

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 i 39/13) i člana 5 Odluke o donošenju Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“ («Sl.list CG» br. 7/2010), na zahtjev **HYPO ALPE ADRIA LEASING DOO PODGORICA** zastupanog po **Pavlović Strahinji**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

za urbanističku parcelu broj 6, urbanistička zona broj 11,
koja je formirana od većeg dijela kat. parcela br. 70 i 71 KO Bogišići
u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, Opština Tivat

1.USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

U okviru **UP 6** u zoni 11 je planirana **mješovita namjena(M3)**.

Mešovita namjena predstavlja kombinaciju turističkog stanovanja i turizma. Objekti na parcelama sa namjenom M3 mogu u prizemljima organizovati uslužne djelatnosti u funkciji turističke ponude. Vrsta djelatnosti koje se razvijaju u zoni mješovite namjene vezana je za svakodnevnu nabavku te za specifične zahtjeve turizma. U okviru namjene M3 moguće je realizovati i male porodične hotele.

Turistički sadržaj u okviru turističkog stanovanja ili hotela moraju biti sa minimalno 3 zvjezdice i potrebno ih je prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

2.USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Minimalna veličina parcele na kojoj je dozvoljeno graditi iznosi 200m².

Prema Listu nepokretnosti –prepis broj 422 površina kat.parc.broj 70 KO Bogišići je 191 m².

Prema Listu nepokretnosti –prepis broj 422 površina kat.parc.broj 71 KO Bogišići je 147 m².

Površina urbanističke parcele **UP 6** koja je formirana od većeg dijela kat. parcela br. 70 i 71 KO Bogišići iznosi **261,41 m²** i definisana je koordinatama tačkaka 2770, 2771, 2772, 2773 i 2774, koje se čitaju u grafičkom izvodu iz plana na listu: *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

NAPOMENA: *Ukoliko se ,prilikom izrade katastarsko-geodetske podloge za potrebe projektne dokumentacije, ustanovi da na predmetnoj lokaciji postoji objekat(i) isti se u projektu mora prikazati kao postojeće stanje i u tom slučaju će se raditi o rekonstrukciji a ne o izgradnji. U postupku stranke su dužne da govore istinu i da ne zloupotrebljavaju prava koja su im priznata ovim ili drugim Zakonom, odnosno propisom organa lokalne samouprave. Davanje lažne izjave podliježe krivičnoj i materijalnoj odgovornosti, (čl.11 i čl.176 Sl.list RCG 60/03, Zakona o upravnom postupku Sl.list CG 32/11).*

- **Regulaciona linija** je granica između javnog i privatnog zemljišta u smislu korišćenja.

Napomena: *Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu investitor je dužan formirati **UP 6** prema datim uslovima parcelacije, u skladu sa datim koordinatama. Prema moru parcelaciju izvršiti u skladu sa **Izvodom iz Elaborata eksproprijacije KO Bogišići** za „Lungo mare“, „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, kojeg je izradio „GEOS“ D.O.O. Podgorica zaveden pod brojem 51/2013, ovjeren u Upravi za nekretnine PJ Tivat pod brojem 953-121-7/121/2013 dana 21.06.2013.godine.*

- **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**.

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 BGP-a u cjelini ulazi u obračun.

-**Suteran** 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 suteran. Pri obračunu BGP-a u cjelini ulazi u obračun.

-**Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Podzemna etaža, podrum, ne ulazi u obračun visine objekta. Objekat može imati više podrumskih etaža. Podrumске etaže ne ulaze u obračun BGP- ukoliko se koriste za garažiranje, kao ostave ili tehničke prostorije.

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.

- **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.

Građevinske linije na parcelama sa zatečenim objektima aktiviraju se samo u slučajevima zamjene postojećih objekata novim ili prilikom dogradnje postojećeg objekta.

-Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je **3m**, 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).

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

Minimalna udaljenost objekta od pješačke ulice je također **3 m**.

-U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta odnosno formiranje gabarita u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.

3.USLOVI ZA IZGRADNJU I UREĐENJE PROSTORA

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena potrebno je, prije realizacije namjena definisanih ovom Studijom, izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta u skladu s ovim uslovima.

Ograđivanje parcele

-Ulična ograda urbanističke parcele podiže se **iza regulacione linije** u odnosu na javnu površinu. Ograda se može podizati prema ulici i na granicama prema susjednim urbanističkim parcelama najveće visine do **1.5 m**, s time da kameno ili betonsko (obloženo kamenom) podnožje ulične ograde ne može biti više od **1m**. Prema šetalištu ograda treba da bude **max 50cm**, zidana kamenom, u maniru suvomeđe. Nije dozvoljeno postavljati betonske ogradne „barokne“ stubiće – „balustrade“ i montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.

Ogradu je moguće izvesti od kamenih zidica i /ili kao zelenilo (visoki drvoredi uz ulično i obalno šetalište).

Uređenje parcele

Obavezno je osigurati na parceli uz saobraćajnicu visoka stabla na međusobnom razmaku od **6m**, na **1m** od regulacione linije (mjereno sa unutrašnje strane regulacione linije), visina sadnice min **3-5m**, a obim stabla na visini od **1m min 1-1.2m**.

Prema predlogu vrsta za ozelenjavanje u projektu pejzažnog uređenja obaveza je odrediti vrstu stabala za ulicu i šetalište u smislu formiranja uličnog drvoreda kao i žbunaste vrste za ozelenjavanje dijela parcele sa namjenom Z1 i Z.

Postojeće suvomeđe na granicama urbanističkih parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu s ciljem zaštite suvomeđa kao pejzažnih karakteristika. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz more 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. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu lice zida ne može biti u betonu već se mora obložiti rezanim kamenom u maniru suvomeđe ili zidati od kamena.

Svaka urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje **30%-40%** njene površine, zavisno od namjene, bude uređeno kao zelena površina – nezastre ozelenjene površine (u ovom smislu u ozelenjene površine ne ulaze kolski pristupi i površine pod mirujućim saobraćajem, već isključivo površine pod zelenilom).

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

Zabranjeno je uništavanje kopnene i morske flore i faune na bilo koji način a naročito krčenje šuma primorskog bora (*Pinus Leucodermus*) i uništavanje lovorike (*Laurus nobilis*) i drugih pojedinačnih ukrasnih stabala.

Oblikovanje objekata

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

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, 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 a boja fasade treba da je bijela.
- terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja, bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama
- treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade.
- oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk
- formu objekata prilagoditi topografiji terena
- maksimalna BGP površina jednog objekta ne smije biti veća od 300m². Ukoliko je dozvoljena BGP veća onda je moguće raditi više objekata veličine do 300m², kako bi se izbjegle strukture koje svojom veličinom opterećuju vizuru sa mora.
- objekte prilagoditi klimatskim uslovima
- koristiti autohtone materijale i vegetaciju
- na prostoru u zahvatu studije nije dozvoljena izgradnja baraka, brvnara, drvenih planinskih kuća i sličnih objekata koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu.

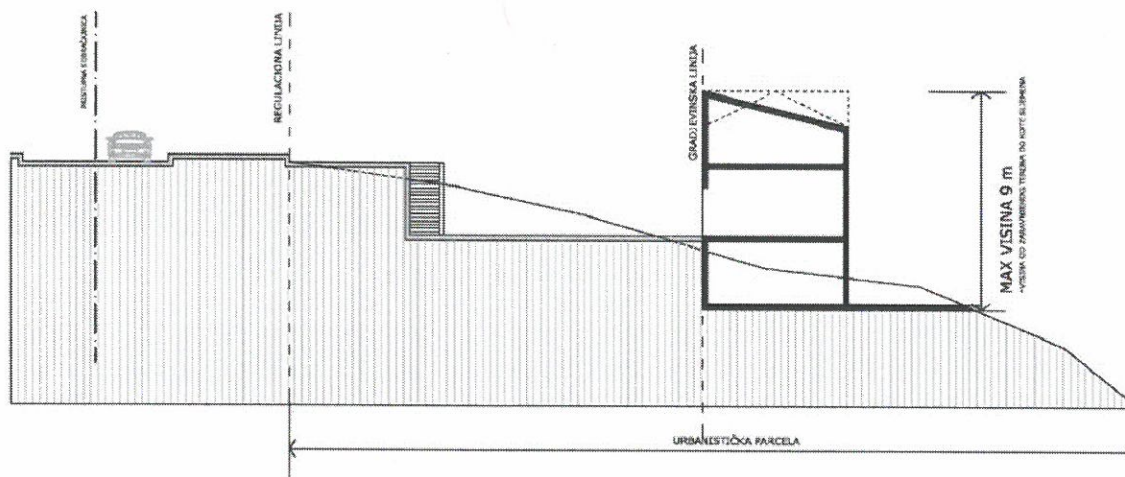
Krov objekta

- Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodi, složenih nagiba do **30°** (preporuka je **23°**). Sljeme krova treba postaviti po dužoj strani objekta. Kosi krov treba biti pokriven crijepom: kanalica ili „mediteran crijep“. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji za kose krovove.
- Moguće je raditi ravan krov. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem od lomljenog kamena ili zatravljene, a ukoliko investitor projektuje prohodnu terasu, ista će se računati u BGP.
- 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 crijeva. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,2m.

Ukupna visina objekta

Ukupna visina objekta iznad tla ne smije biti viša od **9m**(Su/Po+P+1/Pk do P+2 zavisno od nagiba terena)



Obaveza je da visina objekata čija je građevinska linija uz saobraćajnicu put Krašići – Radovići , u odnosu na kotu ulice, ne bude veća od visine jedne etaže osim u situacijama gdje zbog dimenzija parcele to nije moguće ostvariti.

Kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni i konfiguraciji terena i u skladu sa tim planirati pristup licima smanjene pokretljivosti. Kako geodetska podloga ne daje dovoljno podataka za određivanje nivelacije urbanističke parcele i objekta, prije projektovanja investitor se obavezuje da obezbijedi geodetski snimak urbanističke parcele, uključujući i pripadajući dio pristupne saobraćajnice i na osnovu dobijenih podataka odredi sve potrebne nivelete.

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) .

Ukupna visina objekata je definisana sa namjerom da se izbjegnu moguća fleksibilna tumačenja spratnosti i da se parametar spratnosti ne bi koristio kao množilac broja indeksa zauzetosti za dobijanje indeksa izgrađenosti tj. ni jedna data vrijednost koja predstavlja dozvoljeni maksimum se ne smije povećavati (visina, indeks izgrađenosti i zauzetosti) kao što se ni propisana minimalna vrijednost parametra ne smije smanjivati (broj PGM ili veličina parcele).

Urbanistički parametri

Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata (BGP), obračun indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti usklađeni su sa zakonom propisanim načinom obračuna. U tabeli su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima.

urbanistička zona (broj)	11
urbanistička parcela (broj)	UP 6
površina urbanističke parcele(m ²)	261,41
Max indeks zauzetosti	0.40
Max zauzetost parcele pod objektom(površina gabarita) (m ²)	104,56
Max indeks izgrađenosti	0.50
Max bruto građevinska površina(m ²)	130,71
Max ukupna visina objekta (m)*	9
Broj smještajnih jedinica	1
Zelene i slobodne površine(m ²) u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	39
Max broj kreveta	4

-prema članu 62 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (51/08) urbanističko tehnički uslovi sadrže spratnost objekta odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta. Maksimalna visinska kota objekta (relativna vrijednost) je izjednačena sa ukupnom visinom objekta. Ukupna visina objekta mjeri se vertikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu do sljemena krova.

Obracun BGP obuhvata sve etaze bez redukcija u površinama i isključuje jedino potpuno ukopanu etazu - podrum i to ukoliko je u funkciji mirujućeg saobraćaja ,ostava te tehničkih prostorija.

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.

Izuzetno,ukoliko je u pitanju kaskadna-terasasta kompozicija objekata dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža pri čemu se zadati max indeks zauzetosti može uvećati za **30%**(npr umjesto 0.3 iznosiće 0.39) .

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

Maksimalno i minimalno date vrijednosti urbanističkih parametara omogućavaju fleksibilnost pri projektovanju objekata. Primjera radi, ukoliko se zadovolji maksimalni indeks zauzetosti to ne znači da je moguće ostvariti maksimalni indeks izgrađenosti i maksimalnu spratnost.

4. USLOVI ZA PARKIRANJE I GARAŽIRANJE

Glavni prilaz parceli je **sa saobraćajnice 1a - Krašići-Radovići.**

Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

- za turizam na 100m²/ 0.8 PM/GM.

Potreban broj parking mjesta obezbijediti na susjednoj parceli ili javnom parkingu i to uz saglasnost nadležnog opštinskog organa za saobraćajnu infrastrukturu. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM treba smanjiti BGP. Pod PM-om se podrazumijeva parkirališno mjesto za automobil dimenzija 2.5x5m.

Unutar parkirališta na urbanističkim parcelama višestambene građevine te građevinama javne i društvene, sportsko-rekreativne, ugostiteljsko-turističke i poslovne (osim komunalno-servisne) namjene potrebno je osigurati 5% PM-a za osobe s invaliditetom dimenzija i smještaja propisanih prema posebnom propisu.

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

djelatnost	Tip građevine	Minimalni broj parkirališnih ili garažnih mjesta na 100 m ² BRP (PGM/100 m ²)	
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

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

Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 40% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se zadržati postojeću kvalitetnu vegetaciju, ozeleniti parcelu autohtonim vrstama i formirati/očuvati drvodred uz saobraćajnicu 1.

- **Uslovi za površine sa namjenom zaštitno zelenilo u sklopu urbanističke parcele (z1)**

Planom je predviđena zona sa zelenilom u sklopu parcela kako bi se uz obalno šetalište i ulične koridore formirali prijatni ambijenti parkovskog tipa sa mediteranskim zasadima.Obaveza svakog vlasnika parcele je

da prilikom izrade tehničke dokumentacije uradi projekat pejzažnog uređenja a prilikom izgradnje objekta po tom projektu uredi i dio parcele sa namjenom Z1. Obavezan uslov studije je da se :

- prema obalnom šetalištu na 1m od regulacione linije a na međusobnom razmaku od 6m zasade sadnice koje će formirati ulični drvored . Visina sadnice treba da iznosi min 3-5m
- koriste autohtone vrste.Odabir vrsta za drvored treba biti u skladu s prirodnim uslovima (otpornost na posolicu, vjetrove, sušu).Takođe treba birati dekorativne biljne vrste koje su tipične za ovo područje (oleander, kaki, akacija, maslina, magnolija, pitospora, ...).
- postigne efekat parkovske arhitekture koja treba da dominira u slici pejzaža gledano sa mora i tako ostvari ravnotežu između izgrađene strukture i zelenila.Posebno je važno visokim zasadima zakloniti postojeće ,neplanski izgrađene ,strukture koje su svojom veličinom i oblikovanjem narušile doživljaj ranije formiranog prijatnog ambijenta u zalivu.

Na djelovima parcela sa ovom namjenom nije dozvoljena gradnja nikakvih objekata /niti pomoćnih i privremenih objekata, rezervoara za vodu, garaža, parkinga/ kao ni podzida većih od 1.5 m. Zelene površine su rezervne površine za razvijanje vrijednih zasada i formiranje kvalitetnog ambijenta uz pješačke koridore i bolje slike pejzaža računajući na veliki efekat ekspaniranosti ovog područja.

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

• **Uslovi za površine sa namjenom zaštitno zelenilo javnog korišćenja (z)**

Zelenilo uz saobraćajnice i parkirališta imaju ulogu zaštite odnosno smanjenja štetnih uticaja s tih površina. Osim što vizuelno zatvaraju pogled te zelene mase ublažavaju buku i smanjuju prodor prašine i izduvnih gasova sa saobraćajnih površina. Stoga se trebaju formirati od nekoliko vertikalnih slojeva biljnog materijala, pokrivača tla, niskog grmlja, visokog grmlja i drveća, a odabir biljnih vrsta mora biti izvršen i prema kriterijumu otpornosti vrsta na izduvne gasove i zagađenja.

Na parcelama ili djelovima parcela sa ovom namjenom nije dozvoljena gradnja nikakvih objekata /niti pomoćnih i privremenih objekata, rezervoara za vodu, garaža, parkinga/ kao ni podzida većih od 1.5 m. Zelene površine su rezervne površine za razvijanje parkova i promenade, vrijednih zasada isl.,kao i zaštitna ulučnog koridora.

Linarno zelenilo,formirano uz ulicu Krašići- Radovići je dijelom planirano na privatnom zemljištu. Regulaciona linija predstavlja liniju na kojoj je moguće postaviti ogradu.Korišćenje dijela parcele sa namjenom Z je javno ali je sastavni dio urbanističke parcele te ulazi u obračun indeksa izgrađenosti i zauzetosti.

Svaka parcela obavezno treba, prema saobraćajnici, ozeleniti prostor visokom vegetacijom kako bi se stvorio ulični drvored (jedno stablo ,sadnica visine min3-5m, na svakih 6 m ,na 1m od regulacione linije i to sa unutrašnje strane)i nisko autohtono rastinje na min 90% površine parcele sa namjenama Z.Vrstu sadnice odrediti kroz projekat pejzažnog uređenja i uskladiti izbor sa vrstama predloženim u ovoj Studiji

Prijedlog biljnih vrsta za ozelenjavanje:

Drveće - Albizia julibrissin, Arbutus unedo, Cedrus atlantica, Cedrus deodora, Cedrus libani, Chamaerops humilis, Cercis siliquastrum, Cupressus arizonica, Cupressus sp., Diospyros kaki, Eriobotrya japonica, Ginkgo biloba, Jacaranda mimoseaefolia, Juniperus oxycedrus, Lagerstroemia indica, Laurus nobilis, Magnolia grandiflora, Magnolia gallisionensis, Magnolia liliflora, Melia azedarach, Mimosa sp., Olea europea, Phoenix canariensis, Pinus halepensis, Pinus maritima, Pinus pinea, Platanus acerifolia, Quercus ilex.

Grmlje - Atriplex hallimus, Caesalpinia gilliesii, Chamellia japonica, Hidrangea sp., Hibiscus syriacus, Juniperus sp., Laurus nobilis, Myrtus communis, Nerium oleander, Phyllirea latifolia, Pistacia lentisucus, Pittosporum tobira, Prunus laurocerasus, Pyracantha coccinea, Smilax aspera, Tamarix sp., Taxus baccata, Viburnum tinus.

Penjačice- Campsis grandiflora, Clematis, Parthenocissus quinquefolia, Vitis, Wisteria sinensis.

Trajnice - Agave americana, Armeria maritima, Cineraria maritima, Canna indica, Cistus incanus, Cistus salvifolius, Erica arborea, Festuca glauca, Lavandula officinalis, Lobelia erinus, Rosmarinus officinalis, Santolina glauca, Santolina viridis, Spartium junceum, Vitex agnus castus, Yucca sp.

Zabranjeno je uništavanje kopnene i morske flore i faune na bilo koji način a naročito krčenje šuma primorskog bora (Pinus Leucodermus) i uništavanje lovorike (Laurus nobilis) i drugih pojedinačnih ukrasnih stabala.

5. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

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

U skladu sa postulatima održivog razvoja treba projektovati energetske održive objekte. Poboľšanje 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 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, pri čemu je obavezno projektovanje instalacija na način da se 20% potreba obezbijedi iz obnovljivih izvora energije.

U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz Studije lokacije: katastri postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija, elektroenergetskih i tk instalacija.

Obavezno je projektovanje instalacija na način da se 20% potreba obezbijedi iz obnovljivih izvora energije

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.552, izdati od DOO «Vodovod i Kanalizacije» Tivat 23.04.2015.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. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geološke karakteristike

Područje dijela sektora 27 i sektora 28 spada u geotektonsku jedinicu Paraautohton koja obuhvata dijelove primorja u području zapadnog Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje Bara i rijeke Bojane. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (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/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m². Srednja godišnja količina padavina iznosi za stanicu Tivat 1 429.2 l/m², a za stanicu Bar 1 230.8 l/m². Ekstremne 24 h padavine za period od 100 godina (prema modelu GUMBELA) iznosi 234 l/m², a po pojedinim stanicama, za stanicu Tivat 214.07 l/m², a za stanicu Bar 213.27 l/m². 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.

7. 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.

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 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.

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 mikrojoniizacijom 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 lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“ broj 10/009).

9. SMJERNICE ZA ETAPNU REALIZACIJU PLANSKOG DOKUMENTA

Kako je planski period Studije do 2020 godine ,u skladu sa smjernicama iz dokumenta PUP Tivta, utvrđeno je da se 67% ukupnih kapaciteta planiranih ovom Studijom ,iskazanih preko BGP i broja turista ,može realizovati u planskom periodu.Ostalih 33% će se realizovati u postplanskom periodu.

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 ,tipskih objekata za US , kupališta i pristaništa.

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

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

hidrotehnička infrastruktura

- vodovod: d315mm iz rezervoara Đuraševići

- fekalna kanalizacija: Glavni kolektor d400mm duž saobraćajnice Krašići-Radovići sa glavnom pumpnom stanicom (PS 7)

- atmosferska kanalizacija: profili 1000, 1200 i 1500 mm.

elektroenergetska infrastruktura

- polaganje dva nova napojna kabla iz TS 35/10 kV Pržno (2x8MVA) . Prvi napojni kabal je planiran do TS Sektor 27-28N5 (produžava do TS Sokobanja, u kojoj postoji rezervna ćelija), a drugi do TS Kaluđerovina II NOVA .Takođe se u prvoj fazi predviđa izgradnja TS Sektor27-28 N5 koja se lako može uklopiti u postojeću mrežu.

Na taj način će se, zavisno od dinamike izgradnje objekata u zoni zahvata nadalje moći etapno polagati kablovski vodovi i izgrađivati trafostanice.

telekomunikaciona infrastruktura

U ovoj fazi potrebno je proširiti postojeću, odnosno izgraditi kompletnu primarnu telekomunikacionu kanalizaciju uz glavnu saobraćajnicu 1a, i to sa 3 PVC cijevi 110mm, u dužini od cca 8 000 metara. Ova faza obuhvata i izgradnju novih telekomunikacionih okana, i to 55 komada.

saobraćajna infrastruktura

Prvu fazu predstavlja rekonstrukcija saobraćajnice 1, 1a i 1b (put Krašići Radovići) i postavljanje prve faze 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 druge faze infrastrukture ,realizaciju obalnog šetališta i parcela koje su vezane na postojeće saobraćajnice.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,3B,3C i 3D omogućava da se infrastrukturno opremanje i izgradnja obalnog šetališta vrši etapno.

Realizacija bilo kog sadržaja u funkcionalnoj zoni treće faze (3A do 3D) 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: 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).

10. OSTALI USLOVI

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, 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 (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13 i 33/14). Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

11. GRAFIČKI PRILOZI

- Tabelarni prikaz planiranog rješenja na nivou urbanističkih parcela;
- Topografsko-katastarska podloga sa granicom plana R 1:1000;
- Plan namjene površina R 1:1000;
- Plan mjera za sprovođenje R 1:1000;
- Plan parcelacije, regulacije i nivelacije R 1:1000;
- Izvod iz Elaborata eksproprijacije KO Bogišići za „Lungo mare“, za „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, kojeg je izradio „GEOS“ D.O.O. Podgorica zaveden pod brojem 51/2013, ovjeren u Upravi za nekretnine PJ Tivat pod brojem 953-121-7/121/2013
- Plan saobraćajne infrastrukture R 1:1000;
- Plan hidrotehničke infrastrukture R 1:1000;
- Plan elektroenergetike R 1:1000;
- Plan telekomunikacije R 1:1000;
- Plan zelenih i slobodnih površina R 1:1000;
- Faznost realizacije R 1:1000;
- Plan oblika R 1:1000;

Napomena: Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i pribavljanje dokumentacije potrebne za dobijanje odobrenja za rekonstrukciju i **ne daju nikakvo pravo** za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

SAVJETNIK ZA POSLOVE URBANIZMA

Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.

Adrijana Pejović



SEKRETAR

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

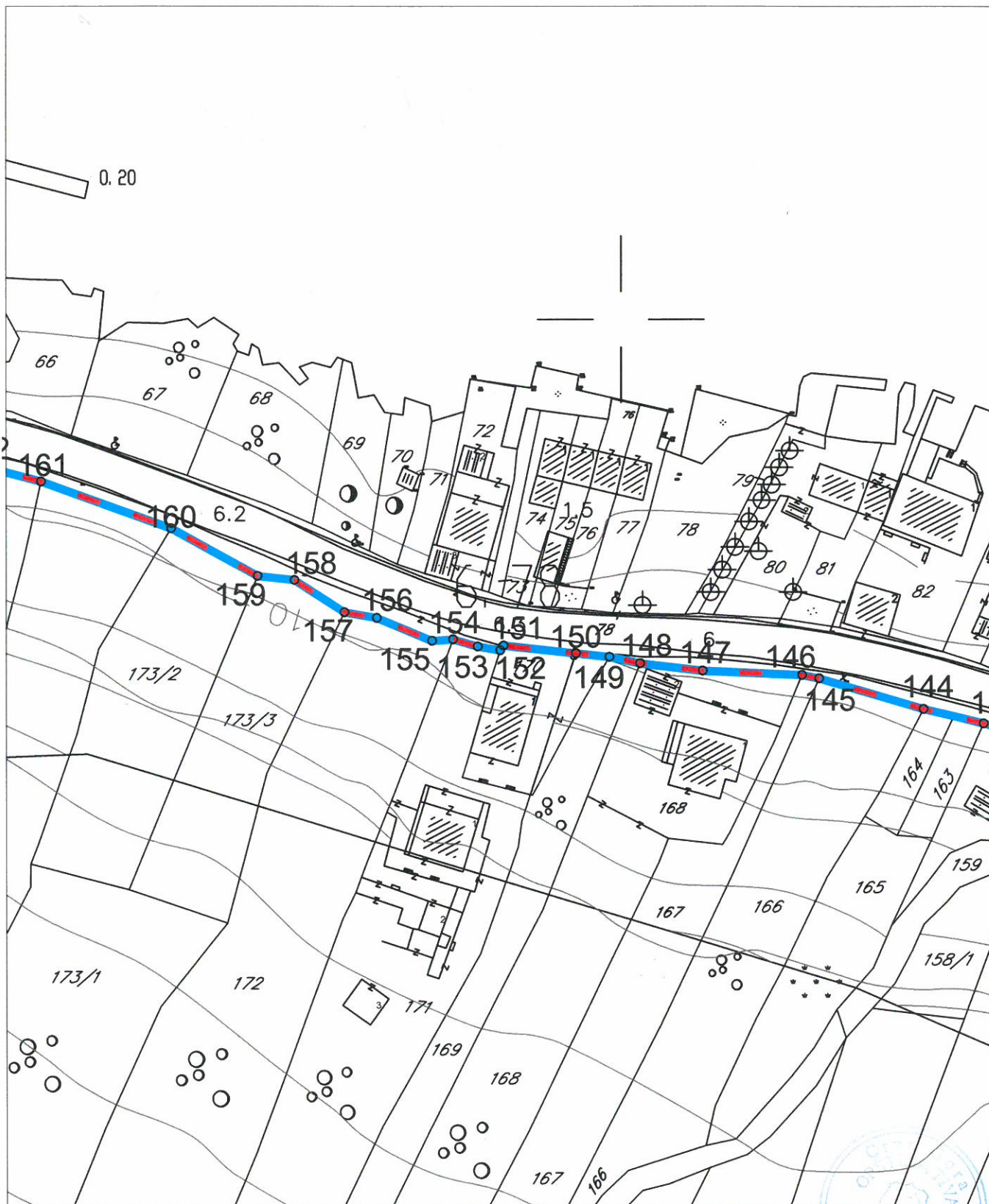
Tatjana Jelić

Dostaviti:

- DOO »ČHOV«, Sava Bajkovića br.3
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

Državna studija lokacije: DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28
PLAN TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA, R 1:1000 S

K.P. 70 i 71 KO Bogišći

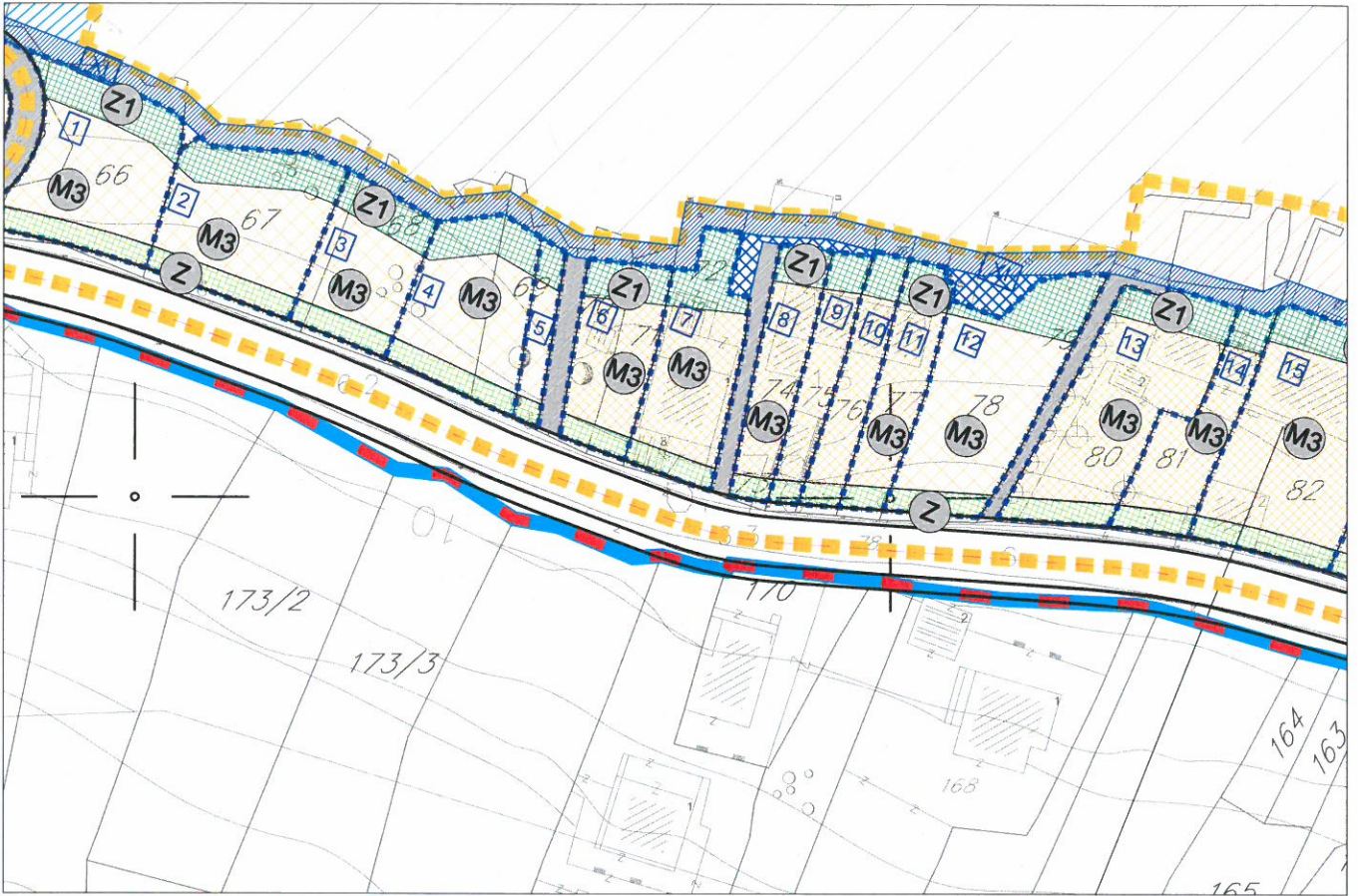


LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 518 BROJ KATASTARSKE 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
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- GRANICA UP

PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA

- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE ZONE

IDIVIDUALNO I TURISTIČKO STANOVANJE

- STANOVANJE
- MJEŠOVITA NAMJENA, TURISTIČKO STANOVANJE, TURIZAM

TURISTIČKO UGOSTITELJSKI SADRŽAJI

- HOTELI
- VILE U SKLOPU HOTELA
- VILE / TURISTIČKO NASELJE
- APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA
- APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA (INTERPOLACIJA POSTOJEĆE GRADNJE)
- "WELLNES CENTAR"
- USLUŽNE DJELATNOSTI

ZAŠTITA GRADITELJSKE BAŠTINE I PRIRODNOG OKRUŽENJA

- postojeće planirano AMBIJENTALNA CJELINA "BJELILA-KAKRČ"
- GRANICA ZONE AMBIJENTALNE CJELINE
- "OBJEKAT SA NUMERACIJOM IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA RAZVOJ SEOSKIH NASELJA TVATSKOG ZALIVA-BJELILA KAKRČ"

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- postojeće planirano ZONA JAVNIH POVRŠINA U OKVIRU "BJELILA-KAKRČ"
- DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA
- ZAŠTIĆENA PRIRODNA KUPALIŠTA
- OBALNO ŠETALIŠTE
- PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA
- ZONA ZA RAZVOJ KUPALIŠTA
- POSTOJEĆE PONTE U FUNKCIJI JAVNOG KUPALIŠTA

ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE

- postojeće planirano ŠUMA / MAKLIJA
- PARKOVSKO I LINEARNO ZELENILLO
- ZAŠTITNO ZELENILLO, JAVNO KORIŠĆENJE
- ZAŠTITNO ZELENILLO, U SKLOPU URBANISTIČKIH PARCELA
- PARK ŠUMA
- EKO PARK- PRIRODNI REZERVAT
- POVRŠINE ZA REKREACIJU
- ZELENILLO U OKVIRU AMBIJENTALNE CJELINE

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

- KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
- KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- PRISTANIŠTA
- ZONA ZA KUPAČE
- PLOVNI PUT
- AUTOBUSKO STAJALIŠTE

SPOMENICI KULTURE I ZAŠTIĆENE PRIRODE

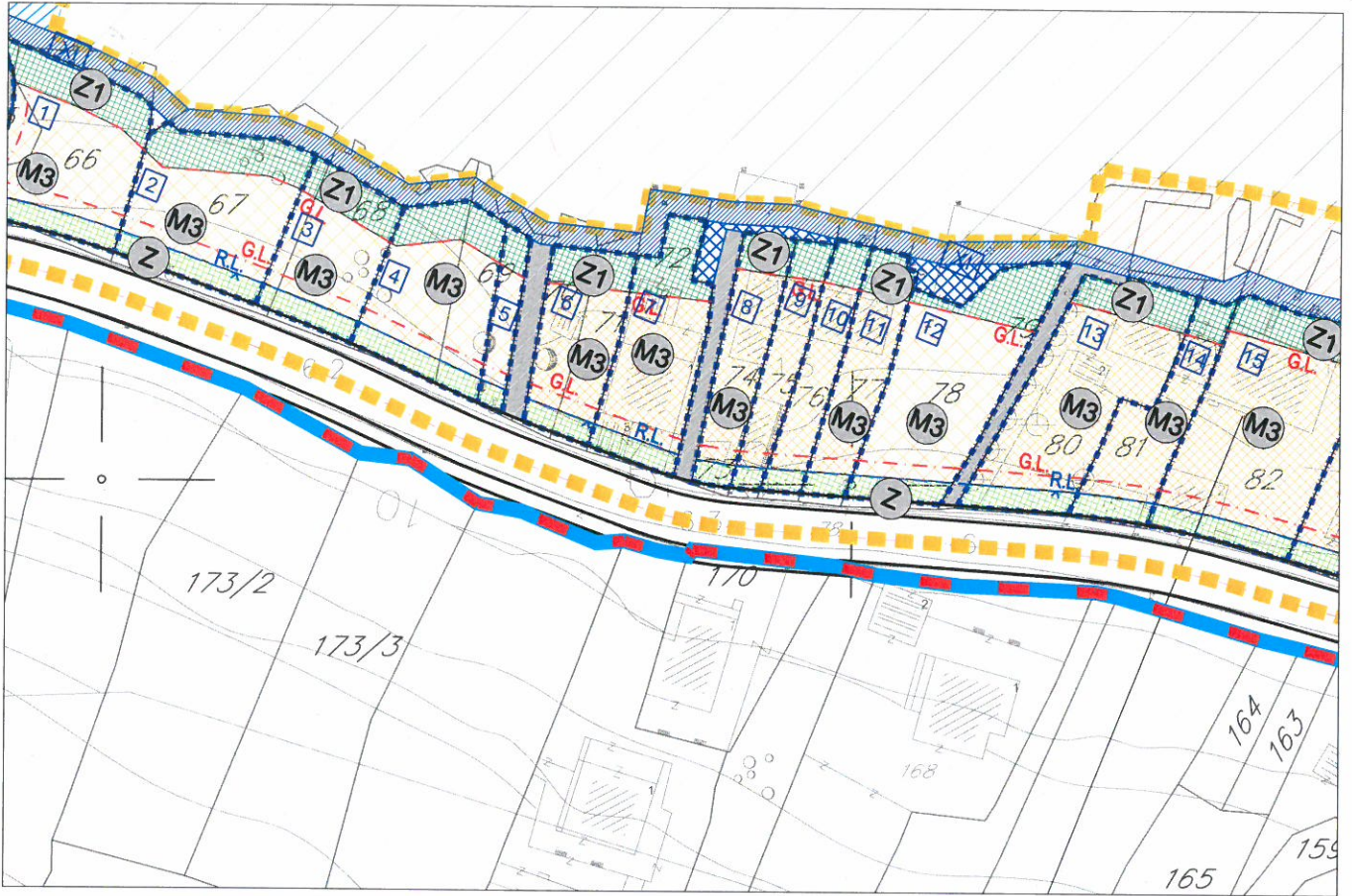
- CIVILNA GRADEVINA - DIMNJAK "STARA RAČICA" PREDLOŽENO ZA ZAŠTITU
- IZVOR "FRUTAK"
- SPOMENIK PARKOVNE ARHITEKTURE



Državna studija lokacije: DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28
PLAN MJERA ZA SPROVOĐENJE, R 1:1000



ZONA 11, UP 6



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
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA

PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA

- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE ZONE

IDIVIDUALNO I TURISTIČKO STANOVANJE

- STANOVANJE**
- MJEŠOVITA NAMJENA, TURISTIČKO STANOVANJE, TURIZAM**

TURISTIČKO UGOSTITELJSKI SADRŽAJI

- HOTELI**
- VILE U SKLOPU HOTELA**
- VILE / TURISTIČKO NASELJE**
- APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA**
- APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA (INTERPOLACIJA POSTOJEĆE GRADNJE)**
- "WELLNES CENTAR"**
- USLUŽNE DJELATNOSTI**

ZAŠTITA GRADITELJSKE BAŠTINE I PRIRODNOG OKRUŽENJA

- AMBIJENTALNA CJELINA "BJELILA-KAKRC"**
- GRANICA ZONE AMBIJENTALNE CJELINE
- "OBJEKAT SA NUMERACIJOM IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA RAZVOJ SEOSKIH NASELJA TVATSKOG ZALIVA-BJELILA KAKRC"

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- ZONA JAVNIH POVRŠINA U OKVIRU "BJELILA-KAKRC"**
- DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA**
- ZAŠTIĆENA PRIRODNA KUPALIŠTA**
- OBALNO ŠETALIŠTE**
- PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA**
- ZONA ZA RAZVOJ KUPALIŠTA POSTOJEĆE PONTE U FUNKCIJI JAVNOG KUPALIŠTA**

ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE

- ŠUMA / MAKIJA**
- PARKOVSKO I LINEARNO ZELENILU**
- ZAŠTITNO ZELENILU, JAVNO KORIŠĆENJE**
- ZAŠTITNO ZELENILU, U SKLOPU URBANISTIČKIH PARCELA**
- PARK ŠUMA**
- EKO PARK- PRIRODNI REZERVAT**
- POVRŠINE ZA REKREACIJU**
- ZELENILU U OKVIRU AMBIJENTALNE CJELINE**

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

- KOLSKE SABAČAJNICE**
- KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE**
- PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE**
- PRISTANIŠTA**
- ZONA ZA KUPAČE**
- PLOVNI PUT**
- AUTOBUSKO STAJALIŠTE**

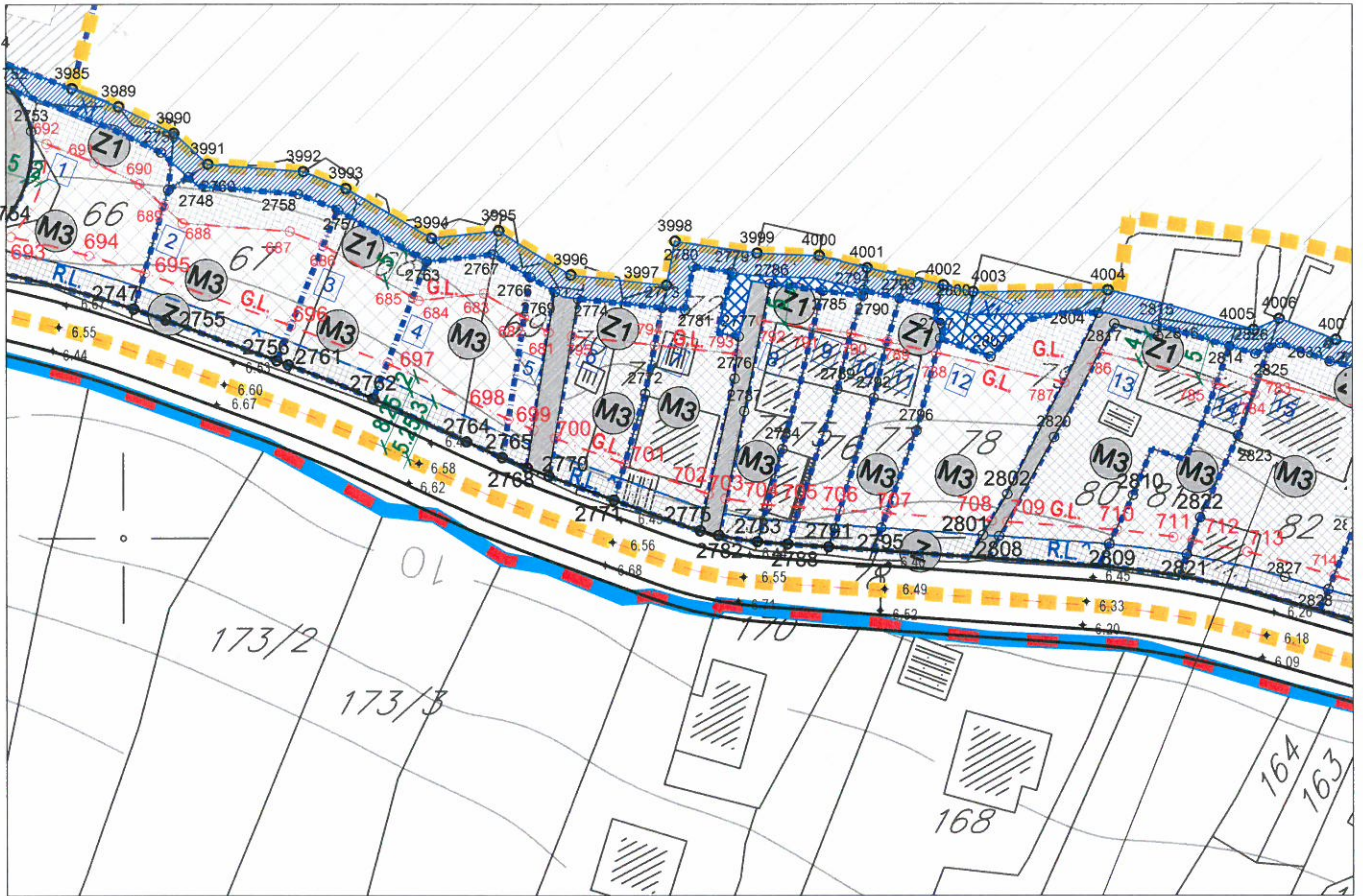
SPOMENICI KULTURE I ZAŠTIĆENE PRIRODE

- CIVILNA GRAĐEVINA - DIMNJAK "STARA RAČICA" PREDLOŽENO ZA ZAŠTITU**
- IZVOR "FRUTAK"**
- SPOMENIK PARKOVNE ARHITEKTURE**





ZONA 11, UP 6



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
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- GRANICA UP

PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA

- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- G.L. GRAĐEVINSKA LINIJA
- R.L. REGULACIONA LINIJA
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE ZONE
- KOTE

**ZASTITA GRADITELJSKE BAŠTINE I
 PRIRODNOG OKRUŽENJA**

- GRANICA ZONE AMBIJENTALNE CJELINE
- *OBJEKAT SA NUMERACIJOM IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA RAZVOJ SEOSKIH NASELJA TVRTSKOG ZALIVA-BJELIA KAKRČ*

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- OBALNO ŠETALIŠTE
- PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA

SPOMENICI KUTURE I ZAŠTIĆENE PRIRODE

- CIVILNA GRAĐEVINA - DIMNJAK "STARA RAČICA" PREDLOŽENO ZA ZAŠTITU
- IZVOR "FRUTAK"
- SPOMENIK PARKOVNE ARHITEKTURE

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

- KOLSKE SABRAČAJNICE
- KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAČAJNICE
- PJEŠAČKE SAOBRAČAJNICE
- PRISTANIŠTA
- ZONA ZA KUPAČE
- PLOVNI PUT
- AUTOBUSKO STAJALIŠTE

Koordinate UP 6

Br.	Y	X
2770	6556956.21	4695708.22
2771	6556964.85	4695705.03
2772	6556968.99	4695719.14
2773	6556971.26	4695730.47
2774	6556960.08	4695731.70

Koordinate G.L.

Br.	Y	X
700	6556957.03	4695713.25
701	6556966.26	4695709.84
794	6556970.27	4695725.55
795	6556959.26	4695726.76



IZVOD IZ ELABORATA EKSPROPRIJACIJE ZA LUNGO MARE ZA KO BOGIŠIĆI

R 1:500

Kat. parc. br. 70 i 71 KO Bogišći



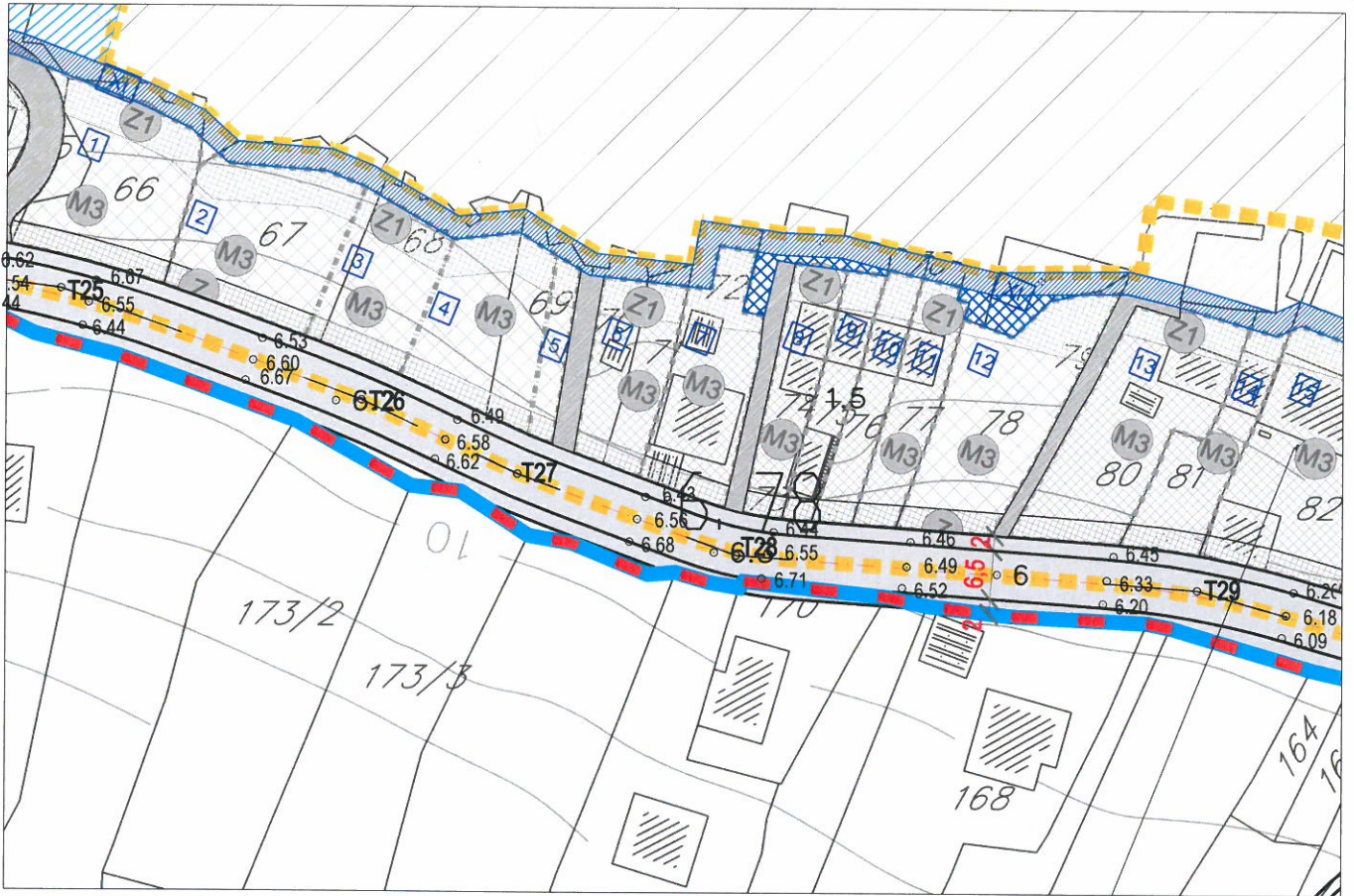
- LINIJA EKSPROPRIJACIJE
- GRANICA KAT. PARCELE
- 192/2 OZNAKA KAT. PARCELE
- 192/7 OZNAKA NOVOFORMIRANE KAT. PARCELE

br	Y	X
112	6556956.11	4695707.58
113	6556960.22	4695732.58
114	6556965.93	4695731.32
115	6556971.20	4695730.15


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


Državna studija lokacije: DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28
PLAN SAOBRAĆAJA, R 1:1000

ZONA 11, UP 6



LEGENDA

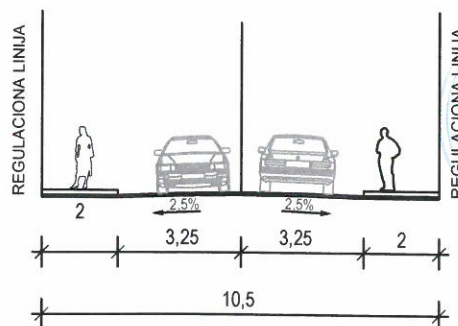
- GRANICA OBUHVATA
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA UP 5
- GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- URBANISTIČKA PARCELA
- BROJ URBANISTIČKE ZONE
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA POSTOJEĆEG OBJEKTA
- VISINSKE KOTE
- KOTE

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

- KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
- KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- PRISTANIŠTA
- ZONA ZA KUPAČE
- PLOVNI PUT
- AUTOBUSKO STAJALIŠTE

KARAKTERISTIČNI PRESJECI R = 1:200

PRESJEK 1-1



OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- OBALNO ŠETALIŠTE
- PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA

Priljeno: 23-04-2015				
Organ. jed.	Klasif. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
0902-	351-	195/3		



d.o.o. VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT

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

GRUPOVANJE SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
 "VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj 252
 Tivat, 23.04.2015

OPŠTINA TIVAT
 Sekretarijat za uređenje prostora
 i zaštitu životne sredine

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-195/2 od 15.04.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na UP 6 – kat.par.broj 70 i 71 KO Bogišići, a na zahtjev HYPO ALPE ADRIA LEASING DOO 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.).

PRILOG:-mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu



Tivat, 23.04.2015 god.

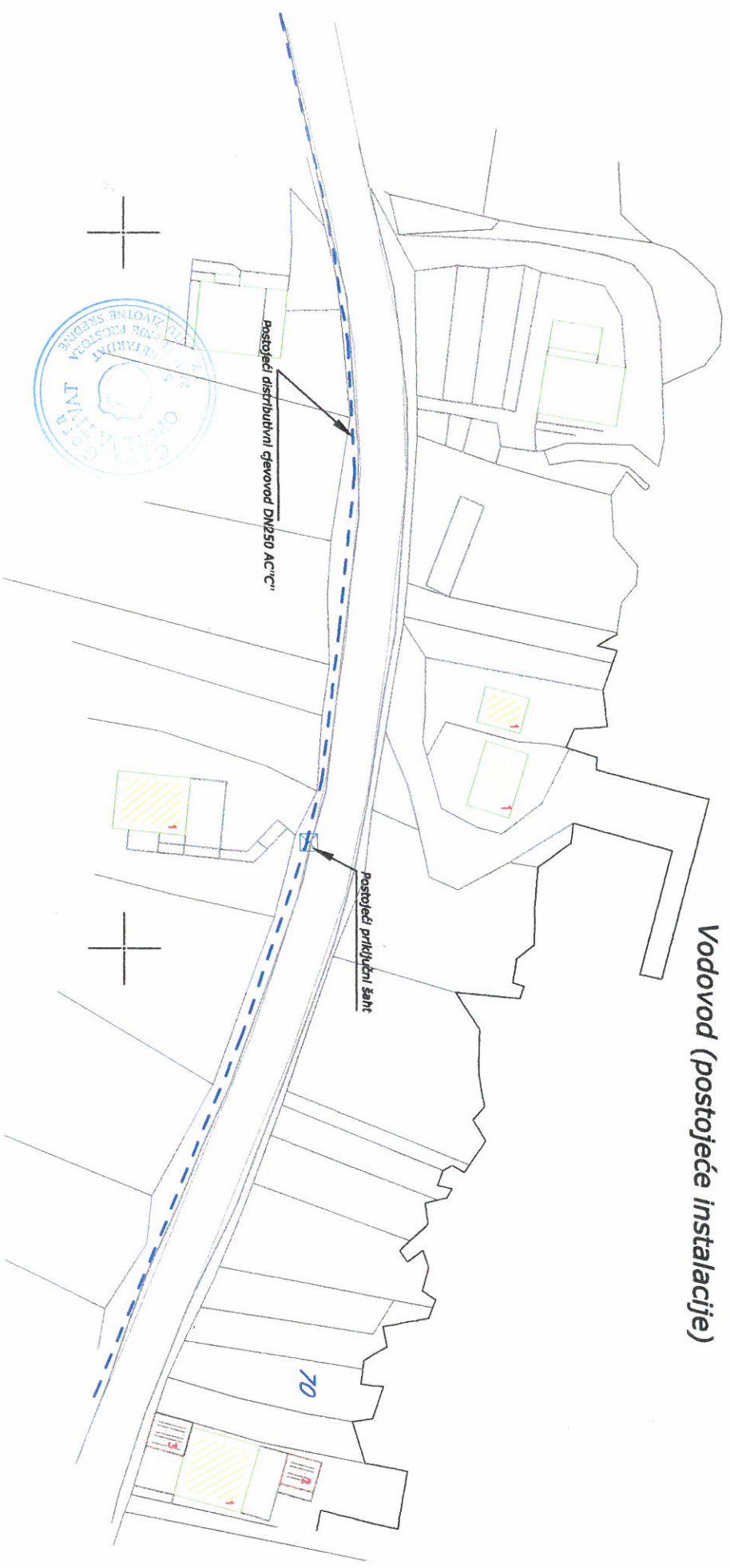
DOSTAVLJENO:

-Naslovu
 -Arhivi

D DIREKTOR:
 Čedomir Lukić, dipl.ing

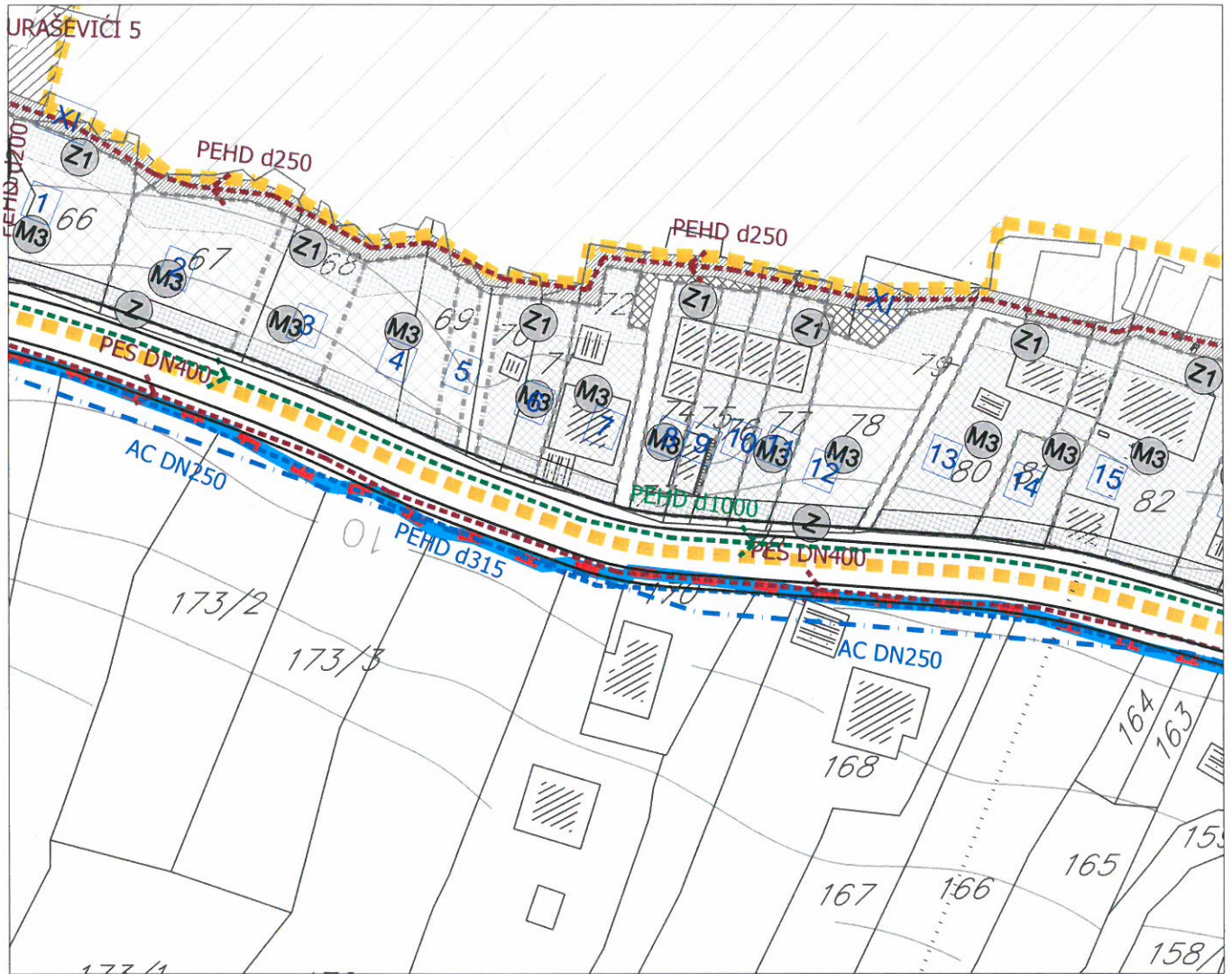


Vodovod (postojeće instalacije)





ZONA 11, UP 6



GRANICA I REGULACIJA

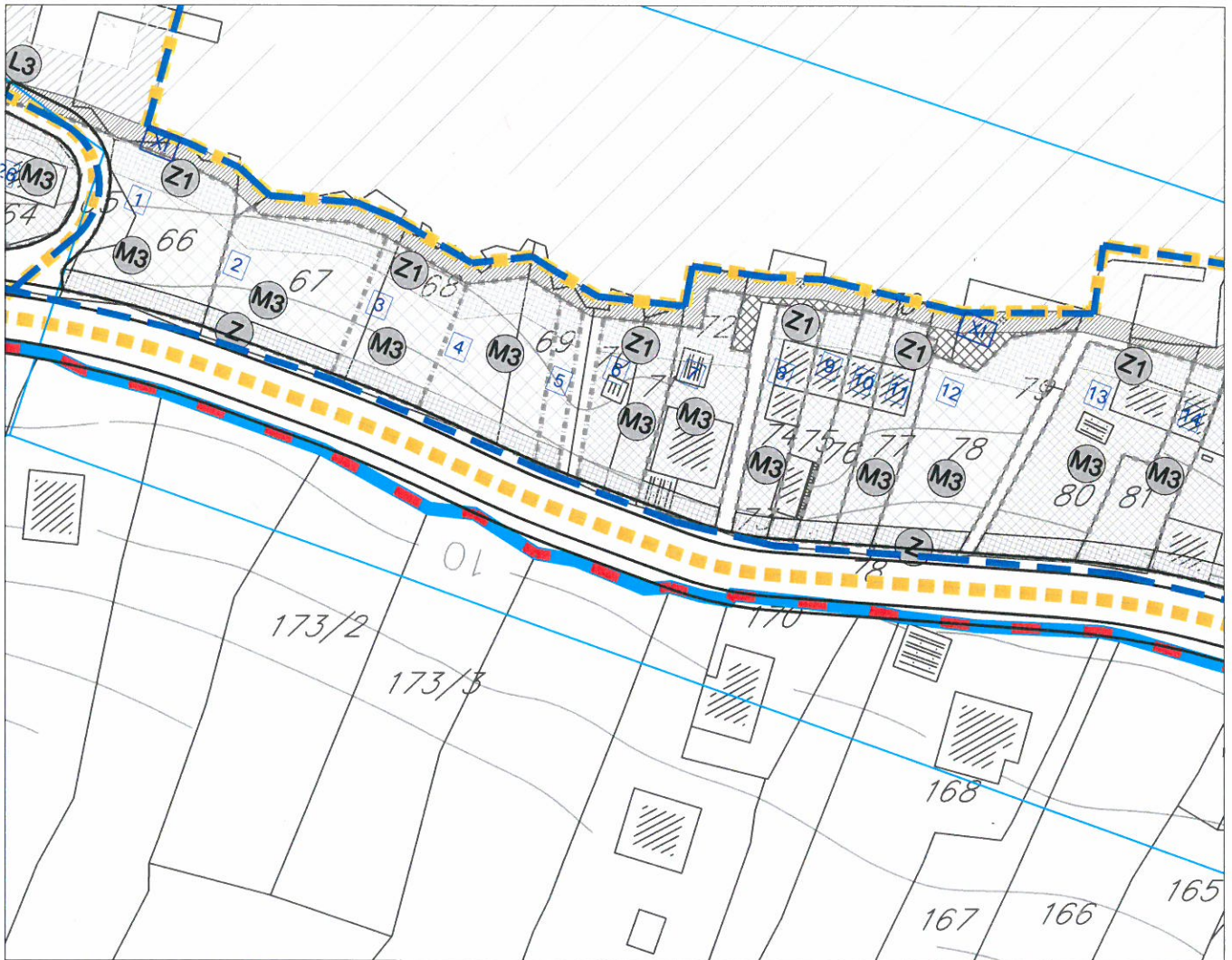
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
- GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
- GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE

VODOVOD I KANALIZACIJA

- Postojeći vodovod
- Postojeći vodovod - za ukidanje
- Planirani vodovod
- Postojeća fekalna kanalizacija
- Postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
- Planirana fekalna kanalizacija
- PS - Pumpna stanica
- Postojeća atmosferska kanalizacija
- Postojeća atmosferska kanalizacija - za ukidanje
- Planirana atmosferska kanalizacija



ZONA 11, UP 6



LEGENDA

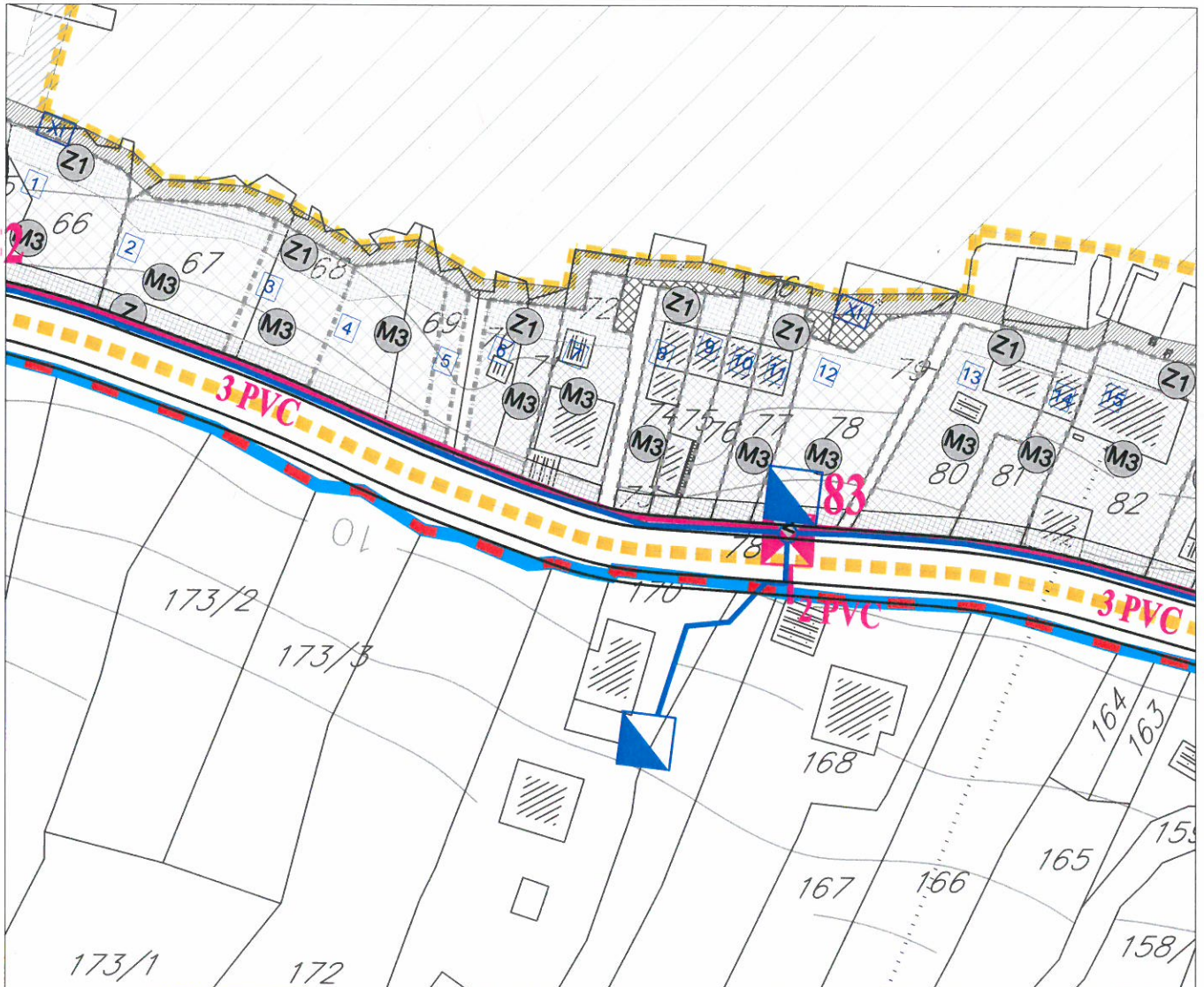
GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
- GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
- GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA

ELEKTROENERGETIKA


- 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
- 10kV VOD KOJI SE UKLANJA










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
-  GRANICA URBANISTIČKIH ZONA

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

-  POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI ČVOR
-  POSTOJEĆE TELEKOMUNIKACIONO OKNO
-  POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
-  POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD - STUBIĆ
-  PLANIRANO TELEKOMUNIKACIONO OKNO
-  PLANIRANA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA



Državna studija lokacije: DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28
PLANIRANO ZELENILO, R 1:1000

ZONA 11, UP 6



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
- GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA

- BROJ URBANISTIČKE PARCELE

PLANIRANA VEGETACIJA

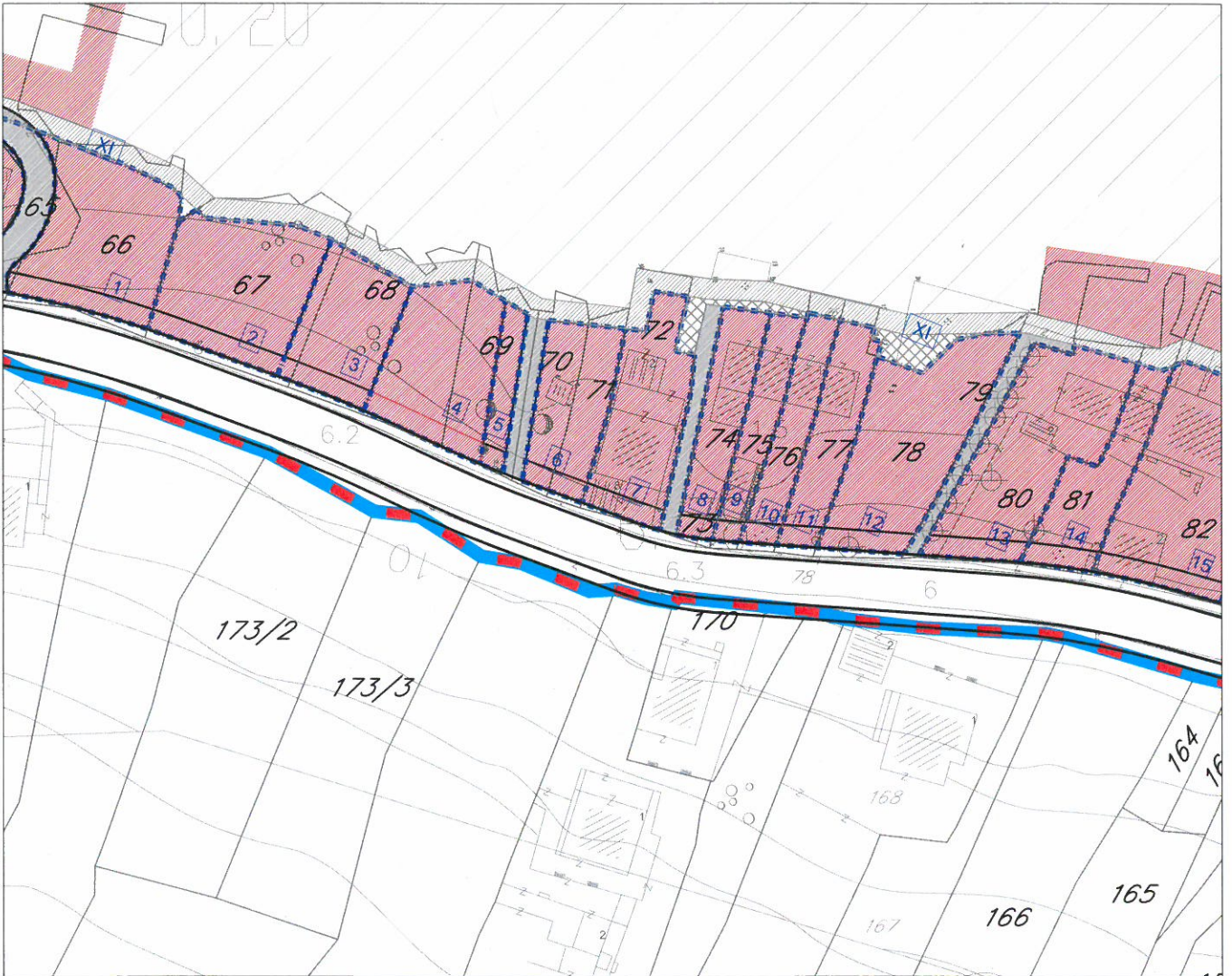
- ZELENILU UZ STANOVANJE, TURISTIČKO STANOVANJE I TURISTIČKE OBJEKTE
- ZELENILU UZ HOTELSKE KOMPLEKSE
- EKO PARK
- ZELENILU UZ SPORTSKO-REKREATIVNE SADRŽAJE
- ZAŠTITNO ZELENILU
- PRIRODNA ŠUMA- ZELENILU HOTELA VISOKE KATEGORIJE
- PARK ŠUMA
- ZELENILU UZ UGOSTITELJSKE SADRŽAJE
- PRIRODNA KUPALIŠTA

Državna studija lokacije: DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28
FAZNOST REALIZACIJE, R 1:1000

S



ZONA 11, UP 6



LEGENDA

--- GRANICA IZMEĐU FAZA

FAZNOST REALIZACIJE

	2A	DRUGA FAZA REALIZACIJE
	2B	
	2C	
	2D	
	2E	
	2F	
	2G	

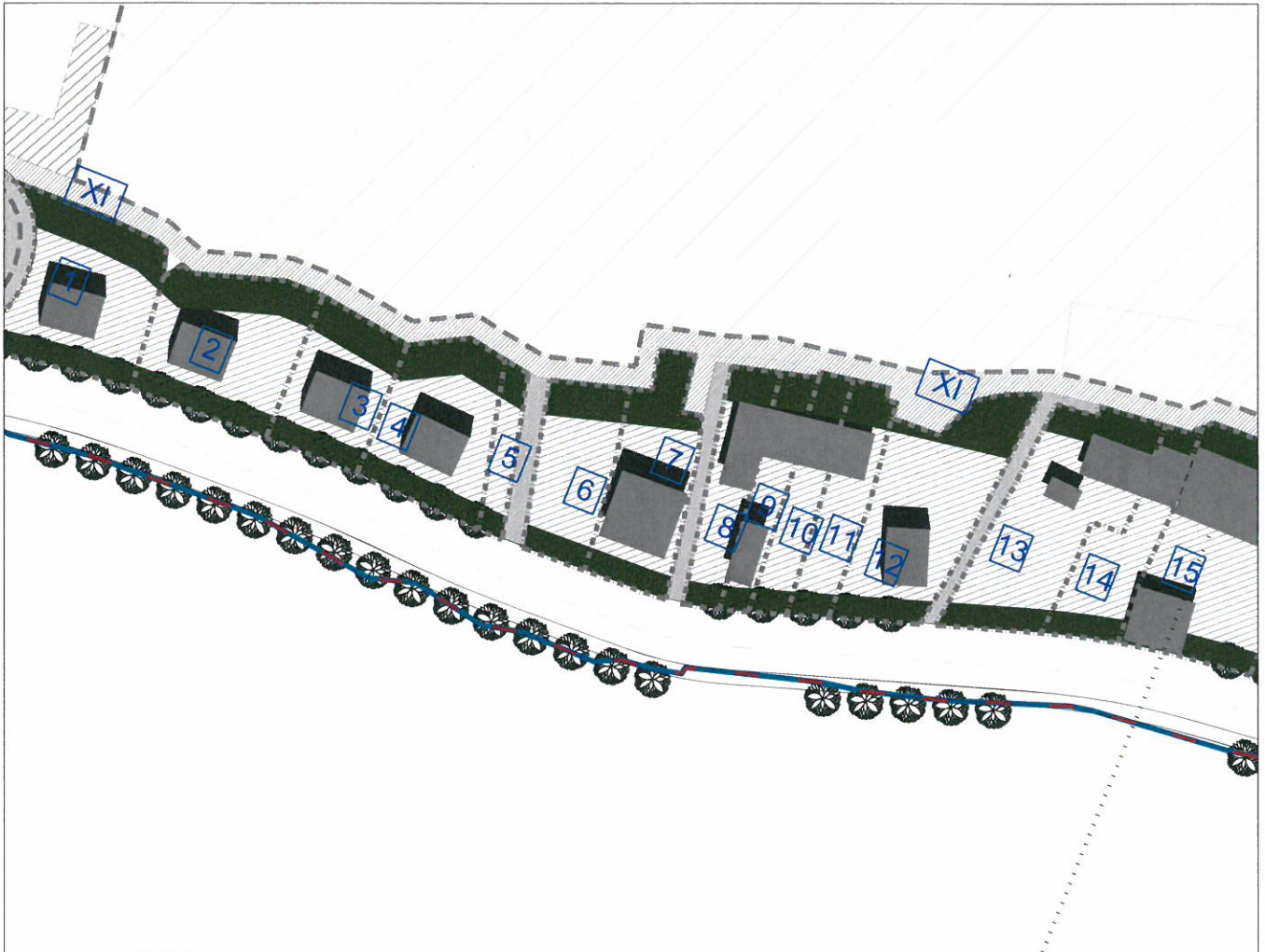
	3A	TREĆA FAZA REALIZACIJE
	3B	
	3C	
	3D	

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE

NAPOMENA: I FAZA PREDSTAVLJA INFRASTRUKTURNO OPREMANJE ZEMLJIŠTA





LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
- GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA
- GRANICA ZAHVATA

PARCELACIJA, NIVELACIJA, REGULACIJA

- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- URBANISTIČKA PARCELA

6

BROJ URBANISTIČKE ZONE

1

BROJ URBANISTIČKE PARCELE

NEIZGRAĐENI PROSTOR

OTVORENE JAVNE I ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE

- DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA
- ZAŠTIĆENA PRIRODNA KUPALIŠTA
- OBALNO ŠETALIŠTE I PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA
- ŠUMA / MAKUJA
- ZELENI PRODORI DO MORA (ZAŠTITNO ZELENILO), POVRŠINE ZA REKREACIJU
ZAŠTITNO ZELENILO, U SKLOPU URBANISTIČKIH PARCELA
- EKO PARK- PRIRODNI REZERVAT
- ZELENILO U OKVIRU AMBIJENTALNE CJELINE

IZGRAĐENI PROSTOR

- POSTOJEĆI OBJEKTI I PLANIRANI OBLICI - STANOVANJE I TURIZAM
- AMBIJENTALNA CJELINA "BJELILA-KAKRC"
- GRANICA ZONE AMBIJENTALNE CJELINE
- "OBJEKAT SA NUMERACIJOM IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA RAZVOJ SEOSKIH NASELJA TVATSKOG ZALIVA-BJELILA KAKRC"