

**CRNA GORA**

**Opština Tivat**

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-165/4

Tivat, 27.04.2014.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 **Pavličević Radomana** ,Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

## **URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu broj 10 , urbanistička zona broj 17, koja se sastoji od dijela kat. parcele broj 181/1 i dijela kat. parcele broj 181/2 sve KO Krašići u zahvatu Studije lokacije „Sektor 29“, Opština Tivat**

### **1.USLOVI U POGLEDU NAMJENE OBJEKTA**

U okviru namjene T4,na UP 10 u zoni 17, moguće je realizovati **male porodične hotele i turističke vile**.

Prema posebnom propisu objekt za pružanje usluge smještaja, hotel, po pravilu ima minimalni kapacitet od 7 smještajnih jedinica za noćenje sa recepcijom, holom hotela i javnim restoranom sa kuhinjom.Mali hoteli imaju do 25 smještajnih jedinica.Minimalni zahtjev pored smještajnog kapaciteta je centralna recepcija i hol te restoran sa kuhinjom. Usluge smještaja pružaju se u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe, hotelski apartmani, apartmani smješteni u grupi različitih vrsta zgrada koji predstavljaju dopunu hotelske ponude. Turistički sadržaj u okviru hotela moraju biti **sa minimalno 3 zvjezdice** i potrebno ih je prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

**Turističke vile** su kuće za smještaj turista,po pravilu višeg standarda.Vile po tipologiji mogu biti slobodnostojeći objekti,dvojni ili u nizu. 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.Smještajna samostalna turistička jedinica vila je „po pravilu, jedan ``ključ``”.

Objekti na parcelama sa namjenom T4 mogu u prizemljima organizovati **uslužne djelatnosti** u funkciji turističke ponude. Vrsta djelatnosti koje se razvijaju u prizemljima vezana je za svakodnevnu nabavku ,te za specifične zahtjeve turizma.

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

Veličina minimalne parcele iznosi 200m<sup>2</sup>.

UP 10 u zoni 17 ima površinu **354,37 m<sup>2</sup>** i formirana je od od dijela kat. parcele broj **181/1** i dijela kat. parcele broj **181/2** sve KO Krašići.

**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 10 prema datim uslovima parcelacije i riješiti imovinsko-pravne odnose na cijeloj UP.**

**Prema moru parcelaciju izvršiti u skladu sa Izvodom iz Elaborata eksproprijacije za „Lungo mare“, za „Sektor 29“, kojeg je izradio „GEOS“ D.O.O. Podgorica zaveden pod brojem 139/12ovjeren u Upravi za nekretnine PJ Tivat dana 20.09.2012.godine.**

Prema Listu nepokretnosti -prepis 1061 površina kat.parc.br.181/1 KO Krašići je 304m<sup>2</sup>:

Prema Listu nepokretnosti -prepis 999 površina kat.parc.br.181/2 KO Krašići je 137m<sup>2</sup>:

**Napomena: Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je dužan riješiti pitanje tereta evidentiranih u Listu nepokretnosti.**





**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 izvode 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.

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

- Udaljenost građevinske linije od regulacione iznosi **2 m** prema gornjoj saobraćajnici put Radovići- Krašići, odnosno prema šetalištu koje je planirano uz saobraćajnicu.
- U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta odnosno formiranje gabarita u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.

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

urbanistička zona (broj)	<b>17</b>
urbanistička parcela (broj)	<b>UP 10</b>
površina urbanističke parcele( m2)	<b>354,37</b>
max indeks zauzetosti	<b>0.40</b>
max zauzetost parcele pod objektom ( površina gabarita) (m2)	<b>141,75</b>
max indeks izgradjenosti	<b>0.50</b>
max bruto razvijena građevinska površina( m2)	<b>177,19</b>
Max visina objekta	<b>7m</b>
Optimalan broj smještajnih jedinica	<b>2</b>

**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)

Planirana spratnost za sve građevine je **dvije etaže** S+P,P+Pk do P+1 zavisno od nagiba terena. Pri tom, ukupna visina objekta ne smije biti veća od **7m**.

Obaveza je da visina objekata čija je građevinska linija uz saobraćajnicu „1-1“ , u odnosu na kotu ulice, ne bude veća 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 suteran 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.
- **Suteren** 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 suteren. Pri obračunu BGPa u cjelini ulazi u obračun.
- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja ,odnosno suterena.Objekat može imati više podrumskih etaža. Podrumske etaže ulaze u obracun BGP osim u slučaju kada se koriste za garažiranje,kao ostave ili tehničke prostorije. Za sve ostale namjene (welves centar, diskoteka i sl.) površina podruma se uračunavaju u BGP.
- Sutereni 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 djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.
- Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je **3 m** za nove objekte, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekata u pogledu insolacije, 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.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.
- Nije dozvoljeno proširenje parcele ka moru, odnosno zabranjeno je nasipanje obale i izgradnja ponte.

### 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

- objekte prilagoditi klimatskim uslovima

- koristiti autohtone materijale i vegetaciju

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.

-Krovovi trebaju biti jednovodni, dvovodni, složenih nagiba do 30°(preporuka je 23°) .Kosi krov mora biti pokriven crijepom: kanalice ili „mediteran crijep“

- Preporučljivo je raditi ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima. Krovovi mogu biti i kosi-jednovodni, dvovodni, složeni , nagiba do 25°. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama.

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 pročeljih 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.

#### **Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti**

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

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

Glavni kolski pristup do objekta je preko jednog priključka sa saobraćajnice 1-1 Luštica Radovići.

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru parcele. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli. 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**.

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozeljenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava).

Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

Oznaka	namjena	potreban broj PM /GM
T4	Mali (porodični )hotel,turistička vila	100 m2 BRGP/ 0.8 PGM

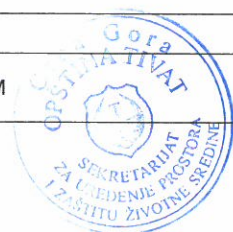




Tabela za izračunavanje potrebnog broja PGM za prateće djelatnosti uz osnovne namjene:

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.

#### • Ograđivanje parcele

- Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz more i bujice te koji bi smanjili propusnu moć bujica ili na drugi način ugrozili morsko i vodno dobro.
- 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. Potporne zidove oblagati kamenom.
- Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njezine površine bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne računavaju površine za mirujuć saobraćaj i pristupne staze).

#### Uređenje parcele

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

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**.

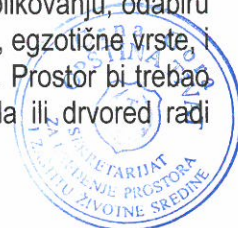
Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

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.

-Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz more i bujice te koji bi smanjili propusnu moć bujica ili na drugi način ugrozili morsko i vodno dobro.

#### • Zelenilo uz javne, uslužne i turističko-ugostiteljske sadržaje

Prilikom uređenja otvorenog prostora uz, posebnu pažnju treba pružiti njegovom parternom oblikovanju, odabiru atraktivnog biljnog materijala koji će biti zanimljiv tokom cijele godine (trajnice, sezonsko cvijeće, egzotične vrste, sl.) i odabiru urbane opreme (klupe, fontane, rasvjeta, koševi za otpatke, informativni panoi...). Prostor bi trebao biti uređen u primorskom duhu. Osim niske vegetacije, trebalo bi formirati grupacije stabala ili drvored radi osiguranja površina u hladu gdje bi se postavile klupice.





## 5.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.

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. Pобољшanje 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 DUP-a Gradiošnica: Plan hidrotehničke infrastrukture, Plan elektro infrastrukture i Plan telekomunikacione infrastrukture

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

- **Opšti saobraćajno-tehnički uslovi** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju komercijalnih objekata u zahvatu planskih dokumenata (DUP-a, UP-a i Studija lokacije) opštine Tivat broj 1006-8/2 od 20.01.2014.god. izdati od Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i saobraćaj.
- **Tehnički uslovi za projektovanje vodovoda i kanalizacije** u okviru glavnog projekta br.438, izdati od JP-a «Vodovod i Kanalizacije» Tivat 08.04.2015.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 ,
- **Uslovi za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata** br. 0404-5446/2 od 30.11.2011.god. izdati 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 i ) 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,polaganje 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.

**NAPOMENA:UP 10, u zoni 17 je u funkcionalnoj zoni druge faze 2D.**





*Shodno Stručnom uputstvu Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 04-sl od 16.06.2011.godine zaključeno je da je moguća paralelna realizacija faza izgradnje infrastrukture i faze izgradnje objekta ako:*

- 1) postoji saobraćajni priključak do urbanističke parcele predviđen planskim rješenjem i privremeni sa glavne saobraćajnice do realizacije planskog priključka*
- 2) se paralelno sa izgradnjom objekta radi i infrastrukturno napajanje lokacije ili je predviđeno alternativno spajanje na infrastrukturu u skladu sa važećim propisima (biorazgradive septičke jame, rezervoari za vodu, fotonaponske ćelije isl. )*
- 3) se izgradnja objekta vrši u okviru građevinskih linija ,dok je u dijelu regulacione linije neophodno usaglasiti regulaciju lokacije u skladu sa projektima konkretne saobraćajne infrastrukture (ulica, lungo mare).*

## **7.PRIRODNE KARAKTERISTIKE**

### **Geološke karakteristike**

Područje sektora 29 spada u geotektonsku jedinicu Parautohton 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 (mastriht) 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 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 mikrorejonezicijom 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, reklirati vodu i kruti otpad, graditi objekte dobre termičke izolacije.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje 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 provjetranjem i sl.





Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvat 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 Europskog 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 obavezu izdavanja certifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok važenjajai 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.

## 11. OSTALI USLOVI

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

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

**NAPOMENA:Ovim putem Vas obavještavamo da je u toku postupak izdavanja građevinske dozvole za izgradnju turističke vile na kat.parc.181/1 KO Krašići koji se vodi po zahtjevu investitora NADO&RUS MONT DOO Kotor**

\*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

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



**SEKRETAR**

Tatjana Jelić,dipl.pravnik

**Dostaviti:**

- ☉ Pavlićević Radoman,Podgorica
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi



URBANISTIČKA ZONA 17

		PLAN														POSTOJEĆE STANJE						
Urb. parcela	Kat. 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/	maksimalna dozvoljena spratnost / maksimalna ukupna visina objekta	Optimalan broj smještanih jedinica	stambene površine /m2/ u okviru parcele po krevetu -	max broj kreveta (tunsta)	broj korisnika usluga	broj zaposlenih (stanovnika)	max broj kreveta	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
UP 1	173/3	US	447,78	0,3	134,33	313,45	0,30	134,33	5m					7	7	7						
UP 2	187/2	T4	290,31	0,4	116,12	174,19	0,50	145,16	7m	1	44	4	1	1	5	5						
UP 3	173/4	T4	408,51	0,4	163,40	245,11	0,50	204,26	7m	2	41	6	2	2	8	8						
UP 4	185	T4	325,46	0,4	130,18	195,28	0,50	162,73	7m	2	39	5	2	2	7	7						
UP 5	184	Z	125,49			125,49																
*UP 6	184	T4	188,21	0,4	75,28	112,93	0,50	94,11	7m	1	38	3	1	1	4	4						
UP 7	183	T4	213,98	0,4	85,59	128,39	0,50	106,99	7m	1	43	3	1	1	4	4						
UP 8	182	T4	369,82	0,4	147,93	221,89	0,50	184,91	7m	2	37	6	2	2	8	8	0,36	133,12	1,08	399,36	P+2	
*UP 9	181/2	T4	67,05	0,4	26,82	40,23	0,50	33,525	7m	1	40	1	0	0	1	1						
UP 10	181/1	T4	354,37	0,4	141,75	212,62	0,50	177,19	7m	2	43	5	2	2	7	7	0,04	15,32	0,04	15,32	P	
UP 11	180	T4	342,75	0,4	137,10	205,65	0,50	171,375	7m	2	41	5	2	2	4	4	0,28	62,05	0,28	62,05	P	
UP 12	179/2	T4	217,77	0,4	87,11	130,66	0,50	108,885	7m	2	44	3	1	1	5	5	0,87	210,81	2,62	632,43	P+2	
UP 13	179/1	T4	241,45	0,4	96,58	144,87	0,50	120,725	7m	1	36	4	1	1	4	4	67,41	115,10	3,00	345,29	P+2	
*UP 14	178	T4	170,75	0,4	68,30	102,45	0,50	85,375	7m	1	34	3	1	1	4	4						
UP 15	177	Z	211,72			211,72																
UP 16	176	T4	357,70	0,4	143,08	214,62	0,50	178,85	7m	2	43	5	2	2	7	7						
<b>UKUPNO:</b>					<b>4.333,12</b>	<b>2.779,53</b>		<b>1.908,40</b>		<b>19</b>		<b>53</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>76</b>		<b>536,40</b>		<b>1454,45</b>		



STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 29





**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 TURIZAM**

- porodični (mali) hotel, turistička vila

**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**

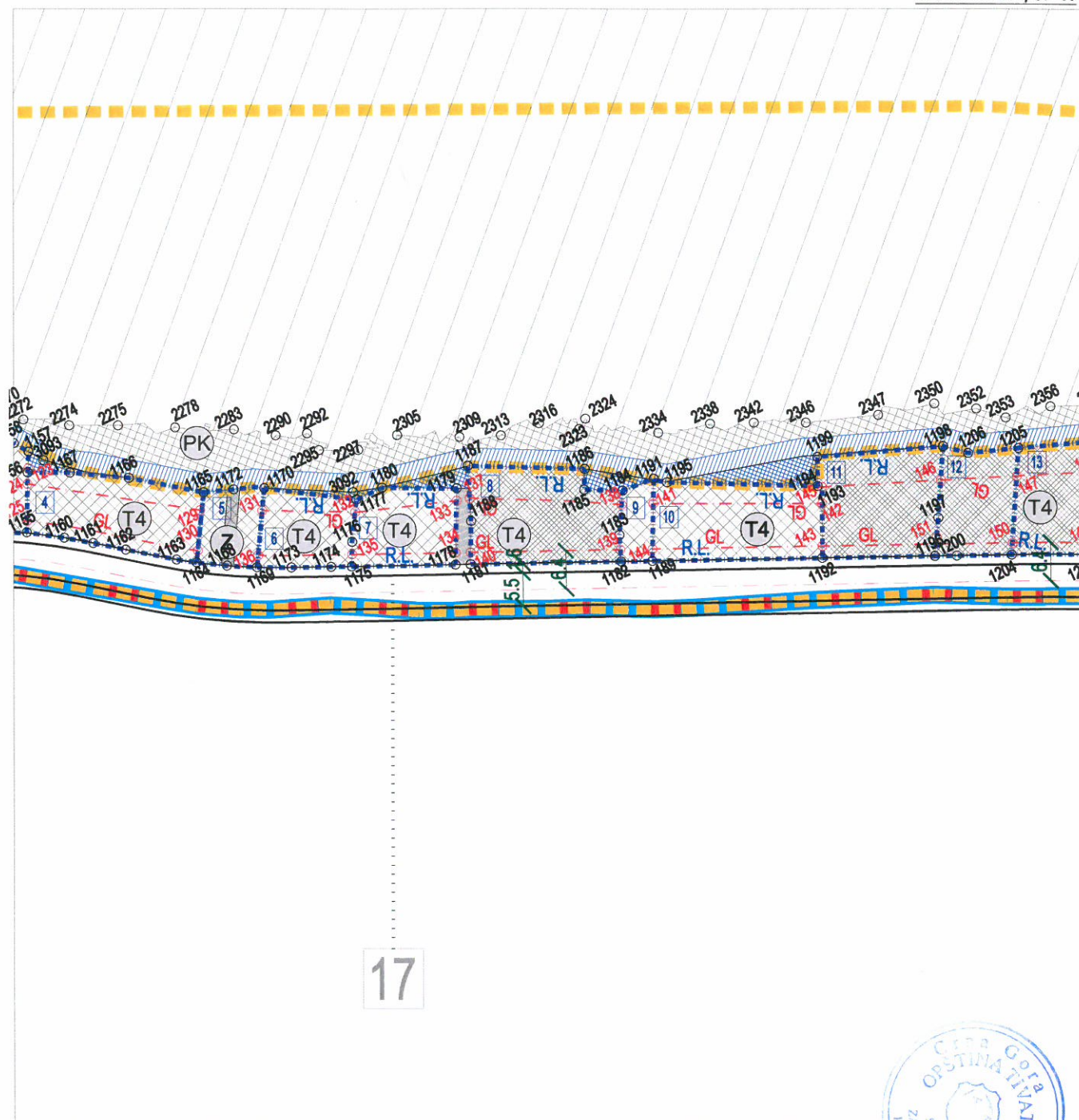
- kolске sabračajnice
- pješačke saobraćajnice/ interventni pristup automobila
- pješačke staze / stepeništa
- pristaništa
- autobusko stajalište
- trafostanica

**ZAŠTITA GRADITELJSKE BAŠTINE I SPOMENICI KULTURE**

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







17



**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 TURIZAM**

- porodični (mall) hotel, turistička vila

**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 10**

- 1175 6553360.29 4696633.28
- 1176 6553362.08 4696636.94
- 1177 6553365.67 4696643.01
- 1178 6553376.02 4696626.27
- 1179 6553381.56 4696637.63
- 1180 6553370.37 4696642.98

**KOORDINATE TAČAKA**  
**GRADEVINSKE LINIJE UP 10**

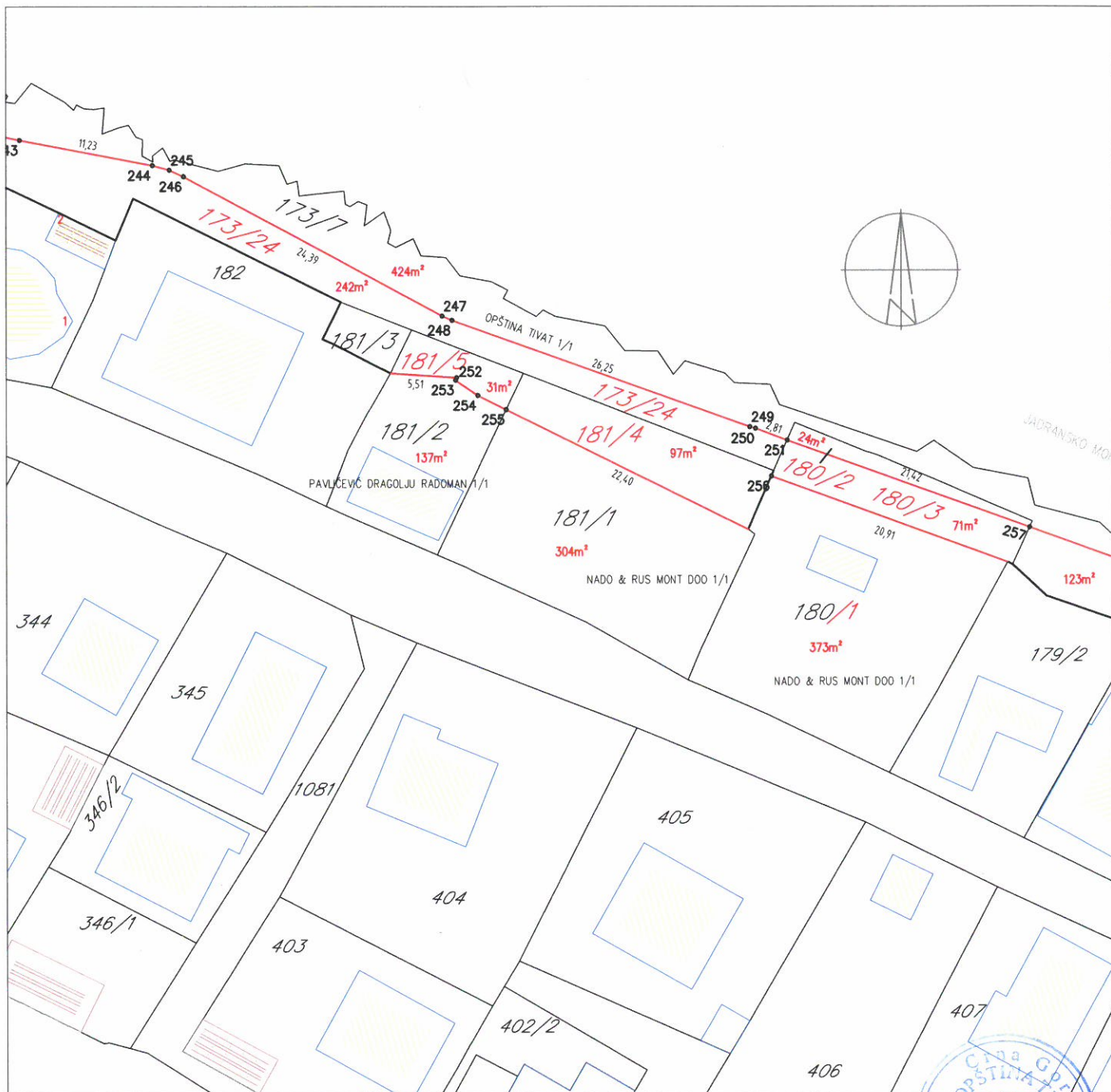
- 132 6553364.63 4696641.24
- 133 6553380.69 4696635.81
- 134 6553376.90 4696628.07
- 135 6553361.18 4696635.11



# IZVOD IZ ELABORATA EKSPROPRIJACIJE ZA LUNGO MARE ZA KO KRAŠIĆI

Kat. parc. 181/1 KO Krašići

R 1:500



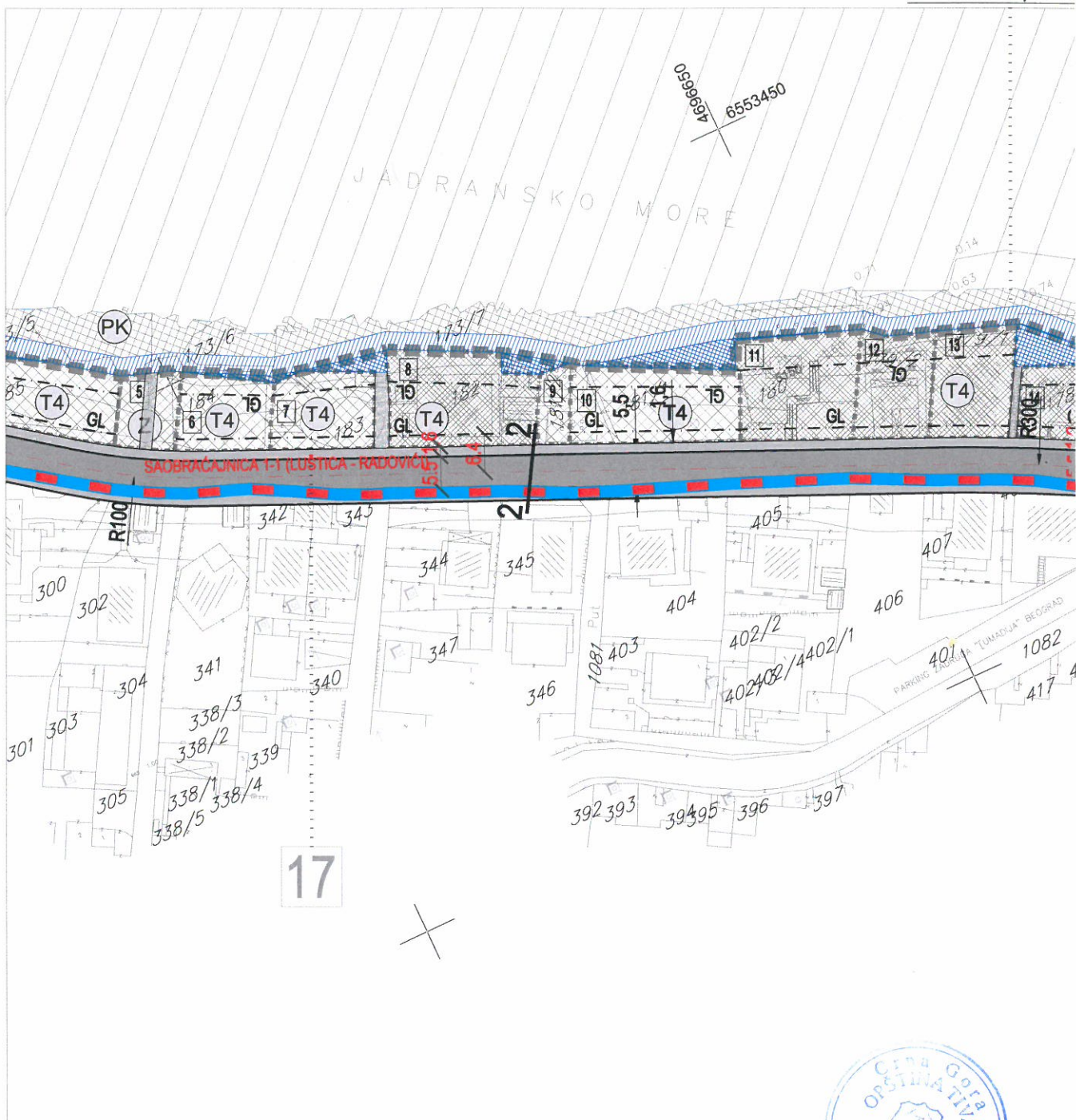
- LINIJA EKSPROPRIJACIJE
- GRANICA KAT. PARCELE
- 192/2 OZNAKA KAT. PARCELE
- 192/7 OZNAKA NOVOFORMIRANE KAT. PARCELE

Br	Y	X
255	6553415.754	4696622.684



Savjetnik za geodetske poslove:  
Jelena Tošković, spec.sci.geod.





**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
- 17** broj urbanističke zone
- 10** broj urbanističke parcele

**POVRŠINE ZA TURIZAM**

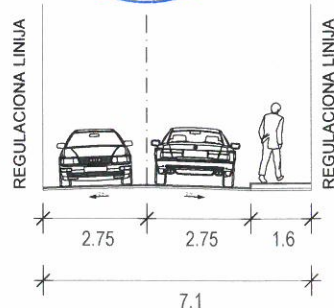
- T4 T4 porodični (mali) hotel, turistička vila

**OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

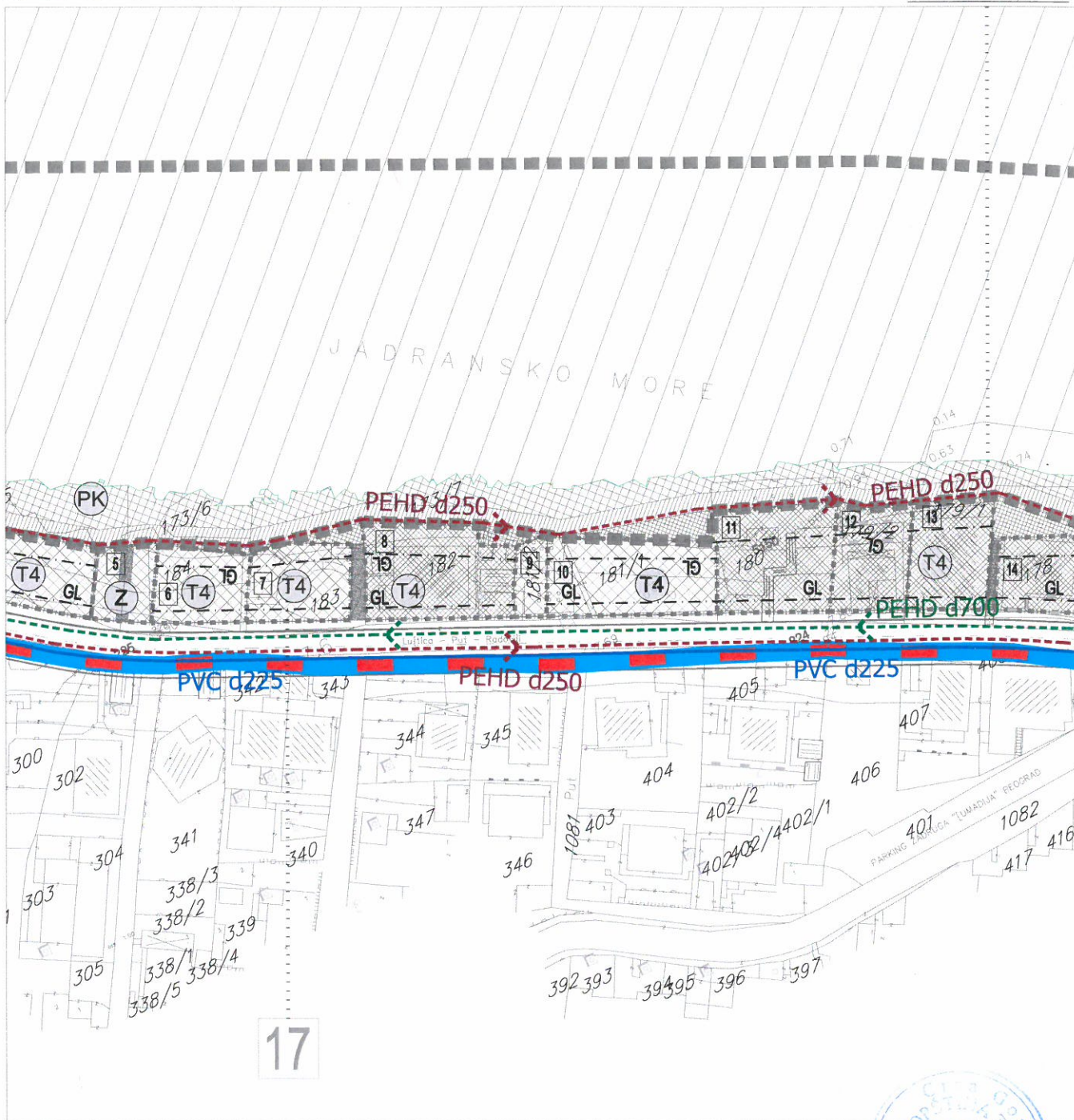
- DUK djelimično uređena kupališta
- PK zaštićena prirodna kupališta
- zona za kupanje

**POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJ I  
OSTALA INFRASTRUKTURA**

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







**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
- 17 urbanistička parcela
- 10 broj urbanističke zone
- 10 broj urbanističke parcele

**POVRŠINE ZA TURIZAM**

- T4 T4 porodični (mall) hotel, turistička vila

**OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- DUR djelimično uređena kupališta
- PK zaštićena prirodna kupališta
- L3 zona za kupače

**POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJ I OSTALA INFRASTRUKTURA**

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

**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

- L3 postojeći vodovod
- L3 postojeći vodovod - za ukidanje
- L3 planirani vodovod
- L3 postojeća fekalna kanalizacija
- L3 postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
- L3 planirana fekalna kanalizacija
- L3 postojeća atmosferska kanalizacija
- L3 postojeća atmosferska kanalizacija - za ukidanje
- L3 planirana atmosferska kanalizacija





Primljeno:	08-04-2015			
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0902	351-	165	B	



## 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

IBAN: 510-4053-79 Hipotekarna Banka: 520-62730-65 Prva Banka 535-10055-81

DRUŠTVO SA  
"VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj 432

Tivat, 08.04.2015.

### OPŠTINA TIVAT

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

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-165/2 od 03.04.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije/namjena T4-mali porodični hotel i turističke vile na UP 10 – kat.par.broj 181/1 KO Krašići, a na zahtjev PAVLIĆEVIĆ RADOMIRA izdaju se:

### TEHNIČKI USLOVI

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

PRILOG:-mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu

Tivat, 08.04.2015 god.

#### DOSTAVLJENO:

-Naslovu

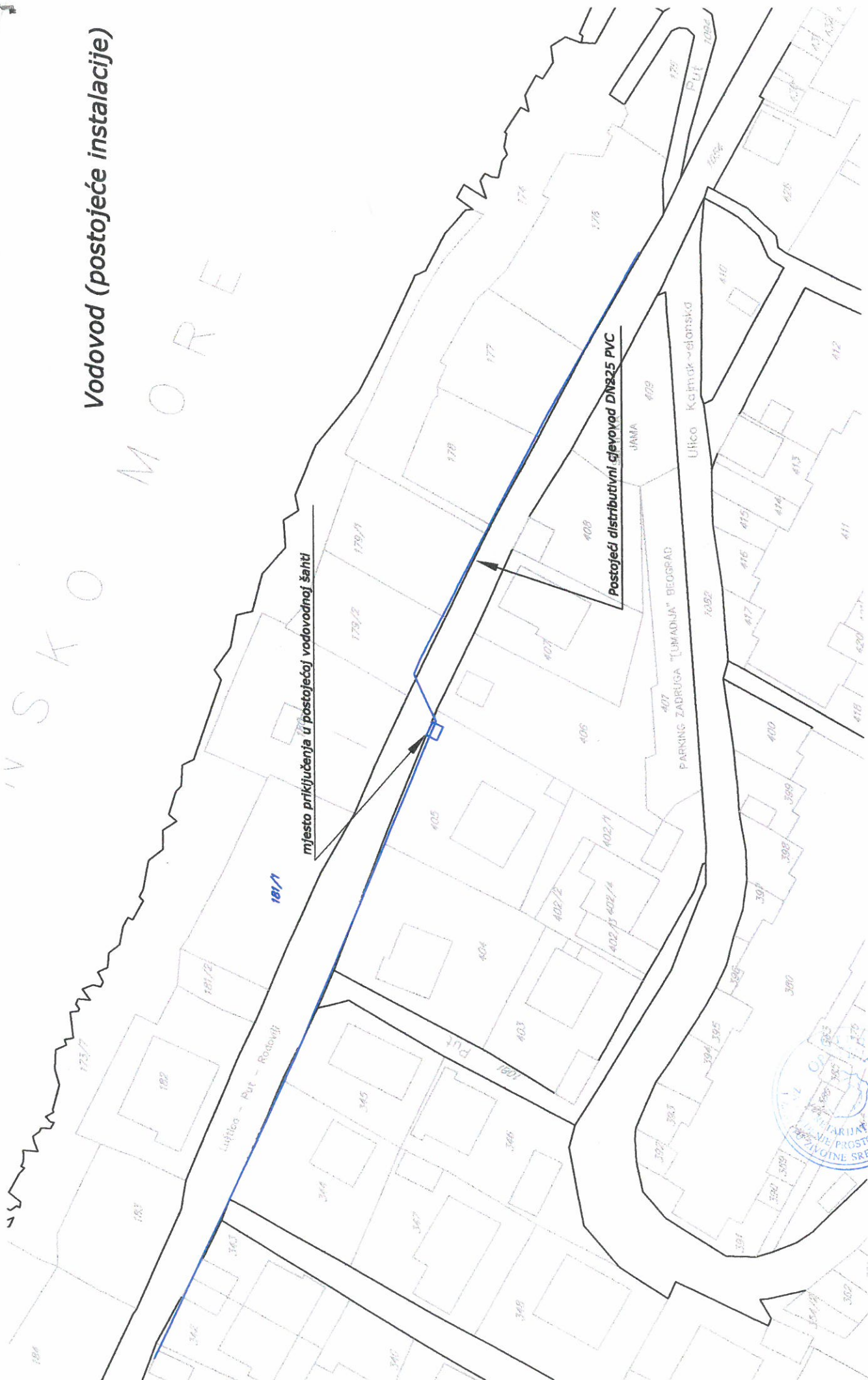
-Arhivi

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

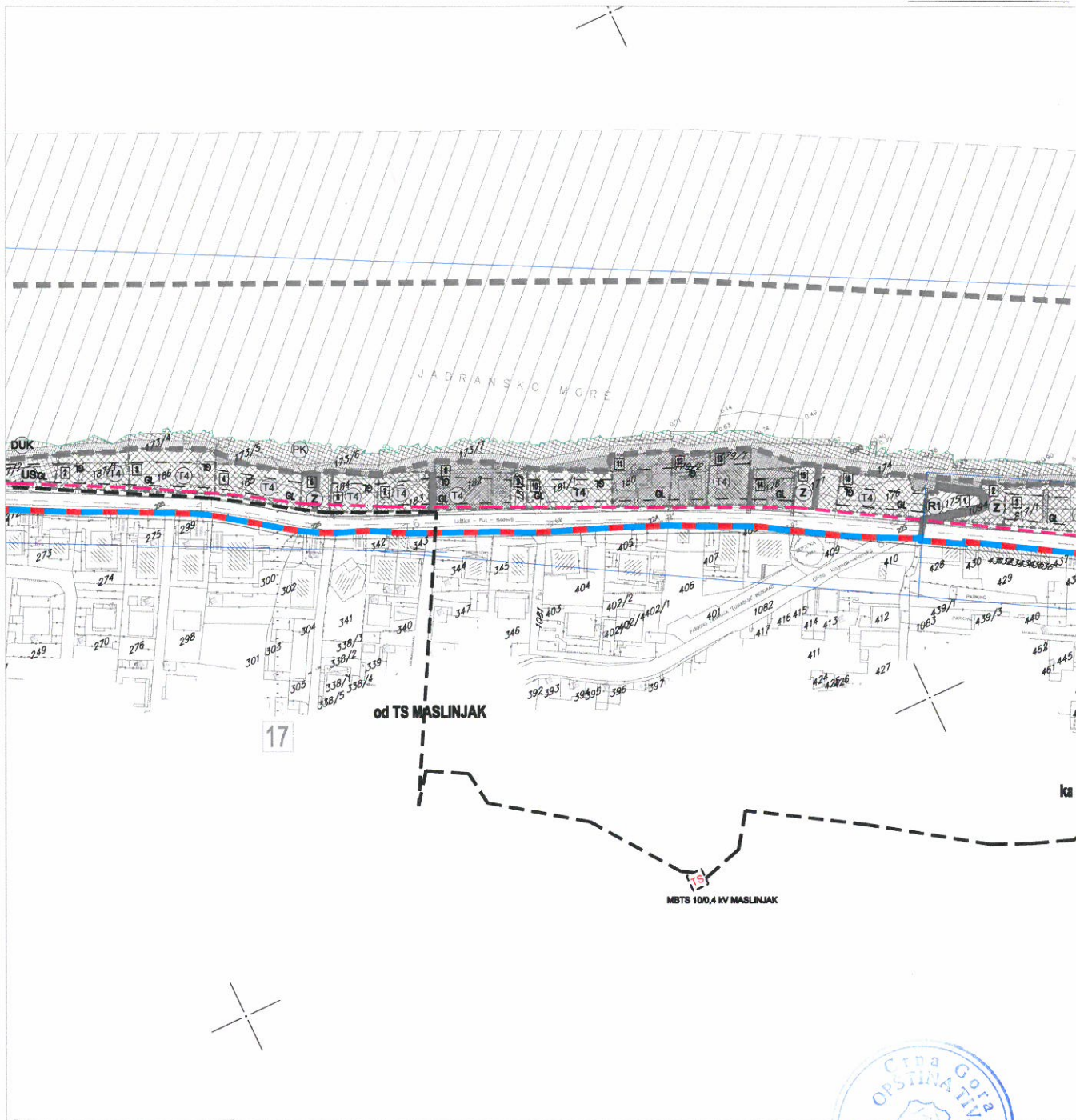




# Vodovod (postojeće instalacije)







**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
- 17** broj urbanističke zone
- 10** broj urbanističke parcele

kote

**POVRŠINE ZA TURIZAM**

- postojeća **(T4)** planirano **(T4)** porodični (mali) hotel, turistička vila

**OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- postojeća **(DUK)** planirano djelimično uređena kupališta
- postojeća **(PK)** planirano zaštićena prirodna kupališta
- zona za kupače

**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**

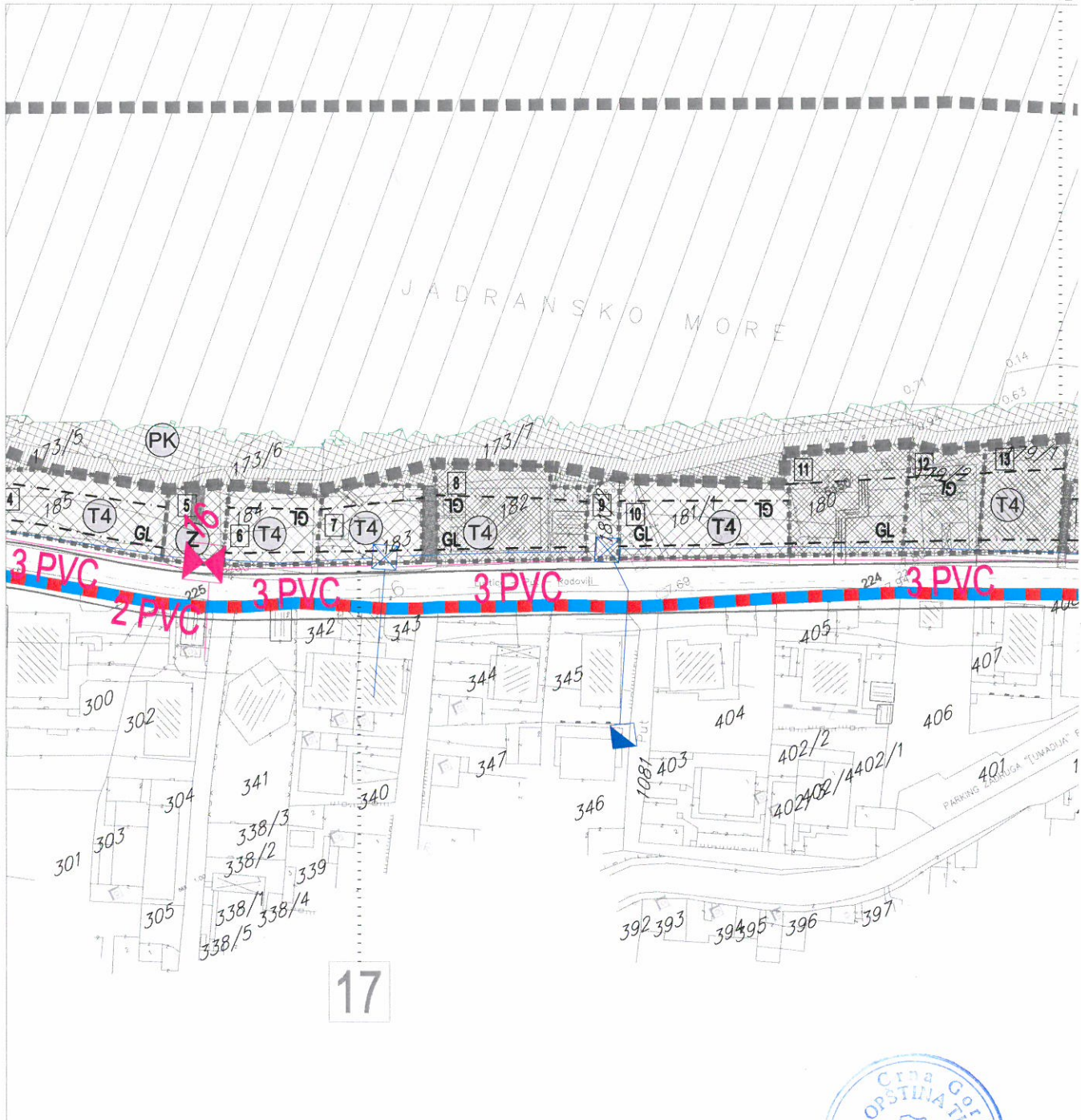
- postojeća **(Z1)** planirano zaštitno zelenilo u sklopu urbanističkih parcela
- postojeća **(Z)** planirano park

**ELEKTROTEHNIČKE INSTALACIJE**

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







**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 TURIZAM**

- porodični (mali) hotel, turistička vila

**OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

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

**POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJ I OSTALA INFRASTRUKTURA**

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

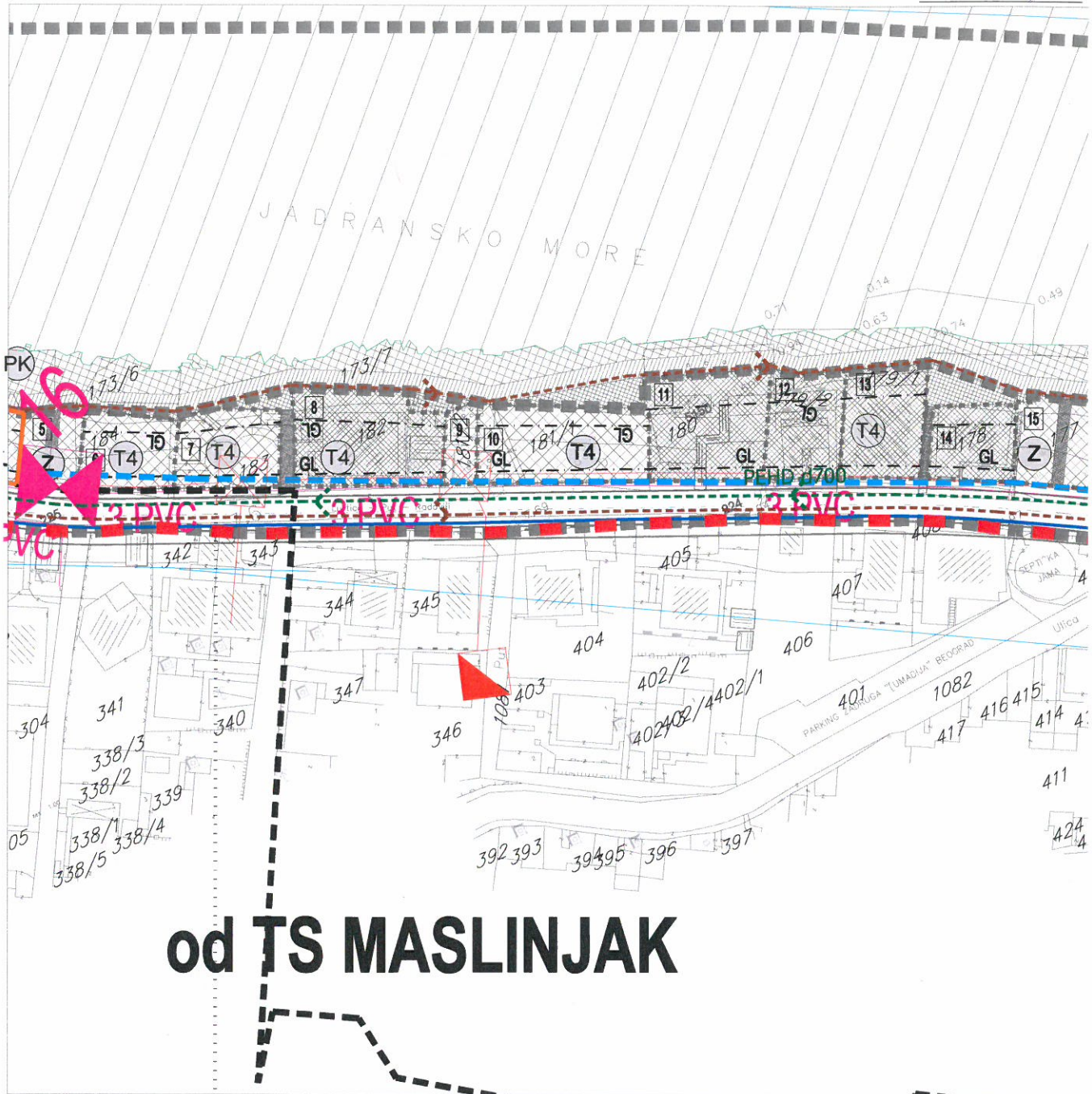
**ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE**

- 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





**od TS MASLINJAK**

**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 TURIZAM**

- postojeće
- planirano
- porodični (mali) hotel, turistička vila

**ELEKTROTEHNIČKE INSTALACIJE**

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

**TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

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

**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

- postojeći vodovod
- postojeći vodovod - za ukidanje
- planirani vodovod
- postojeća fekalna kanalizacija
- postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
- planirana fekalna kanalizacija
- postojeća atmosferska kanalizacija
- postojeća atmosferska kanalizacija - za ukidanje
- planirana atmosferska 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
- zona za kupanje

**POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJ I OSTALA INFRASTRUKTURA**

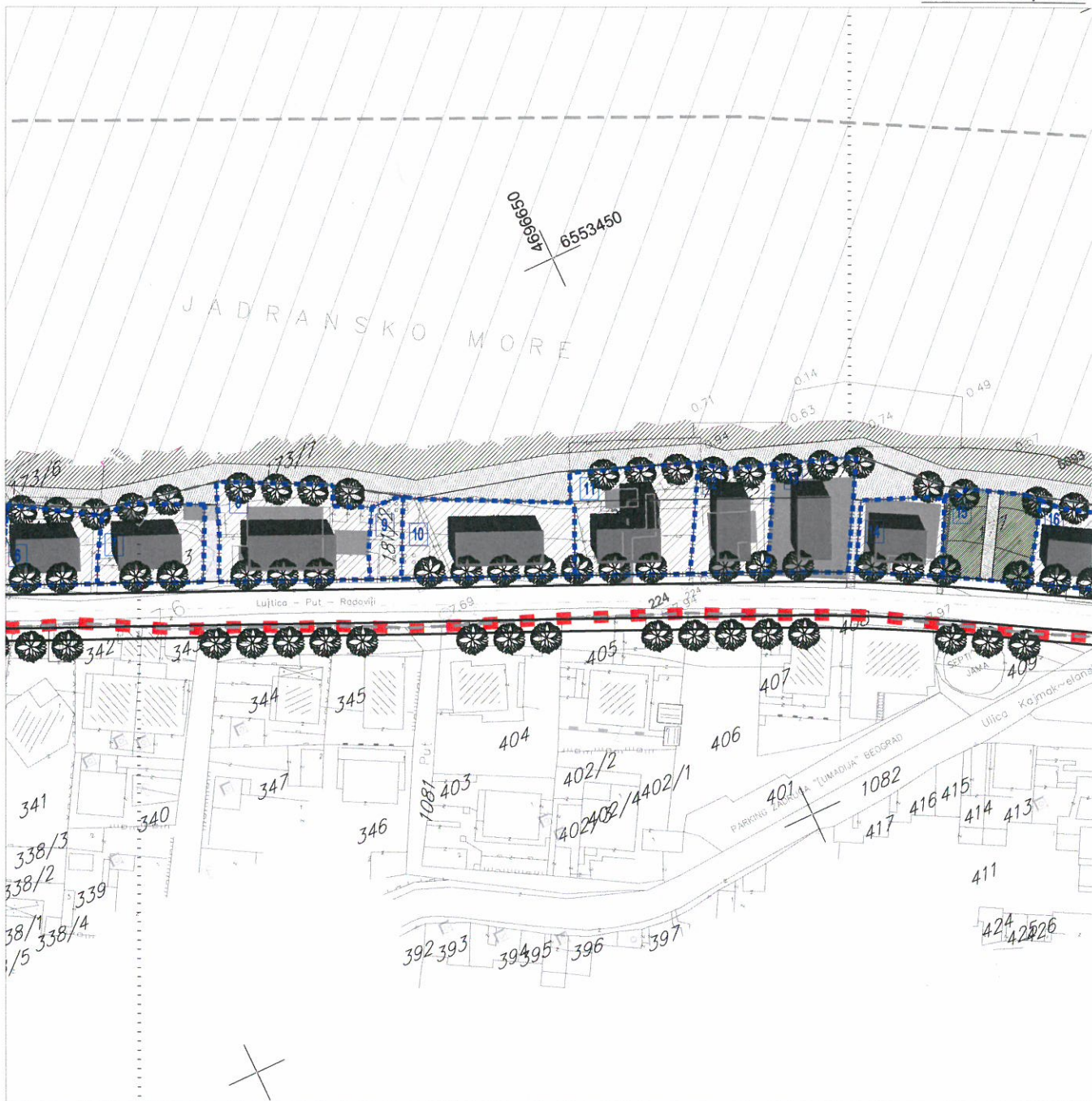
- kolske saobraćajnice
- pješačke saobraćajnice/ interventni pristup automobila
- pješačke staze
- pješačke staze / stepeništa
- (L1) pristaništa
- autobusko stajalište

**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 skupu urbanističke parcele







## 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 prođori 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

