

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu živone sredine

Broj: 0902-351-174/4

Tivat, 27.05.2015.godine

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14) i člana 20 Odluke o donošenju i sprovođenju DUP-a Krašići (»Sl.list SRCG-opštinski propisi« br. 25/92), na zahtjev **SLAVOVIĆ SLAVKA**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje

URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

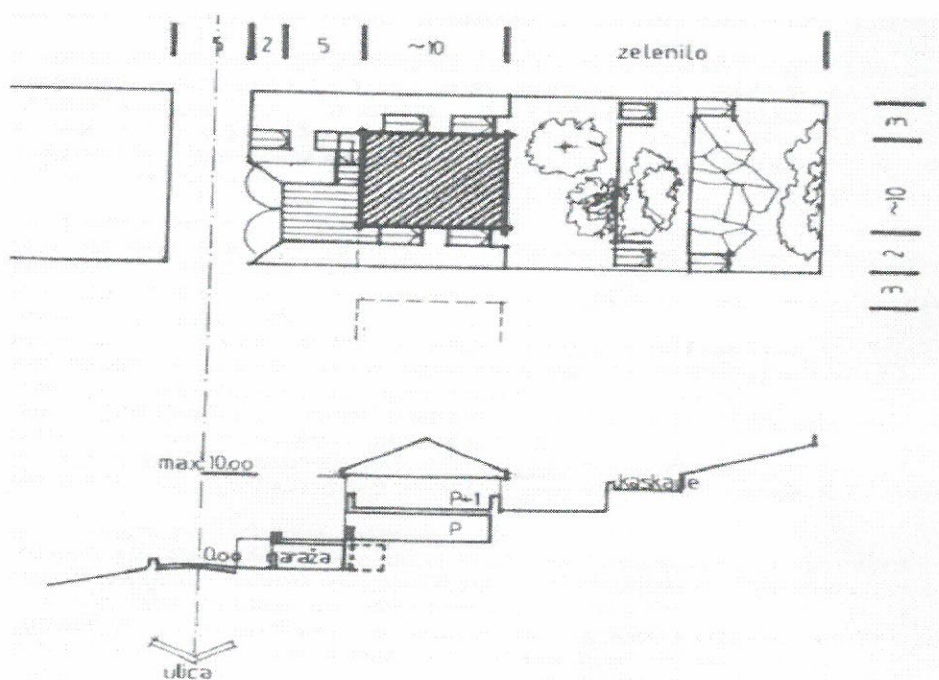
za izradu projektne dokumentacije na lokaciji koju čini dio kat.par.br.948 KO Krašići i dio urbanističke parcele UP40, urbanistička zona broj 4, u zahvatu DUP-a „Krašići“, Opština Tivat

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE OBJEKTA

Lokacija koju čini dio kat.par.br.948 KO Krašići i dio urbanističke parcele UP40, u zoni broj 4 (”Stari Krašići”), je označena kao »**postojeća parcela individualnog stanovanja**«. Na predmetnoj urbanističkoj parceli planirana intervencija je **rekonstrukcija** stambene zgrade prema kapacitetu parcele koji je određen indeksom zauzetosti i izgrađenosti. Stambeni objekat može biti od jedne do izuzetno tri stambene jedinice.

2. USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

UP40 pripada tipu „parcele iznad ulice“.



Parcela individualne gradnje iznad ulice



Prema Listu nepokretnosti broj 566 površina kat.par.br. **648 KO Krašići** je **1726m²** i na njoj se nalazi porodična stambena zgrada, površine gabarita 113 m² i spratnosti Su+P+1+Pk.

Površina predmetne lokacije je cca **830m²** i na tu površinu se obračunavaju parametri.

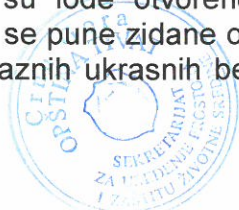
Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

Urbanistička zona (broj)	4
Urbanistička parcela	UP40
površina predmetne lokacije (dio kat.par.br. 948 KO Krašići)	Cca 830m²
indeks zauzetosti	0.15-0.50 (optimalno 0.30)
indeks izgrađenosti	0.26-1.00 (optimalno 0.50)
max visina od kote uređenog terena do vijenca	10m
max visina od kote gornje ulice (parkinga) do vijenca	5m
Max broj stambenih jedinica	3
Min broj PM ili GM	1PM/stanu

Napomena: Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu investitor je dužan izvršiti parcelaciju kat.par.br. 948 KO Krašići sa južne i istočne strane, dok nije potrebno vršiti parcelaciju sa sjeverne i zapadne strane već se kao granice uzimaju važeće granice katastarske parcele.

3. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA

- Na parceli je predviđen stambeni objekat od tri stambene jedinice.
- Dozvoljena spratnost objekata kreće su rasponu od **P do P+2** (izuzetno za postojeće objekte).
- U slučaju dogradnje rastojanje do regulacionih linija ka susjedima je **min 3m**, a prema ulici, pješačkoj ulici ili negrađevinskoj parceli **min 2m**.
- Prilikom projektovanja potrebno je voditi računa da se arhitektonsko rješenje objekta maksimalno uskladi sa ambijentom i terenom na kojem se gradi. Nije dozvoljeno mijenjati prirodnu konfiguraciju terena, nego objekat treba prilagoditi terenu. Na objektu je potrebno koristiti elemente tradicionalne primorske arhitekture. Gabarit objekta treba da bude što jednostavniji.
- Predvidjeti kamen kao osnovni konstruktivni element ili fasadne zidove zidati glinenim blokovima, potom ih malterisati i obraditi fasadnim premazom. Nije dozvoljeno stavljati kamen kao oblogu na fasadi, kao ni fasade obraditi fasadnom ili silikatnom opekam. Kod malterisane fasade preporučuje se oko otvora raditi imitaciju kamenih okvira isticanjem maltera za **1,5cm** od fasade, a u širini od **10-12 cm**. Fasade je potrebno obraditi završnim fasadnim premazom u svijetlim tonovima.
- Vertikalnu komunikaciju unutar objekta rješiti preko unutrašnjih stepenica. Stepenice ne smiju biti vidljive na fasadi.
- Izbjegavati terase cijelom dužinom fasade, a nije dozvoljeno graditi ni konzolne balkone. Dozvoljene su lođe otvorene sa jedne ili dvije strane. Na svim otvorenim površinama preporučuju se pune zidane ograde koje se obrađuju isto kao i fasada. Željezne ograde kao i ograde od raznih ukrasnih betonskih elemenata ili drvene ograde po Planu nije dozvoljeno raditi.



- Krov na objektu treba biti dvovodni sa nagibom krovnih ravni od **26°**. Krovni pokrivač može biti kanalica ili "mediteran" crijep. Kote vijenca treba da su max **5m** mjereno od najviše, i max **10m** mjereno od najniže tačke na parceli. U krovnim vjencima i za horizontalne krovne žlebove predvidjeti kamen. Horizontalne strehe mogu biti istaknute izvan ravni fasade najviše **25 cm**. Strehe se rade od armiranog betona, malterišu i obrađuju fasadnim premazom. Oluke raditi od pocinkovanog lima sa pravougaonim presjekom ili betonske oluke.
- Svi prozori i vrata trebaju biti drveni ili plastificirana eloksirana bravarija obavezno sa griljama i dimenzioni prema klimatskim uslovima.
- Statički proračun raditi po odredbama za **IX seizmičku zonu**.

4. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru parcele. Ukoliko se gradi garaža, ona treba da je **min 2m** od regulacione linije ka ulici, čak i ako je u okviru objekta. Isti princip važi i za određena parking mjesta u okviru parcele. Prostor oko objekta može se popločati kamenim pločama ili betonskim pločama sa licem od pranog kulira, ali ne više od **20%** neizgrađene površine parcele. Velike kontinuirane betonske površine nije dozvoljeno raditi.

U dvorištima i nad terasama se preporučuje izrada odrina. Stubove odrine raditi od kamena ili betona koji se potom malteriše. Preko toga je konstrukcija od željeznih cijevi ili od drvenih greda.

Nadstrešnice od valovitog salonita, plastike ili drugih sličnih materijala nije dozvoljeno raditi. Ograde dvorišta predvidjeti od kamenih zidića ili ukoliko je izvodljivo od žive ograde. U dijelu gdje će se graditi objekti makiju treba rekultivisati i popuniti je autohtonim vrstama. Prirodno, postojeće zelenilo treba povezati sa novoformiranim u sistem zelenila.

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

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**.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

- **Tehnički uslovi** za priključak na vodovod i kanalizaciju broj 479 od 17.04.2015.godine pribavljeni od DOO „Vodovod i Kanalizacija“ Tivat.
- **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.godine, izdatu od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geološke karakteristike:



Predmetno područje pripada geotektonskoj jedinici Paraautohton u čijoj građi učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastiht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena. Sedimenti gornje krede, razvijeni između ostalog na Lušnici, predstavljeni su sivim, bjeličastim i mrko-žučkastim krečnjacima, vapnovitim i bituminoznim dolomitima, dolomitnim krečnjacima, laporovitim krečnjacima, karbonatnim brečama i brečastim krečnjacima. Ovi litološki članovi se međusobno smjenjuju i postepeno prelaze jedni u druge. Tektonska formacija Paraautohton se odlikuje generalnim padom svih formacija prema sjeveroistoku, sa blagim i srednjim padnim uglovima.

Geoseizmičke karakteristike:

Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla.

Činjenica da je predmetno područje dio neposrednog zaleđa i da je velikim dijelom izgrađeno od flišnih i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

Klimatske karakteristike:

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul i avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi od 12-13°C. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C. Srednje mjesečne temperature vazduha pokazuju veoma pravilan hod sa maksimumom tokom jula-avgusta i minimumom tokom januara-februara. Srednja mjesečna temperatura vazduha za Tivat iznosi 14,7°C. Apsolutni maksimum javlja se u avgustu (39,5°C), a minimum se javlja u februaru (8,2°C).

Opšti režim padavina na Crnogorskom primorju odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. U ukupnoj godišnjoj količini padavina najveći doprinos imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji juni, juli i avgust sa svega oko 10%. Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi samo oko 1 l/m². Srednja godišnja količina padavina za Tivat iznosi 1429,2 l/m².

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih meseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara. Vrijednosti srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha iznose za Tivat 70,5% (min 62% u julu, max 75,6% u oktobru).

Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Srednja godišnja oblačnost za Tivat iznosi 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu). Prosječno godišnje Primorje ima oko 2455 časova osunčavanja.

Na Primorju, dominantni vetrovi su iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Za Tivat su to: jugoistok (8,74%), zapad-jugozapad (7,9%), istok-jugoistok i jug (po 6,4%). Za čitavo Primorje maksimalne brzine imaju vjetrovi iz sjevernog i južnog kvadranta, čije prosječne brzine pokazuju veoma ustaljene vrijednosti (ne prelaze 5 m/s). Ekstremni godišnji udari vjetra na Primorju imaju prosječnu brzinu od 33 m/s (120 km/h).

7. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat



geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (I. List SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

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

8. 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 mikrojonekizacijom terena za PPO / GUP TIVAT.

Koristiti dopunske izvore energije. Veličina parcela i konfiguracija terena omogućava ugradnju solarnih kolektora. Izvoditi cistijerne radi dopune u vodosnabdijevanju; koristiti morsku vodu za bazene i izvoditi vodonepropusne septičke jame sa bioprečišćivačem do realizacije kanalizacionog sistema.

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).

9. PROJEKTNJA DOKUMENTACIJA

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 i 34/11,40/11, 35/13 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** a, u zavisnosti od veličine i namjene objekta, radi se **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.

10. GRAFIČKI PRILOG

- »Informacioni plan-namjena površina i objekata, saobraćajk, preparcelacija, nivelacija i regulacija« R 1:1000
- »Sinhron plan« R 1:1000

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

Takođe, ovim putem vas obavještavamo da je Skupština opštine Tivat, na sjednici održanoj 06.03.2014.godine, usvojila Odluku o pristupanju izradi DUP- a „Stari Krašići“. Ista je objavljena u službenom listu RCG- opštinski propisi br.8, od 24.03.2014.godine, te vas molimo da uzmete aktivno učešće u postupku njegove izrade.

SAVJETNIK ZA POSLOVE URBANIZMA

Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.

Adrijana Pejović



SEKRETAR

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

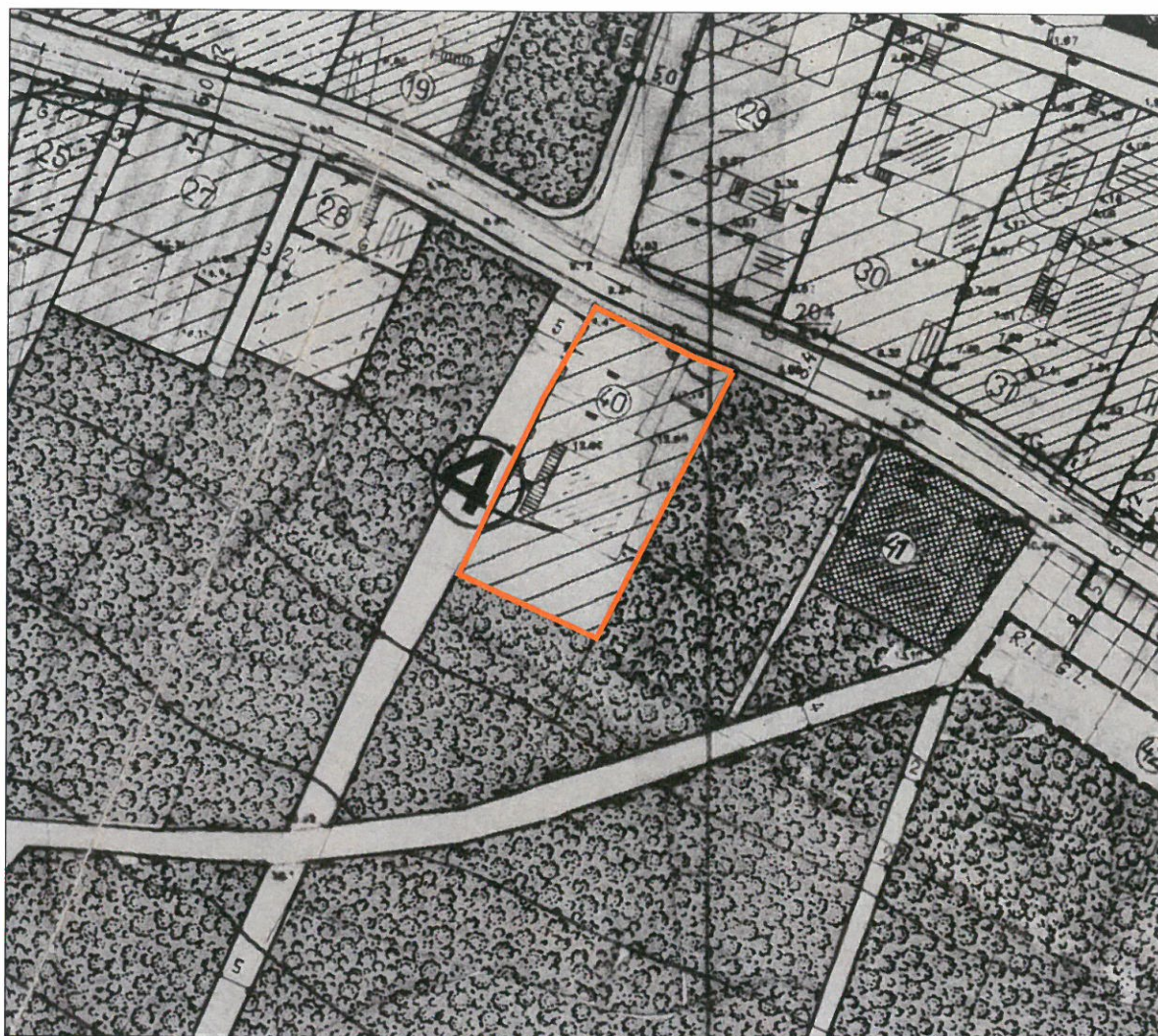
Tatjana Jelić

Dostaviti:

- Slavović Slavko, Krašići bb, Tivat
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KRAŠIĆI

Sa lista: **Informacioni plan-namjena površina i objekata, saobraćaj, preparcelacija, nivelacija i regulacija**,
R1:1000



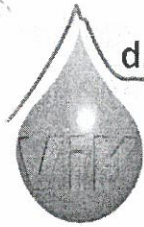
— lokacija- dio kat.par. br. 948 KO Krašići

LEGENDA

STANOVANJE		JAVNE I KOMUNALNE POVRŠINE	GRANICE I REGULACIJA
planirano	postojeće		
parcele sa objektima individualnog stanovanja	parcele sa objektima individualnog stanovanja	trgovi i ostale javne površine	granica DUP-a
parcele sa objektima individualnog stanovanja sa djelatnostima	parcele sa objektima individualnog stanovanja sa djelatnostima	plaže	granica urbanist. cjelina
parcele sa objektima apartmanskog i pansionskog tipa	parcele sa objektima apartmanskog i pansionskog tipa	poste	R.L. granica parcela regulaciona linija
CENTRALNI SADRŽAJI		tehničko-komunalne površine	G.L. građevinska linija
parcele sa objektima centralnih sadržaja	parcele sa objektima centralnih sadržaja		broj građevinske parcele
parcele rezervisane za centralne sadržaje(GUP)	parcele rezervisane za centralne sadržaje(GUP)	SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	
ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE		kolske saobraćajnice	parkinzi broj mjesta
promenadni park		kolsko-pješačke	BUS stajalište
pejzažni park		pješačke ulice	lokalna linijska plovidba
zaštitno zelenilo		visinske kote	
sportsko-rekreativne površine			
park-maslinjak			



Primljeno:	20-04-2015			
Organ.ied.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0902	351-174/2			



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 ODGOVORNOSTJU

OPŠTINA TIVAT

"VODOVOD I KANALIZACIJA" Sekretarijat za uređenje prostora

i zaštitu životne sredine

Broj 479

Tivat, 17. 04. 2015.

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-174/2 od 07.04.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na **UP 40 – kat.par.broj 948 KO Krašići**, a na zahtjev **SLAVOVIĆ SLAVKA** 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



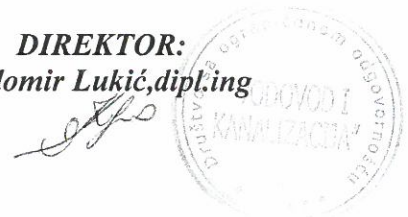
Tivat, 17.04.2015 god.

DOSTAVLJENO:

-Naslovu

-Arhivi

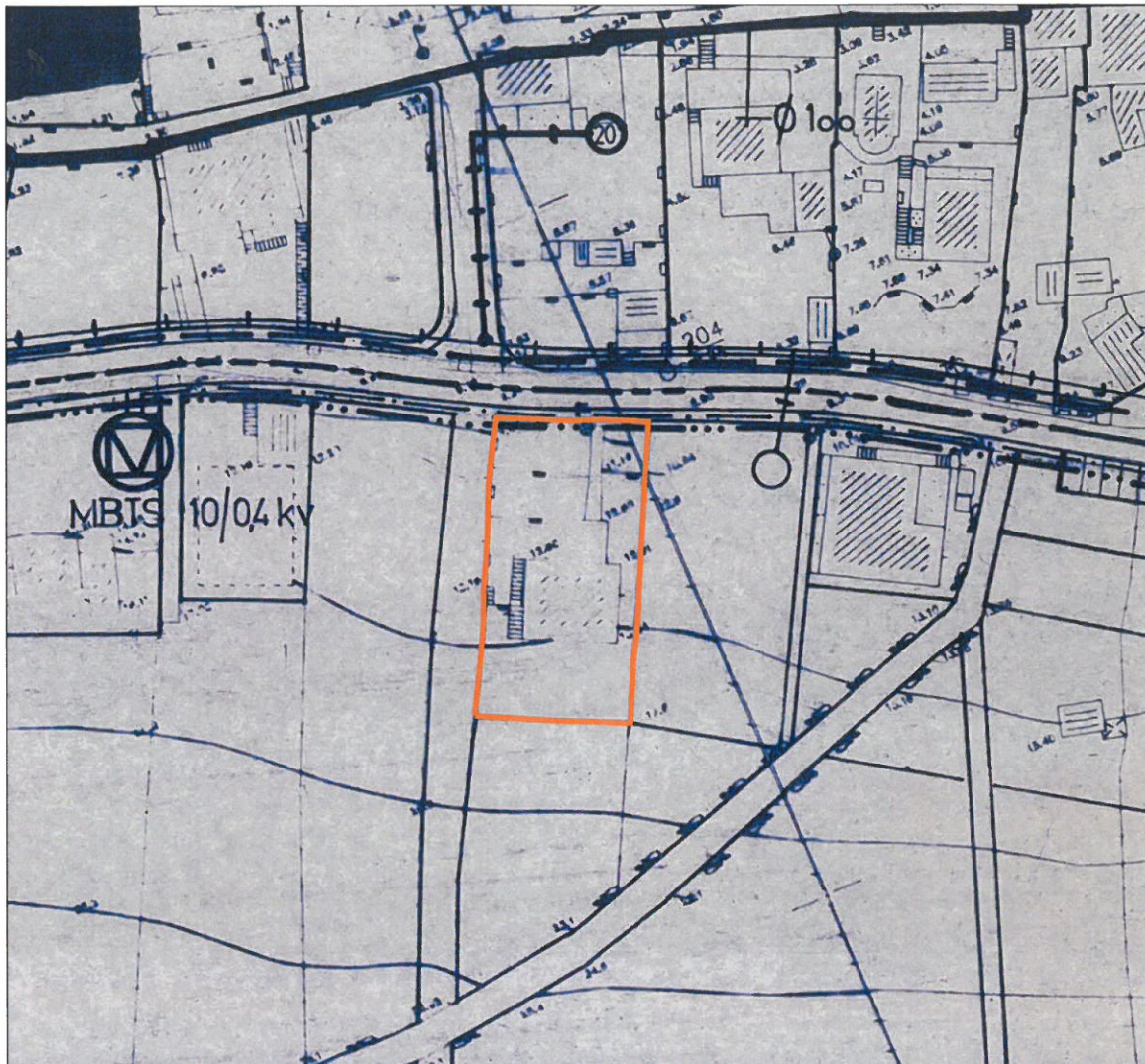
DIREKTOR:
Čedomir Lukić, dipl.ing



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KRAŠIČI


















Sa lista: Sinhron plan,

R 1 : 1000



— lokacija- dio kat.par. br. 948 KO Krašići

LEGENDA

 granica plana	 planirana TS 10/0,4 KV
 postojeći vodovod	 postojeći kabl
 novoplanirani vodovod	 planirani kabl
 gravitacioni kanal	 plan TT kanalizacije
 vodovodna crpna stanica	 TT kablovsko okno
 kanalizaciona crpna stanica	 unutrašnji izvod
 postojeći DV 10 KV	 KR 10-20
 novoplanirani DV 10KV(SKS)	 KR 20-50
 postojeća TS 10/0,4 KV	

