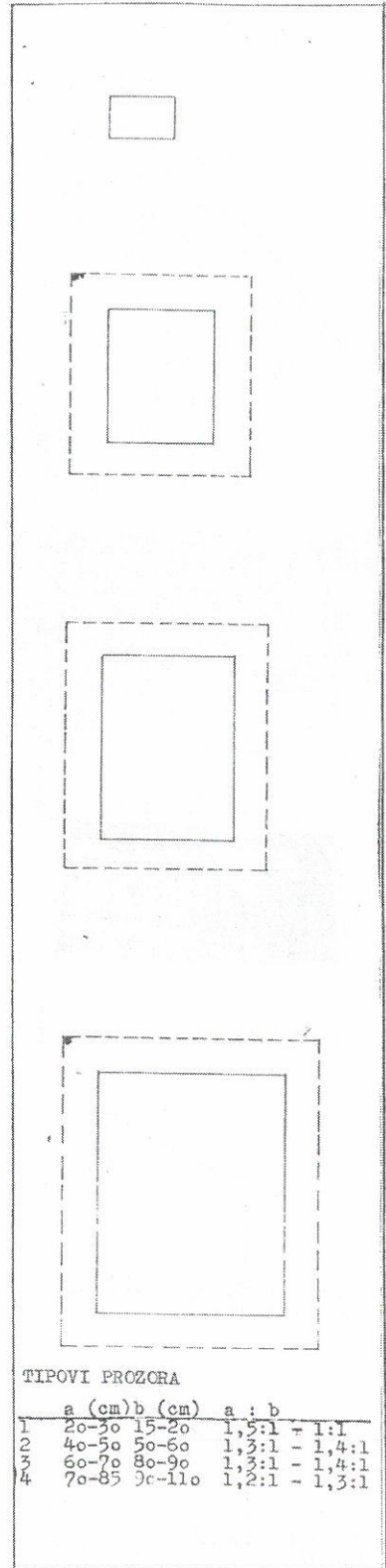
Glavnim fasadnim prozorima odrediti širinu čistog otvora od 70-80 cm, a visinu od 90-110 cm. Uokviriti ih nešto bolje obradjenim kamenim pragovima širine 14-16 cm. Prozorska krila su jednostruka, drvena. Predviđeno je ugradjivanje klasičnih prozorskih krila i savremenih drvenih prozora sa aluminičnim delovima i termopan staklom. Iznad natprozorne grede može se izvesti rasteretni luk koji je vidljiv i na fasadi. Na fasadne prozore se mogu staviti pune drvene škure. U principu proporcije čistog otvora glavnih fasadnih prozora kreću se od 1,28:1 - 1,30 : 1, s tim što su kameni pragovi uglavnom iste dužine tako da je širina otvora za dve širine doprozornika manja od visine otvora. Ovog uslova se nije neophodno striktno pridržavati, ukoliko su zadovoljeni uslovi površine otvora i njihovih proporcijjskih odnosa.

Sporedni prozori

U prizemlju, na bočnim fasadama i na zadnjoj fasadi po pravilu se nalaze manji prozori od fasadnih. U izuzetnim slučajevima, kada je bočna fasada okrenuta ka jugu ili izložena pogledu, na njoj takodje predvideti prozore slične površine i proporcijalnih odnosa kao na glavnoj fasadi.

Ukoliko nisu slični glavnim prozorima, širina čistog otvora im je oko 60 cm (± 10), a visina 65 (± 10) cm. Prozor pri vrhu kalkanskog zida, na "lastavici" (po pravilu jedan, na sredini kalkanskog zida), ukoliko postoji, slične je veličine i proporcijjskih odnosa kao i ostali sporedni prozori. Isti tip prozora predvideti na fasadnim zidovima na drugom spratu, kada se nalaze neposredno ispod venca. Najmanji prozori - oni na sanitarnim i sporednim prostorijama ili pri vrhu lastavice, ukoliko se potkrovlje ne koristi za stanovanje - mogu biti uokvireni kamenim pragovima, zapravo malo većim blokovima - ali i samo sa kamenim natprozornikom.

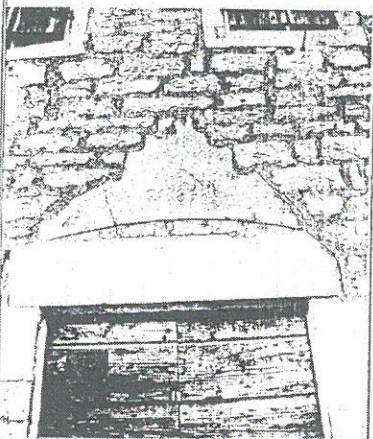
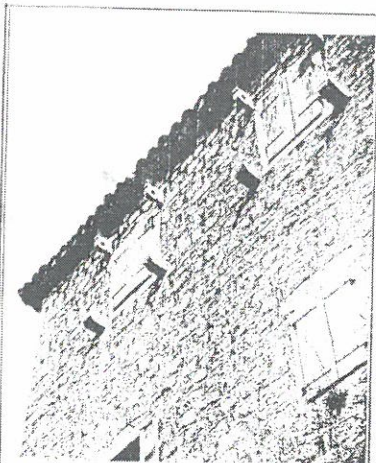
Raspored prozora na fasadi ne mora da bude pravilan. Osovine donjih i gornjih prozora ne moraju da se poklapaju. Fasada u celini (glavna, bočna i zadnja) ne mora da bude apsolutno simetrična. Ipak, u rasporedu fasadnih prozora treba se držati izvesnih pravila: minimalna udaljenost između prozora treba da bude 70 cm + dve širine kamenih doprozornika. Udaljenost prozora od ugla kuće ne sme da bude manja od debljine bočnog zida + 30 cm. Ukoliko na prvom spratu na glavnoj fa-



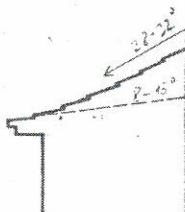
TIPOVI PROZORA

	a (cm)	b (cm)	a : b
1	20-30	15-20	1,5:1 - 1:1
2	40-50	50-60	1,3:1 - 1,4:1
3	60-70	80-90	1,3:1 - 1,4:1
4	70-85	90-110	1,2:1 - 1,3:1

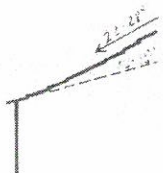




ZAVRŠETAK KROVA



završetak krova sa kotalima na spratnim kućama



završetak krova na prizemnim kućama

64



sadi postoje tri ili četiri prozora, oni su relativno pravilno raspoređeni. Ukupna površina otvora na glavnoj fasadi ne sme da bude veća od 15% ukupne površine fasadnog zida (odnosi se na vrata i prozore zajedno). Ukupna površina otvora na bočnim fasadama i na zadnjoj fasadi ne sme da bude veća od 6% ukupne površine odgovarajućih fasadnih zidova.

Vrata

Na prednjoj fasadi kuće nalaze se obično dvojna vrata, a u nekim slučajevima samo jedna. Širina ovih vrata, koja služe za ulaz u kuću i izlaz u koncu, treba da bude 85 do 132 cm za čisti otvor. Visina otvora kreće se od 190 cm (postojeće stanje, kada ostaje nepromenjeno) do 205 cm. U slučajevima gde je fasadni zid u potpunosti sačuvan zadržava se ova visina. U slučajevima otvaranja novih vrata ili iz temelja rekonstruisanih kuća za visinu čistog otvora uzeti 200 ili 205 cm. Otvor vrata premostiti pragom od nešto bolje obradjenog kamena iznad koga se nalazi rasteretni luk. Dovratnike izraditi od dva praga dužine oko 80 cm postavljenih jedan nad drugim između kojih jesmešten krupniji kameni blok (ključ) koji je deo fasadnog zida, uklješten između dva reda kamenih blokova. Na ovaj način se rešava veza između dovratnika i zida koja bi inače bila vrlo slaba i nesigurna. Kada je otvor širi od 110 cm vrata su dvokrilna. S donje strane otvor uokviruje kućni prag čija dužina obuhvata širinu otvora i širine dva dovratnika. Izdignut je oko 15 cm od nivoa dvorišta, a oko 3 cm od poda kuće. Krila su napravljena od dva sloja dasaka vertikalnih iznutra, a horizontalnih spolja - čvrsto međusobno povezanih. Kada su vrata jednokrilna, konstrukcija krila je slična kao i kod dvokrilnih. Krila naležu direktno na kamene dovratnike, na prag i na nadvratnik. Šarke su ugrađene u zid pored samih dovratnika.

Kada se namena prizemlja prilagođena savremenim potrebama i kada je neophodno više dnevne svetlosti, moguće je napraviti dvostruka vrata, jedna s unutrašnje strane kamenog okvira koja se otvaraju ka unutra i zastakljena su, i jedna sa spoljašnje strane koja se otvaraju za 180°, tako da naležu na fasadni zid, i napravljena su od punog drveta iz dva sloja na način koji je prethodno opisan.

Venac

Podužni zidovi kuće završeni su vencem od kamenih ploča koje se u Boki zovu kotali,

Oko 5-6 cm debele ploče slojevitog krečnjaka postaviti na završni red kamenih blokova tako da sa dve trećine svoje širine leže na zidu, a sa jednom trećinom svoje širine da budu prepuštene. Veličina propusta se kreće od 15-20 cm. Kamenim pločama završeni su i kalkanski zidovi, s tim što na njima prepust ne prelazi 10 cm. Na krajevima kalkanskih zidova vidljive su i horizontalne ploče, kao i one koso postavljene.

Na rekonstruisanim i novim kućama predviđa se postavljanje oluka. On je od pocinkovanog lima pravougaonog profila sa vertikalnim cevima kvadratnog preseka koje su postavljene na kalkanskom zidu oko 20 cm od fasadne ravni (od ugla). Oluk je postavljen uz čeonu stranu kotala i donja površina nalazi se otprilike u istoj ravni kao i donja površina kamenih ploča.

Krovnna konstrukcija

Krov izvoditi na dve vode, po pravilu bez vidjelica i drugih dodataka. Osnovu krovne konstrukcije čine dve venčanice postavljene na unutrašnjoj strani podužnih zidova. Na njih nalaze se rogovi koji se sa gornje strane oslanjaju na slemenjaču. Rogovi su postavljeni pod nagibom od $28-32^{\circ}$, što je istovremeno i nagib krovne ravni. Međusobno su udaljeni od 70-90 cm (osovinski). Rogovi su do sada nalegali čeonim stranama na slemenjaču. Uбудuće ih treba povezivati na preklap, tako što je svaki zasečen za 1/2 širine. Slemenjača se oslanja na kalkanske zidove i na poprečni vezni zid. Preko rogova postavljen je slepi pod od dasaka koji služi za ukrućivanje krovne ravni u podužnom smislu, a istovremeno i kao podloga za krovni pokrivač.

krovni pokrivač

Preko slepog poda od dasaka postavljen je ter-papir, iznad njega ukucane su letve poprečno na sleme. Na letve postavljena je kanalicu. Krovna ravan formira se gornjom površinom fasadnih zidova tup ugao pošto se presek ove dve ravni nalazi na unutrašnjoj strani zida. Krovni pokrivač mora zbog toga da bude blago zakrivljen. Ovaj luk počinje na oko 1,5-2 m od ivice krova i završava se ivičnim redom kanalicu, koje imaju najblaži nagib u odnosu na horizontalu. Sleme pokrivati posebnim elementima.

Zubovi, konzole

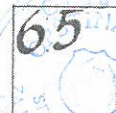
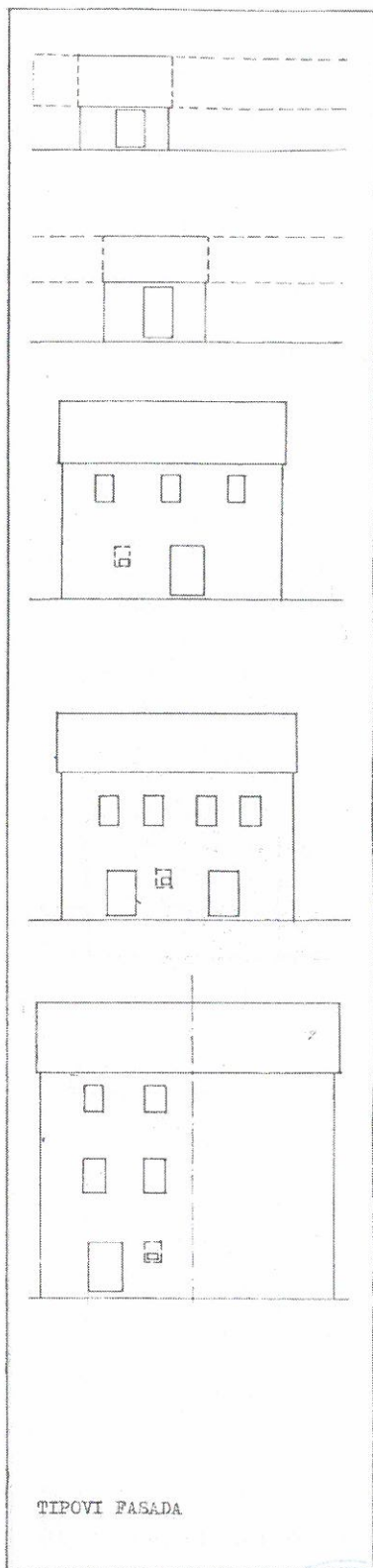
Konzole - pažljivo obradjeni kameni elementi, obično postavljeni iznad ili ispod prozora - u Gornjoj Lastvi su vrlo ređki. Mogu se videti, recimo, na kući broj 9 koja se nalazi oko 100 m istočno od crkve. Ovi ili bilo kakvi drugi posebni izradjeni ukrasi nisu ni uбудuće predviđeni. Postojeći se zadržavaju nepromenjeni.

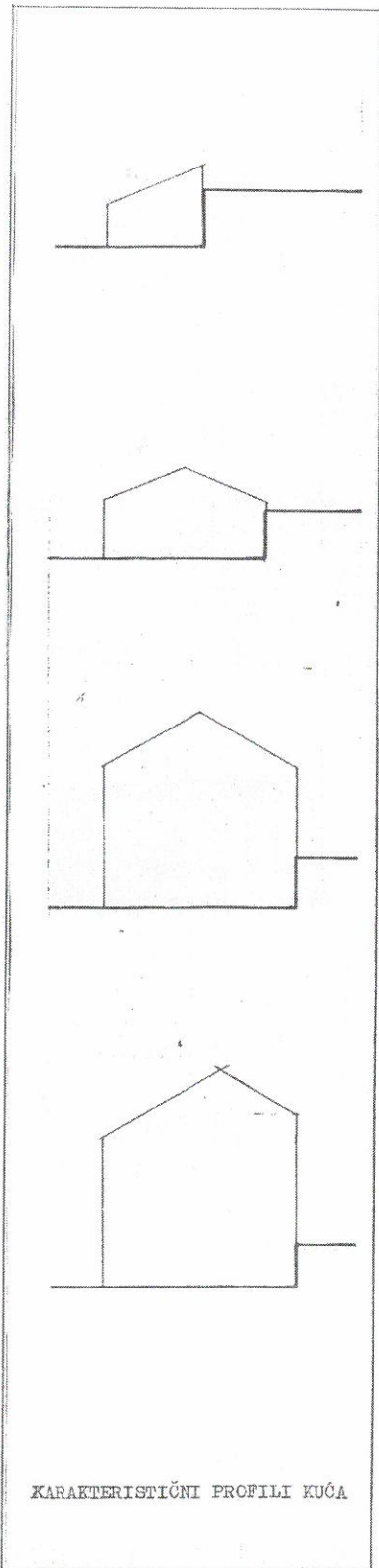
Za razliku od konzola, zubovi su mnogo češći. To su obično nešto veći kameni blokovi izvučeni oko 15-20 cm iz ravni fasade i uklješteni među ostale kamene blokove. Služe za pridržavanje odrine, kada se nalaze na spoljašnjoj strani, ili za oslonac međuspratne konstrukcije, kada su iznutra. Prilikom rekonstrukcije, postojeći zubovi treba da budu vraćeni u prvobitni položaj, a mogu se postaviti novi gde je to potrebno iz razloga koji su prethodno navedeni ili nekih sličnih. Zubovi se neće postavljati kao isključivo ukrasni elementi.

Dimnjaci

Kuhinja se u kućama u Gornjoj Lastvi nalazila pod krovom ili u posebnoj zgradi. Dimnjak uglavnom nije ni postojao, već je dim izlazio kroz krov. U rekonstrukciji se po pravilu predviđa postavljanje dimnjačke vertikale celom visinom kuće. Ukoliko je to moguće, ovu vertikalu treba voditi pored poprečnog veznog zida. U nekim slučajevima dimnjak se može postaviti sa unutrašnje strane postojećeg zida, a u izuzetnim slučajevima i sa spoljašnje strane tako da bude vidljiv na fasadi.

U kućama su predviđeni dimnjaci zidani od opeke ili od pos-





ebnih elemenata i naknadno malterisani. Završetak dimnjaka je jednostavan, sa malim krovom od kanalice ili kamenih ploča kao zaštitom od kiše i rupama na sve četiri strane, uz eventualno zaštitu od vetra u obliku nasatično postavljenih ploča na konzolama. Ukrasni završeci ni u ovom slučaju nisu predviđeni. Nisu predviđeni ni limeni, salonitski ili neki slični improvizovani dimnjaci. Prolaz dimnjaka kroz krov zaštićen je limenom opšivkom. Vrh dimnjaka nadvisuje slene najviše za 150 cm.

Izolacija od vlage

Ispod podova u prizemlju obavezno se izvodi horizontalna hidro-izolacija. Konstruktivni zidovi se presecaju izolacionim slojem - injektiranjem kada su sačuvani, ili uobičajenom horizontalnom izolacijom kada se zida iz temelja. Delove zidovakoji su ukopani treba posebno izolovati. Najbolje je to uraditi sa spoljšanje strane tako što se iskopa kanal pored zida. Ukoliko je to izvodljivo, treba ostaviti i vazdušni sloj sa kanalom za odvodnjavanje na dnu. Ukoliko zid naleže na stenu ili iz drugih razloga nije moguće otkriti spoljašnju stranu vertikalna hidro-izolacija se postavlja iznutra.

Zidovi koji su posebno izloženi udarima kiše i zbog toga vlaže premazuju se bezbojnim vodootpornim slojem pošto su im prethodno spojnice očišćene i ispunjene cementnim malterom.

Termička izolacija

Ispod podova u prizemlju (obično su to kamene ploče ili keramičke pločice) postaviti sloj presovane mineralne vune kao toplotnu izolaciju. Kod novoizgradjenih ukopanih zidova (pogotovo kod solarijuma) postavlja se toplotna izolacija sa spoljašnje strane zida, a preko nje hidroizolacija.

Između rogova se postavlja izolacioni sloj od 10 cm mineralne vune ili odgovarajući sloj nekog drugog materijala. Ispod izolacionog sloja postavlja se parna brana (PVC), a kao vidljivi sloj postavlja se drvena obloga, gips ploče ili nešto slično. Između toplotne izolacije i slepog poda sa gornje strane preporučljivo je ostaviti vazdušni sloj i obezbediti provetravanje. Slep pod je pokriven papirem koji štiti toplotnu izolaciju od vlaženja.

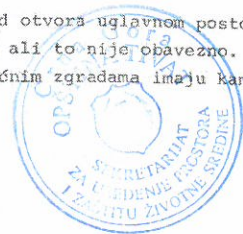
7.1.2. DOGRADNJA, POMOĆNE ZGRADE I SLOBODNE POVRŠINE

Zidovi

Način zidanja je isti ili sličan kao kod stambenih zgrada, ser što je u slučaju ekonomskih zgrada dozvoljena nešto veća nepravilnost kamenih blokova, manja preciznost sloga i veće spojnice.

Otvori

Na pomoćnim zgradama od otvora uglavnom postoje vrata. Ona mogu imati kamene prag ali to nije obavezno. U izuzetnim slučajevima vrata na pomoćnim zgradama imaju kamene nadvratnike.



Po pravilu su nadvratnici drveni tako da rogovi naležu direktno na njih. Pošto su zidovi visoki kao otvor vrata, u ravni nadvratnika iznad unutrašnje strane zida postavljena je venčanica, a ostatak debljine zida premošten je kratkim gredama sličnog preseka. Kameni dovratnici ne postoje nego su izvedeni kao završetak zida, širina vrata je 80-100 cm, a visina 200 cm. Krila su napravljena od vertikalnih dasaka sa po-prječnim ukrućenjem sa unutrašnje strane.

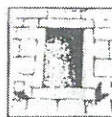
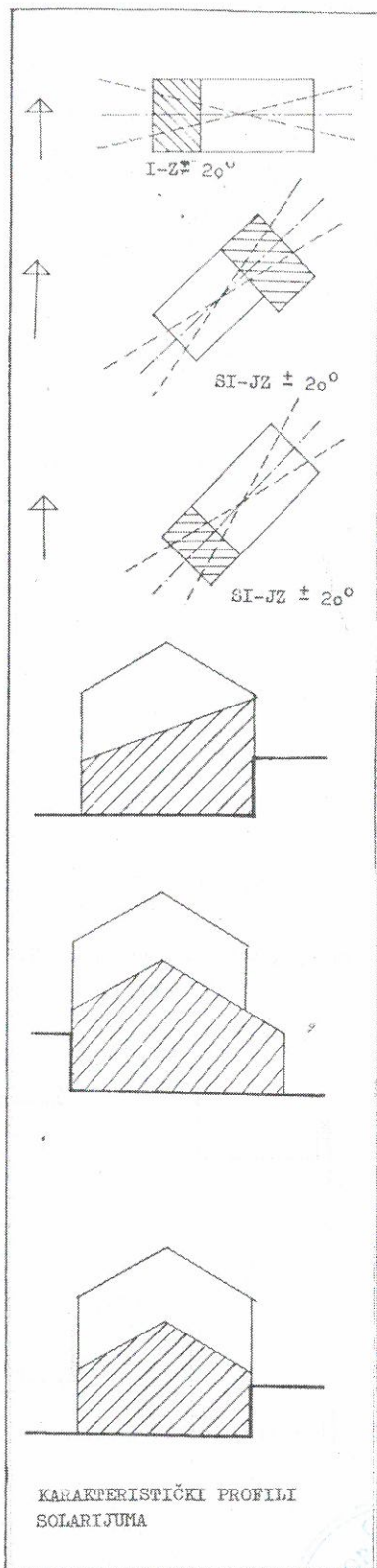
Na pomoćnim zgradama nalaze se mali prozori - veličine jednog bloka ili najviše 30-50 cm. Nemaju pragove, samo se iznad otvora nalazi nešto veći i pravilniji blok.

Krov

Na pomoćnim zgradama nema venca od kamenih ploča. Krovna konstrukcija se sastoji od dve venčanice, slemenjače i rogova. Svi ovi elementi mogu da budu od pritesane gradje. Krovni pokrivač je kanalica ili kamene ploče. Donji deo krova takodje je blago zaobiljen, kao što je definisano u poglavlju o kućama, a pošto venac ne postoji, kamene ploče i kanalice su prepuštene za 10-15 cm, formirajući tako okapnicu. Jednostavnija varijanta ima krov na jednu vodu. Kod ovog krova postoje dve grede venčanice na različitoj visini i rogovi koji se oslanjaju na njih. Krovni pokrivač i završetak isti su kao kod dvovodnog krova. Nagib jednovodnog krova na pomoćnim objektima može da bude nešto manji od nagiba krova na kućama, ali ne može da bude manji od 26° .

Solarijum

Na mnogim kućama, gde to orijentacija omogućuje, predviđena je dogradnja solarijuma ili radikalna rekonstrukcija pomoćnih objekata koji su se nalazili u produžetku kuće i njihovo pretvaranje u verandu - dnevnu sobu - solarijum. Solarijum treba prednjom, zastakljenom fasadom orijentisati ka jugu, sa dozvoljenim odstupanjem od $\pm 20^\circ$. Solarijum može biti zastakljen i sa dve strane, i u tom slučaju jednu od njih je okrenuti ka jugoistoku, a drugom ka jugozapadu. I u ovom slučaju dozvoljeno (racionalno) odstupanje je $\pm 20^\circ$. Solarijum po pravilu treba oblikovati kao prizemni produžetak kuće. Krov napraviti na dve ili na jednu vodu. Jednom stranom osloniti ga na zid od kuće, a na drugoj napraviti bočni kameni zid na isti način kao i zid od kuće. Čeona strana solarijuma treba da bude visoka 2,5-3 m. Krov je na tom mestu oslonjen na drvene stubove čija je osovinska udaljenost 2,5-3,5 m. Preko stubova, koji čine primarnu konstrukciju, postaviti drvenu pravougaonu ili kvadratnu mrežu sa zastakljenim otvorima. Veličina otvora može da bude od $0,5 \times 0,5$ m, do 1×2 m. Funkcija sekundarne konstrukcije sastoji se samo u nošenju stakla i njeni elementi moraju da budu što je moguće uži kako bi zastakljena površina bila što veća. Na zastakljenom delu mogu se nalaziti jednokrila ili dvokrila vrata za izlaz na terasu. Pored toga, konstrukcija može biti sastavljena iz delova koji se skidaju, tako da preko leta solarijum ostane sa jedne ili sa dve strane potpuno otvoren.



4. USLOVI AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

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

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

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

5. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

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

6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

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

Napomena: Predmetna lokacija je izvan zone snabdijevanja iz gradske vodovodne mreže. Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

- **Vodni uslovi** za odvođenje otpadnih voda za stambene i poslovne objekte broj 0819-1526/1 od 08.08.2011.god. izdati od Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj
- **Akt EPCG FC Distribucija** br. 40-00-17865 od 24.11.2011.godine
- **Tehnički uslovi** za priključenje potrošača na el.distributivnu mrežu broj 40-23-01-2065 od 03.10.2011.godine izdati od strane Elektrodistribucije Tivat
- **Uslovi** za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata broj 0404-5446/2 od 30.11.2011.

7. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Tivat se nalazi u centralnom dijelu Boko-kotorskog zaliva, na 42°26' sjeverne geografske širine i 18°42' istočne geografske dužine.

Generalno, gradsko područje Tivta izgrađuju geološki najmlađe stijene. Izuzetak su vapnenci trijasko starosti koji se nalaze u graničnom delu Donje Lastve i priobalnom pojasu, kao i na dodiru Tivatskog polja i Krtola, čitav prostor je izgrađen od kvartarnih i paleogenih naslaga.

Istraživanja pokazuju trajno postojanje visokog stepena seizmičke aktivnosti i seizmičkog hazarda u ovom delu prostora. Međutim, razlike u stenama mogu povećati ili ublažiti razornu moć potresa što obavezuje na izradu seizmičkog elaborata kod izvođenja bilo kakvih građevina.

Sagledavajući prostor opštine Tivat sa geomorfološkog aspekta proizilazi da je najpogodniji teren za širenje gradskog jezgra obalni dio i Tivatsko polje.

Reljefna nehomogenost, izražena na području opštine Tivat, utiče na stvaranje lokalnih klimatskih razlika. Iako je Tivat okružen Visokim planinskim masivima Orjena na severu i



Lovčena na istoku njihov uticaj na klimu Tivta je neznatan. Razlog tome je pogodan položaj Tivta u podnožju padine Vrmca koja ga štiti od hladnih vazdušnih struja.

Tivat odlikuje tipično mediteranska klima, sa blagim, kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Srednja godišnja temperatura vazduha je 15 stepeni Celzijusovih. U Tivtu u prosjeku ima 115 dana u godini sa temperaturom većom od 30° C. Tivat se smatra i najsunčajnijim gradom Boke Kotorske, prosečno sa 240 sunčanih dana u godini. Ljetnja temperatura, u prosjeku, iznosi 27° C. Sezona kupanja traje 180 dana.

More kod Tivat je tamno plave boje. Salinitet mora je 28 %. Visina talasa je 0,5 m, dok su talasi iznad 2 m veoma rijetki.

Godišnje u Tivtu ima preko 1.755 mm padavina. Padavine nijesu ravnomjerno raspoređene tokom godine. Najkišovitiji mjeseci su novembar i decembar, dok najmanje kiše padne u julu. Iako je količina padavina velika, to se ne može reći i za broj dana sa padavinama (136), po čemu se zaključuje da je intezitet padavina veoma jak.

Grad Tivat je poznat i po raznim vjetrovima. Najčešće zimi duva bura (sjeverni vjetar), a ljeti maestral (zapadni vjetar) i oštrijal. U jesen ili zimi često duva i jugo, topli vjetar koji obično donosi kišu. Za šire područje Tivta (Tivat, Donja Lastva, Lepetane) karakteristična je risanska bura, koja se iz Risanskog zaliva probija kroz tesnac Verige i Tivatski zaliv. Pod njenim jačim udarom je sjeverni dio (Lepetane), dok u samom naselju njen uticaj slabi. Ovdje su česti jugozapadni i jugoistočni vjetrovi. Ovo je Reljef, tipovi tla, klima, utucaj antropogenih faktora i ostalih ekoloških faktora uticali su na formiranje florističkog sistema. Tivatsko područje karakterišu tri vegetacijske skupine: zimzeleni mediteranski lišćari, mediteranske crnogorične šume i unešena vegetacija.

8. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izvođenja rekonstrukcije preporučuje se angažovanje stručnog nadzornog organa koji će garantovati za kvalitet izvedenih radova i ugrađeni materijal, odnosno za stabilnost objekta.

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.**

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 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 uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrojejonizacijom terena za PPO / GUP TIVAT. Koristiti dopunske izvore energije (solarna); izvoditi cisterne radi dopune u vodosnabdijevanju; koristiti morsku vodu za bazene i izvoditi vodonepropusne septičke jame do realizacije kanizacionog sistema.

10. PROJEKTNJA DOKUMENTACIJA

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog/ih objek(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 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** (»Sl.list CG« br. 23/14). Situaciju terena treba uraditi u mjerilu 1:200 i na njoj treba prikazati objekat i uređenje parcele.

Za glavni projekat obavezna je izrada **Protivpožarnog elaborata, Elaborata energetske efikasnosti**. Ukoliko se u prizemlju objekta planira obavljanje poslovne djelatnosti obavezna je izrada **Elaborata zaštite na radu i revizija**, shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

11. GRAFIČKI PRILOZI

- Namjena površina-planirano stanje R 1:500
- Regulaciono-nivelacioni plan sa parcelacijom zemljišta R 1:500
- Idejni projekat – postojeće stanje – UP2 R 1:200
- Idejni projekat – planirano stanje – UP2 R 1:200
- Idejni projekat – postojeće stanje – UP3 R 1:200
- Idejni projekat – planirano stanje – UP3 R 1:200

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

SAVJETNIK ZA URBANIZAM

Marko Kostić, dipl.ing.arh.

SEKRETAR

Tatjana Jelić, dipl.pravnik


















Dostaviti:

- ☞ Matković Nenad, Ruljina bb, Tivat
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi



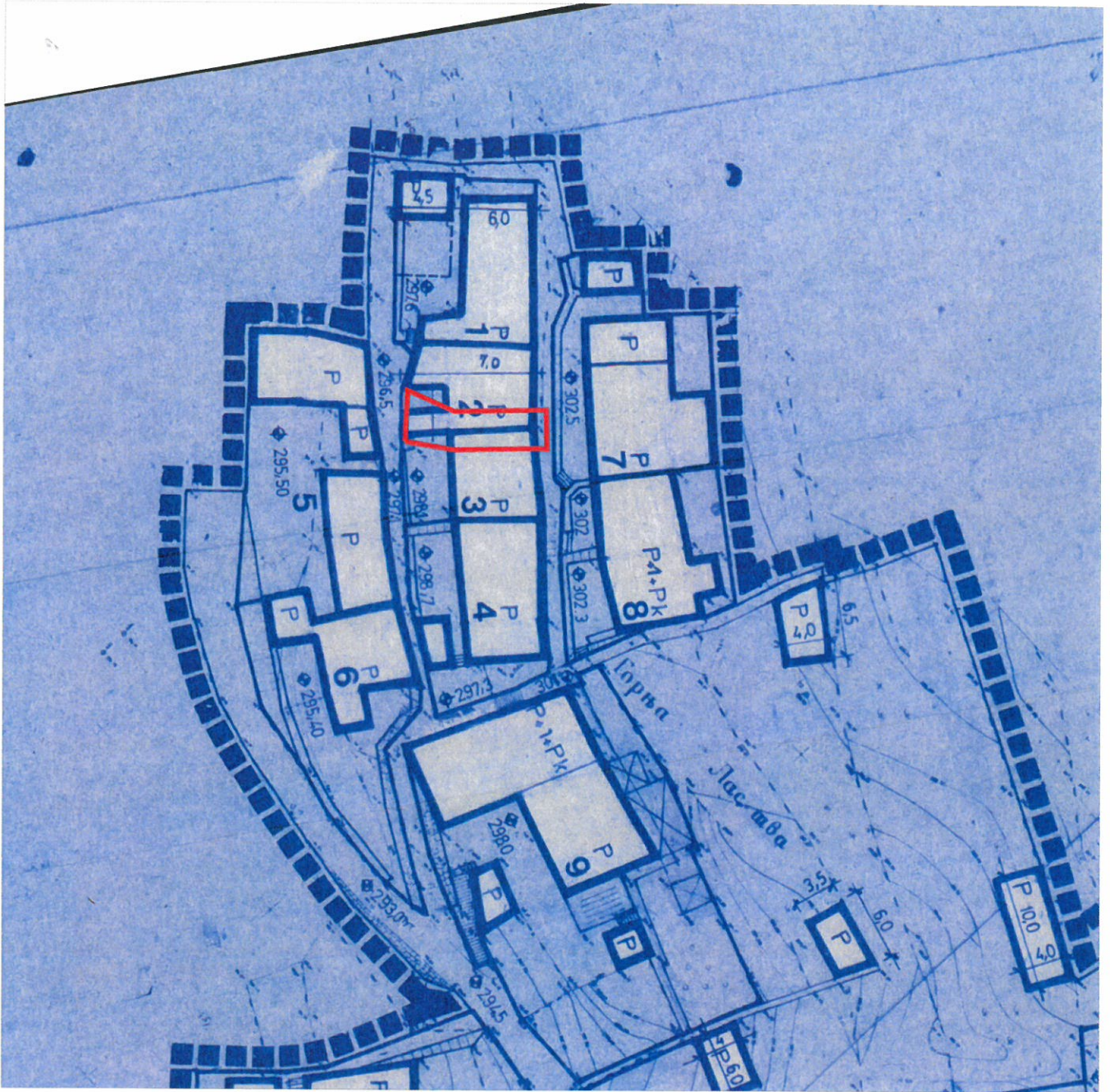


LEGENDA: ▬ kat.parc.br.396 KO Gornja Lastva

	stanovanje		спорт и рекреација
	prošireni domovi		poljoprivreda
	apartmani za izdavanje		groblje
	vikend stanovanje		javno i zaštitno zelenilo
	kulturno-istorijski spomenici	S	stambeni objekti
	javne površine i objekti	PD	prošireni domovi
	turizam i ugostiteljstvo	A	apartmani za izdavanje
	kultura	V	vikend kuće
	poslovanje	P	pomoćni objekti
	trgovina	E	ekonomski objekti
	komunalne površine		



urbanistički projekt oživljavanja seoskih
 naselja Tivatskog zaliva - GORNJA LASTVA
 Regulaciono-nivelacioni plan sa preparcelacijom zemljišta R 1: 500

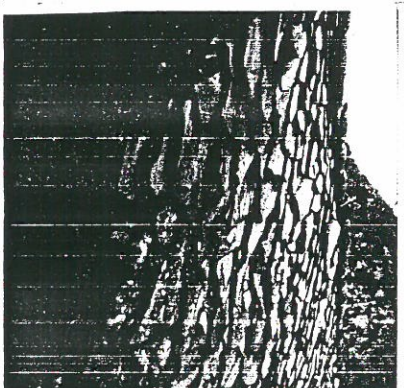
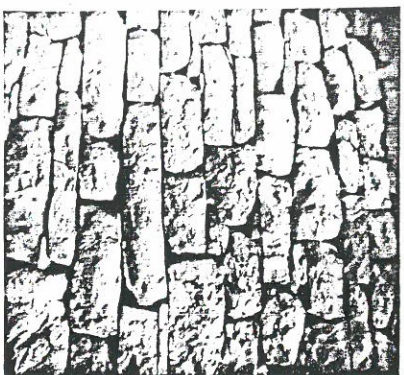


LEGENDA:

	granica parcele
	gabarić objekta
	broj objekta
	prizemlje
	potkrovlje
	sprat

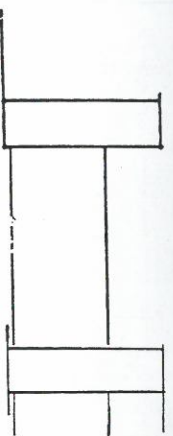
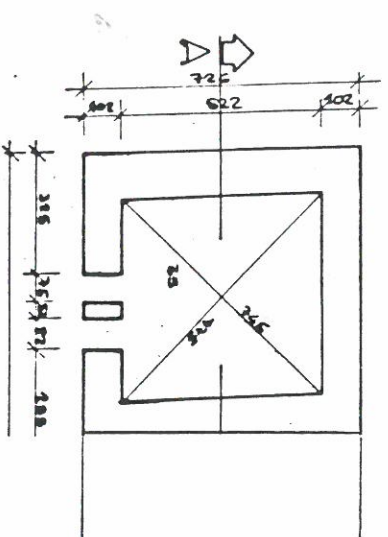
kat.parc.br.396 KO Gornja Lastva



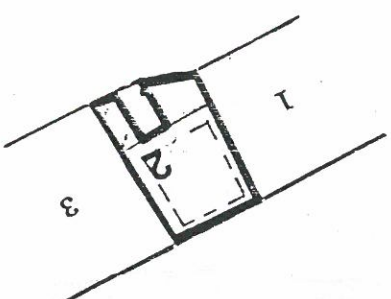


prostora stanje

R 1:200



R 1:500



GORNJA LASTVA

PARCELA BROJ 2

POSEBNI URBANISTICKO-TEHNICKI USLOVI

USLOVI ZA PARCELU (SADRZAJ)

- kuca prosirenog doma-----
- stambena kuca -----
- vikend-kuca (apartman) -----
- apartman (centralna jedinica)---*
- solarijum (pasivni kolektor) ---
- konoba u zasebnom objektu -----
- ostava, supa, magacin -----
- rezervoar za vodu -- bistijerna--
- kolektorski trem -----
- letnja kuhinja (trem) -----*
- tus i wc u dvoristu -----*
- terasa ispred kuće -----*
- pasta, zadnje dvorište -----

USLOVI ZA OBJEKTE

- maks. spratnost glavne zgrade---P
- maks. površina pod objektima---60m²
- maks. površina dogradnje -----8m²
- maks. korisna površina kuće -----42m²

USLOVI ZA INFRASTRUKTURU*

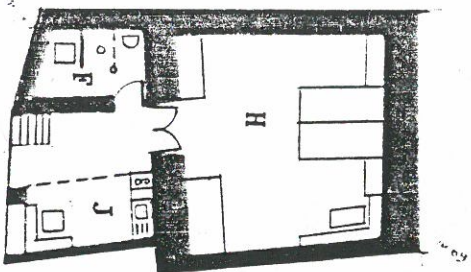
- zapremina rezervoara u m³ -----
- aktivni (panelni) kolektori ---
- pasivni solarni kolektor -----

*uslove priključenja na vodovodnu mrežu, kanalizaciju, elektro i TT mrežu pribaviti od nadležnih organizacija.

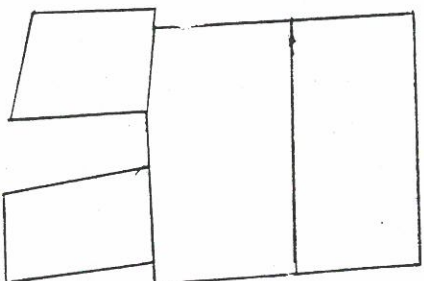
POSEBNI KONZERVATORSKI USLOVI

POMOĆNI OBJEKTI
krovove dogradnje nastaviti na glavni krov

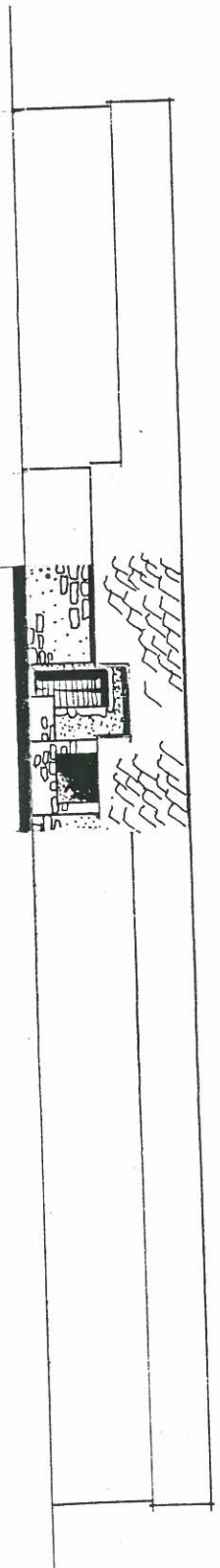




1

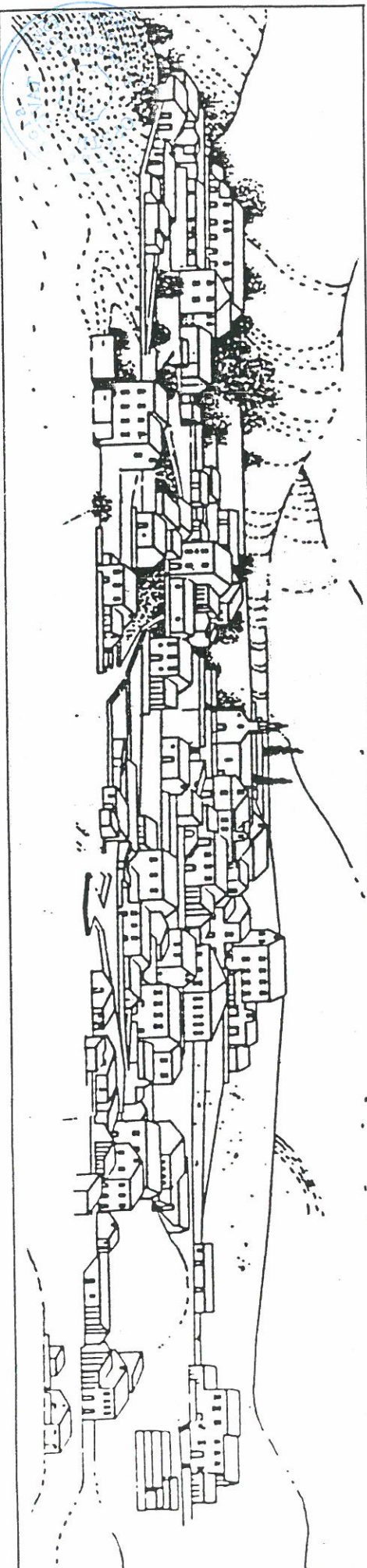


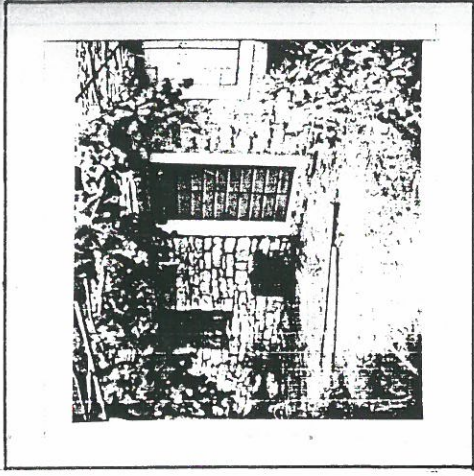
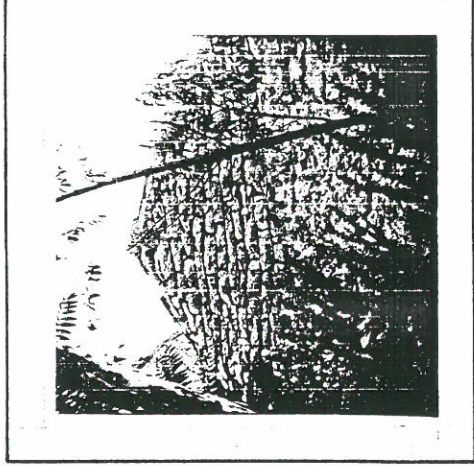
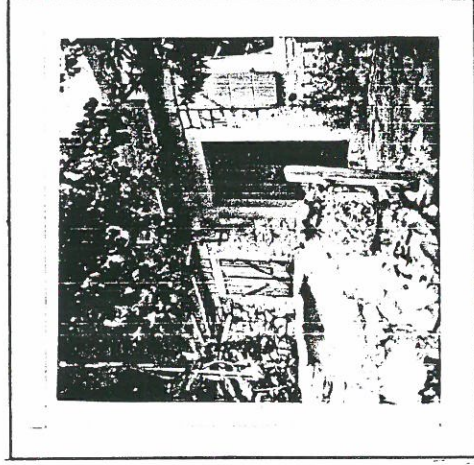
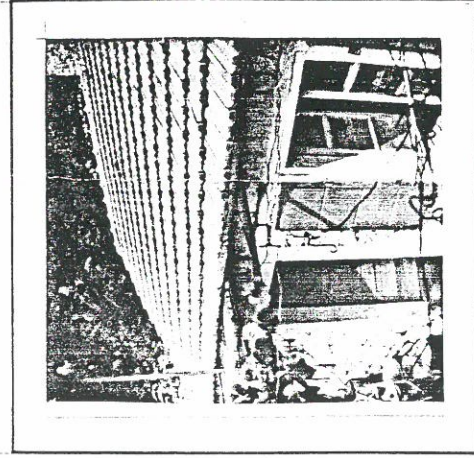
5



6

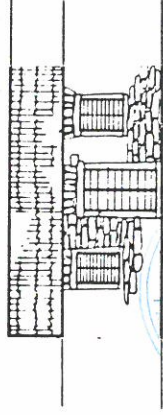
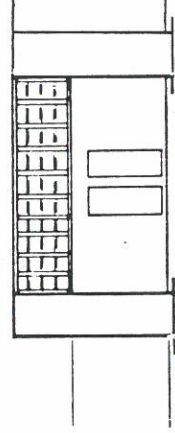
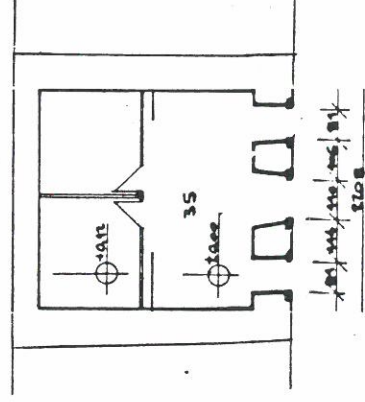
1. OSNOVA PRIZEMLJA-URBDJENJE PARTERA 2. OSNOVA SPRATA 3. OSNOVA II SPRATA 4. OSNOVA POTKROVLJA 5. OSNOVA KROVA 6. PRIDNJI IZGLED 7. BOCNI IZGLED 8. AKSONOMETRIJA A. ulaz B. kuhinja C. solarium D. konoba E. kupatilo F. vesevnica, tus, WC G. soba H. apartman I. terasa J. trem K. distjerna L. tus, WC M. magacin, ostava



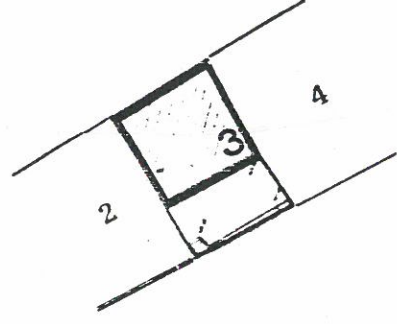


postojeće stanje

R 1:200



R 1:500



GORNJA LASTVA

PARCELA BROJ 3

POSEBNI URBANISTICKO-TEHNICKI USLOVI

USLOVI ZA PARCELU (SADRZAJ)

- kuća prosirenog doma
- stambena kuća
- vikend-kuća (apartman)
- apartman (centralna jedinica)
- solarijum (pasivni kolektor)
- konoba u zasebnom objektu
- ostava, supa, magacin
- rezervoar za vodu - bistjerna
- kolektorski trem
- letnja kuhinja (trem)
- tus i wc u dvoristu
- terasa ispred kuće
- basta, zadnje dvorište

USLOVI ZA OBJEKTE

- maks. spratnost glavne zgrade--P
- maks. površina pod objektima---50m2
- maks. površina dogradnje
- maks. korisna površina kuće ---32m2

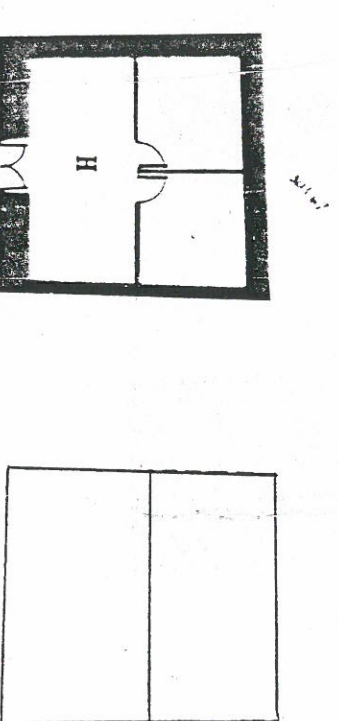
USLOVI ZA INFRASTRUKTURU

- zapremina rezervoara u m3
- aktivni (panelni) kolektori
- pasivni solarni kolektor
- uslove priključivanja na vodovodnu mrežu, kanalizaciju, elektro i TT mrežu pribaviti od nadležnih organizacija.

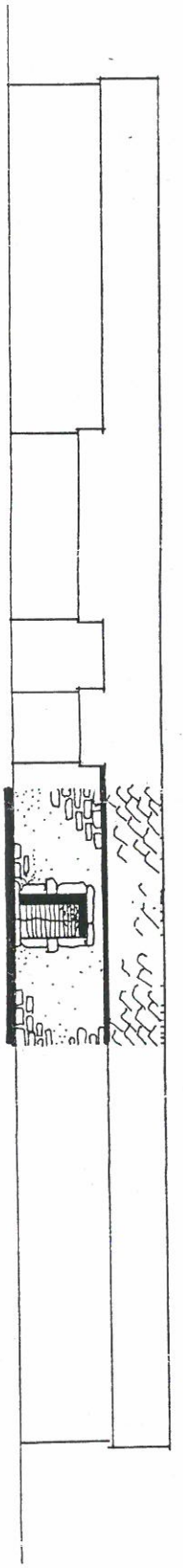
POSEBNI KONZERVATORSKI USLOVI

- KUĆA
- zatvoriti prozore
- otvoriti još jedna vrata (eventualno)

idijni projekt R 1:200



1



6

1. OSNOVA PRIZEMLJA-URRĐJENJE PARTERA 2. OSNOVA SPRATA 3. OSNOVA II SPRATA 4. OSNOVA POTKROVLJA 5. OSNOVA KROVA 6. PRĐDNI IZGLEĐ 7. BOCNI IZGLEĐ 8. AKSONOMETRIJA A. ulaz B. kuhinja C. solarium D. konoba E. kupatilo F. vesernica, tus, WC G. soba H. apartman I. terasa J. trem K. bistjerna L. tus, WC M. megacin, ostava

