

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštitu živone sredine

Broj: 0902-351-243/4

Tivat, 28.05.2015.godine

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 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 **RAŠKOVIĆ GORANA**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje

URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

za urbanističku parcelu broj **49**,

koja je formirana od većeg dijela kat. par. br. **765 KO Krašići** i manjeg dijela kat.par. br. **766 KO Krašići**, urbanistička zona broj **3**, u zahvatu DUP-a „Krašići“, Opština Tivat

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE OBJEKTA

UP49, u zoni broj **3** (”Riblja kost”), je formirana od većeg dijela kat.par.br. **765** i manjeg dijela kat.par.br. **766 KO Krašići** a u DUP-u Krašići je označena kao »**planirana parcela individualnog stanovanja sa djelatnostima**«. Predviđena intervencija na predmetnoj urbanističkoj parceli je **izgradnja** stambene zgrade prema kapacitetu parcele koji je određen indeksom zauzetosti i izgrađenosti.

Prizemlje ovih objekata namjenjeno je djelatnostima. Vrsta djelatnosti koje se razvijaju u stambenim naseljima vezana je za svakodnevno snabdijevanje da bi centralni sadržaji disperzno raspoređeni pokrili potrebe cijelog naselja.

U dijelu Donji Krašića djelatnosti u prizemljima stambenih zgrada imaju nešto drugačiji karakter.

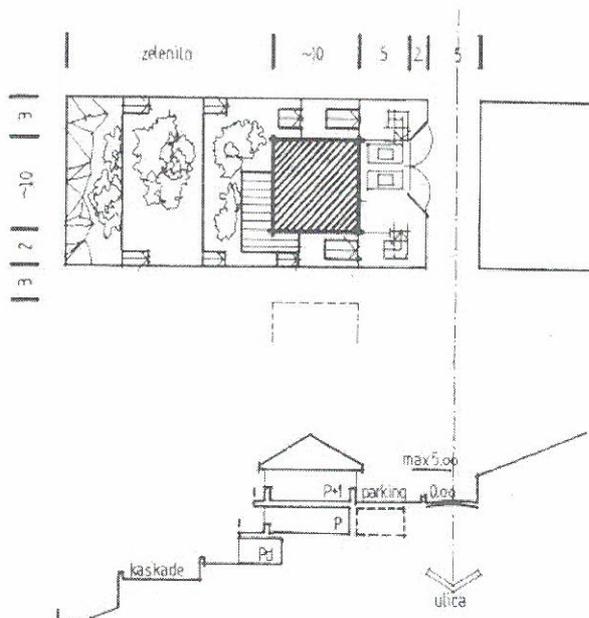
Osim ugostiteljskih objekata ovdje su predviđeni atraktivni sadržaji vezani za tradicionalne bokeljske djelatnosti: ribolov, proizvodnja i prerada maslinovog ulja, vina, prerada i prodaja agruma i začinskih trava koje uspijevaju na ovim terenima, izrada i prodaja suvenira vezanih za te djelatnosti i ovo podneblje.

Stambeni objekat može biti od jedne do izuzetno dvije stambene jedinice.

2. USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

UP49 pripada tipu „**parcele ispod ulice**“.





Prema Listu nepokretnosti broj 390 površina kat.par.br. 765 KO Krašići je 362m² i njen veći dio ulazi u sastav urbanističke parcele UP 49.

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

Urbanistička zona (broj)	3
Urbanistička parcela	UP49
Površina UP49	cca 285m ²
indeks zauzetosti	0.13-0.67 (optimalno 0.30)
indeks izgrađenosti	0.25-1.07 (optimalno 0.50)
Stambenih jedinica	1
max visina od kote uređenog terena do vijenca	10m
max visina od kote gornje ulice (parkinga) do vijenca	5m
min broj PM ili GM	1PM/stanu

Napomena: Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, Investitor je dužan formirati urbanističku parcelu i na njoj riješiti sve imovinsko pravne odnose.

3. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA

- Spratnost objekata kreće se u rasponu od P do P+2 (izuzetno za postojeće objekte).
- 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.
- Ograda se može postaviti oko urbanističke parcele a postavlja se iza regulacione linije tako da debljina zida bude na račun urbanističke parcele. S obzirom da je teren u nagibu cokla mora da prati konfiguraciju terena. Visina ograde može biti **max 1.50m** s tim da puni zid (cokla) može biti visine **max 0.50m**. Preporučuje se da cokla bude zidana autohtonim kamenom ili obložena kamenim ploča. Gornji dio ograde može biti od sadnog materijala (zelenilo) ili kovano željezo ali tako da ograda bude prozračna (transparentna). Ulaz na parcelu može biti visinski naglašen odnosno natkriven malim krovom u širini ulazne kapije. Puni dio ogradnog zida (cokla) i eventualni razdjelni stubovi treba da budu armirano-betonski.
- U ogradnom zidu se mogu predvidjeti diskretna rasvjetna tijela i instalacije interfona.

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 projektovanje vodovoda i kanalizacije u okviru glavnog projekta br.633, izdati od DOO «Vodovod i Kanalizacije» Tivat 29.04.2015.godine.
- **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
- **Tehnički 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 (mastriht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena. Sedimenti gornje krede, razvijeni između ostalog na Luštici, 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.

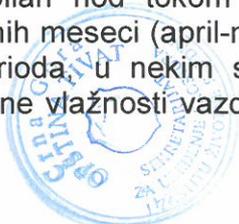
Činjenica da je predmetno područje dio neposrednog zaleđa i da je velikim dijelom izgrađeno od flišnih i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

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 mikrojonekologijom 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. PROJEKTNNA 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

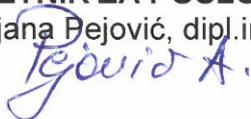
- »Informacioni plan-namjena površina i objekata, saobraćajk, preparcelacija, nivelacija i regulacija« R 1:1000
- »Sinhron plan« R 1:1000

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.



SEKRETAR

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

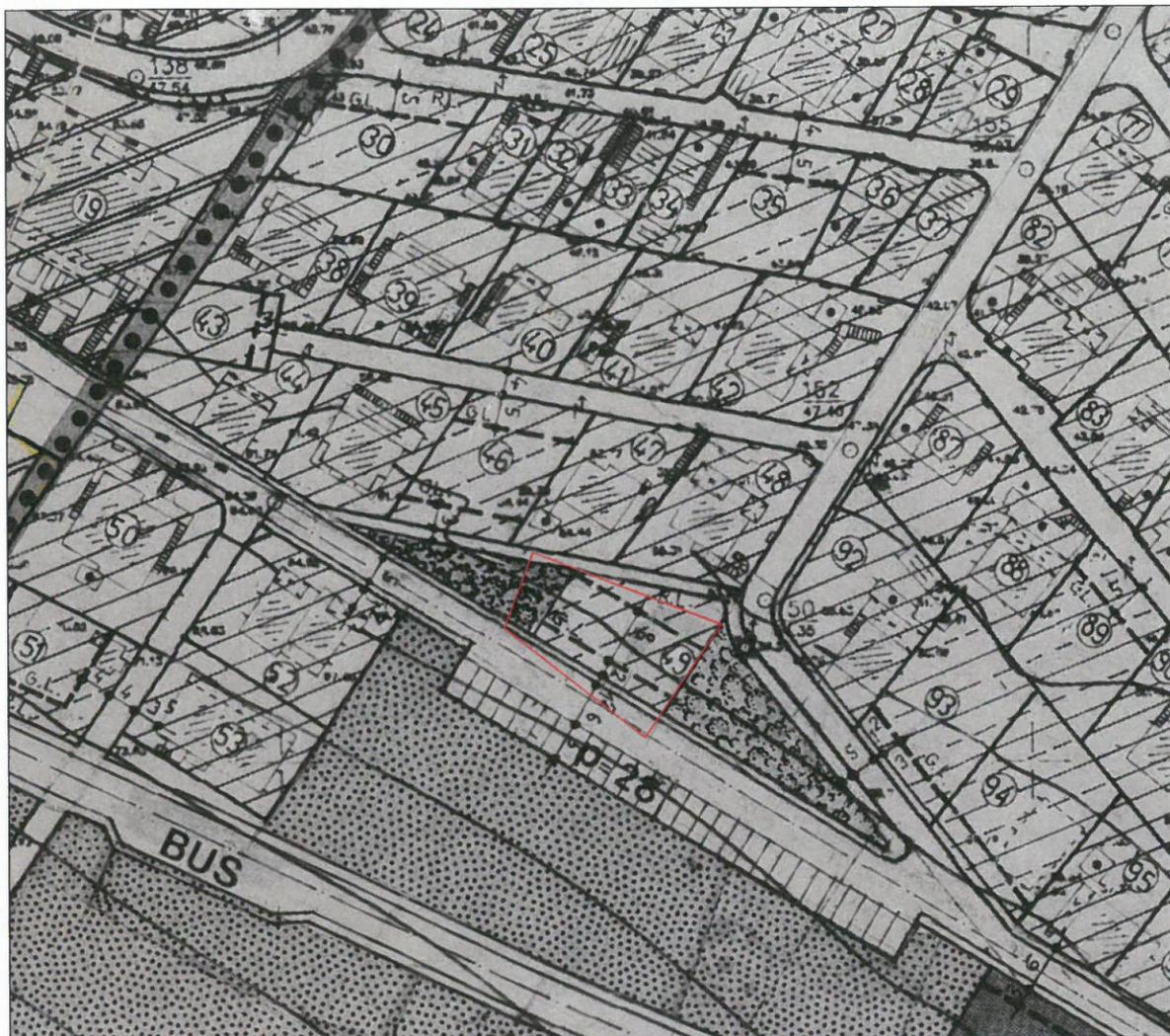


Dostaviti:

- Rašković Goran, Radanovići bb, Kotor
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KRAŠIĆI

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



— granice kat.par. br. 765 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	plaže	granica DUP-a	granica urbanist. cjelina
parcele sa objektima individualnog stanovanja sa djelatnostima	parcele sa objektima individualnog stanovanja sa djelatnostima	poste	tehničko-komunalne površine	R.L. granica parcela	regulaciona linija
parcele sa objektima apartmanskog i pansioniskog tipa	parcele sa objektima apartmanskog i pansioniskog tipa	GUP		G.L. građevinska linija	broj građevinske parcele
CENTRALNI SADRŽAJI	CENTRALNI SADRŽAJI				
parcele sa objektima centralnih sadržaja	parcele sa objektima centralnih sadržaja				
parcele rezervisane za centralne sadržaje(GUP)	parcele rezervisane za centralne sadržaje(GUP)				
ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE		SAOBRAĆAJNE POVRŠINE			
promenadni park	promenadni park	kolske saobraćajnice	kolsko-pješačke	parkinzi broj mjesta	BUS stajalište
pejzažni park	pejzažni park	pješačke ulice	visinske kote	lokalna linijska plovidba	
zaštitno zelenilo	zaštitno zelenilo				
sportsko-rekreativne površine	sportsko-rekreativne površine				
park-maslinjak	park-maslinjak				



Priloga broj	Organizacija	Klasifik. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
29-04-2015	0902-351-243/3				



d.o.o. VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT

II Dalmatinske 3A, 85320 Tivat, tel.: +382 32 671 788

Fax: +382 32 671 790, e-mail: vik-tivat@t-com.me www.viktivat.me

PIB: 02295407 PDV 91/31-00282-0 ŽIRO RAČ.: Atlas Mont: 505-1433-40

CKB: 510-4063-73 Hipotekarna Banka: 520-62730-65 Prva Banka 535-10055-81

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

"VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj 633

OPŠTINA TIVAT

Tivat, 28.04.2015.

Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-243/2 od 21.04.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na UP 49- kat.par.br 765 KO Krašići, a na zahtjev RAŠKOVIĆ GORANA izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

1. Urbanistička parcela UP 49- kat.par.br 765 KO Krašići se nalazi van naše zone vodosnabdjevanja-nije moguće obezbjediti vodosnabdjevanje.

Tivat, 28.04.2015 god.

DOSTAVLJENO:

-Naslovu

-Arhivi

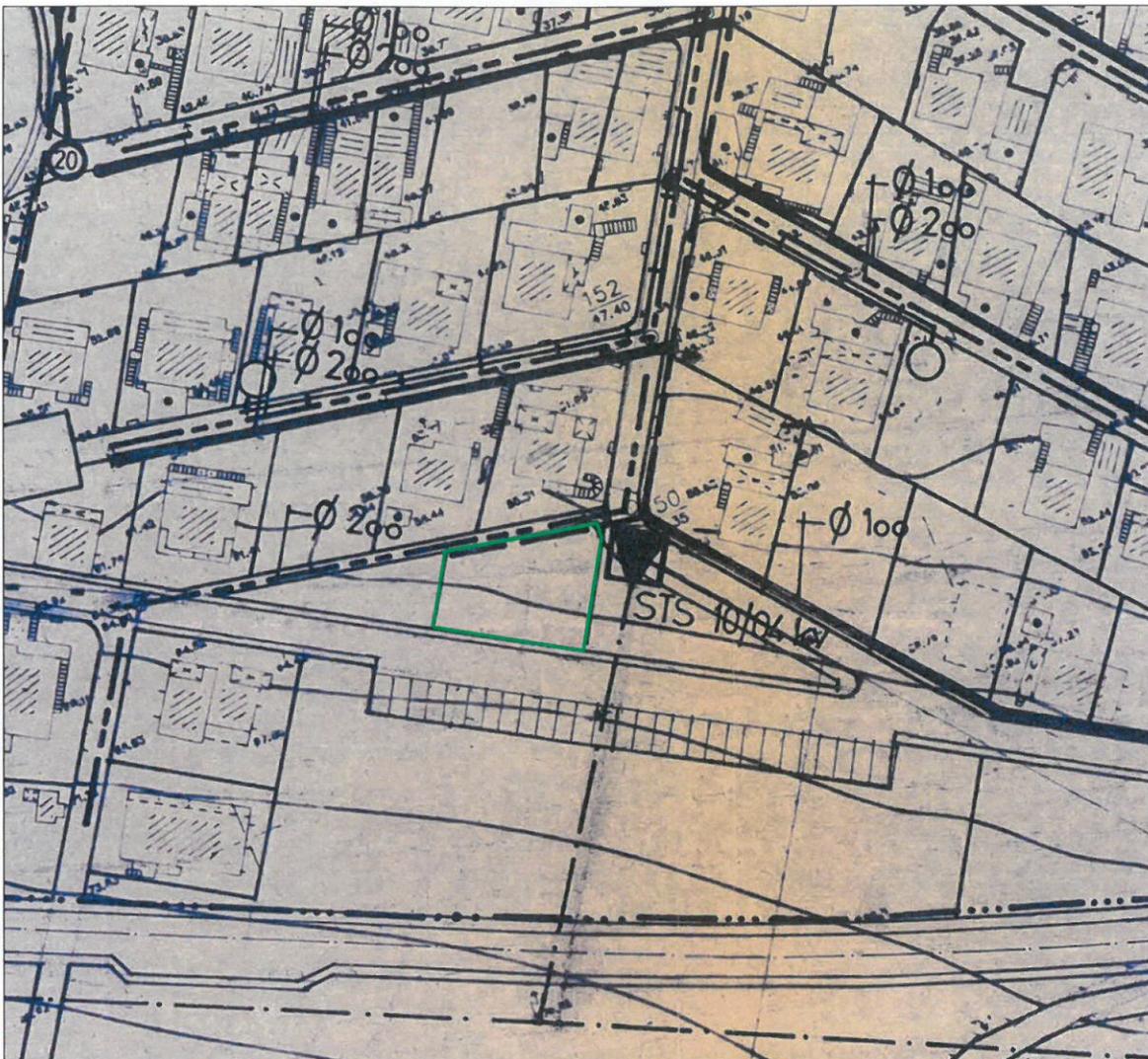
Č DIREKTOR:
Čedomir Lukić, dipl.ing



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KRAŠIČI

Sa lista: Sinhron plan,

R 1 : 1000



— granice urbanističke parcele UP 49

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		

