

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-254/9

Tivat, 11.06.2015.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13 i 33/14) i člana 5 Odluke o donošenju Državne studije lokacije „Dio Sektora 22 i Sektor 23“ (»Sl.list CG« br. 68/2010), na zahtjev **Krstić Dejana** Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu broj 22, urbanistička zona broj 3, koja se sastoji od dijelova sledećih kat. parcela br.: 4765/1, 4813, 4801, 4802, 4796, 4797, 4800, 4803, 4795, 4798, 4799 i 4878 sve KO Tivat, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 22 i Sektor 23“, Opština Tivat

1.USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

U okviru UP 22 u zoni 3 je planirana namjena T4.

U okviru namjene T4 moguće je realizovati **turističko naselje, male porodične hotele i turističke vile.**

U okviru ove namjene moguća je interpolacija novih objekata u postojeću građenu strukturu. Naime na urbanističkim parcelama u urbanističkoj zoni 3 prilikom izrade idjenog rješenja, na nivou parcele, predlaže se zadržavanje očuvanih i novijih postojećih objekata, u svemu prema smjernicama ove studije, uz moguću prenamjenu iz stambene u turističku namjenu, uz planiranje novih turističkih objekata.

Prema posebnom propisu objekat za pružanje usluge smještaja po pravilu ima minimalni kapacitet od 7 smještajnih jedinica za noćenje sa recepcijom, holom hotela i javnim restoranom sa kuhinjom. Mali hoteli imaju do 25 smještajnih jedinica. Minimalni zahtjev pored smještajnog kapaciteta je centralna recepcija i hol te restoran sa kuhinjom. Usluge smještaja pružaju se u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe, hotelski apartmani.

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

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

- Smještajni kapaciteti moraju biti u kategoriji turističkog objekta od minimum **3 zvjezdice**, a oprema i sadržaji trebaju biti u skladu s važećim propisom. (U objektu je moguće ostvariti maksimalno 7 ležajeva, imati 2 zaposlena lica, što čini ukupno 9 korisnika.)

2.USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Površina urbanističke parcele UP 22 iznosi **3.317,47m²** i definisana je koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu iz plana na listu: *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.*

Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i studije lokacije mjerodavan je zvanični katastar.

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 22 prema datim uslovima parcelacije i riješiti imovinsko-pravne odnose na cijeloj UP kao i riješiti pitanja tereta evidentiranih u Listu nepokretnosti.

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću odnosno ukupnom maksimalnom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama.

Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih, odnosno podzemnih etaža. Dozvoljava se i manji broj.

Etaže mogu biti podrum, suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje. Podzemne etaže (podrum) ne ulaze u obračun visina.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u BGP. Za sve ostale namjene (welnes centar, diskoteka i sl.) površina podruma se uračunavaju u BGP. Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća zauzetost parcele od 50% njene površine i mora biti u garnicama zone za gradnju.

Suteran je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren, odnosno jednim svojim pročeljem je iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom).

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje je završna etaža objekta ispod krova. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od **1.2 m** na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

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. Definisana je koordinatama tačaka koje su date u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

U odnosu na regulacionu liniju, građevinska linija prema prilaznoj saobraćajnici je udaljena **5m**.

Ukoliko građevinske linije ne definišu minimalno rastojanje od susjedne parcele minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcela je **3 m** ili $h/2$ (h je najviša tačka pripadajućeg pročelja).

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) moguća je 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 djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

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

Nadstrešnice, terase na terenu, stepeništa, kao ni bilo koji drugi arhitektonski elementi ne smiju izlaziti iz zone za gradnju (zona omeđena GL i distancom 3m prema javnoj komunikaciji i 3m (izuzetno 1.5m) prema susjedu).

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

Obaveza ove studije je da se parcele **ne ograđuju**. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosferske vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

Uređenje parcele

Postojeće suvomeđe na granicama urbanističkih parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu s ciljem zaštite suvomeđa kao pejzažnih karakteristika.

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 – nezastirte ozelenjene površine (u ovom smislu u ozelenjene površine ne ulaze kolski pristupi i površine pod mirujućim saobraćajem, već isključivo površine pod zelenilom).

Otvorene površine uz turističke sadržaje bi trebalo urediti kao parkovnu površinu sa raznolikim sadržajima kao što su dječje igralište, manji sportski rekreativni sadržaji, te boravišne zone uz razne prostorne atrakcije. Ovaj prostor je potrebno dobro osvijetliti kako bi bio funkcionalan i u večernjim satima. Odabir biljnog materijala treba da uključi autohtone vrste ili one ukrasne vrste koje se već tradicionalno koriste u uređenju zelenih površina, a koje su prilagođene postojećim uslovima. Prilikom odabira biljnog materijala treba voditi računa o dimenzijama, oblicima i bojama koje bi trebalo maksimalno prilagoditi postojećoj odnosno planiranoj situaciji (pročelju objekta, boji fasade, raščlanjenosti objekta..).

Prema ulici na 1m od regulacione linije na razmaku od 6m zasaditi sadnice koje će formirati ulični drvored. Veličina sadnice treba da iznosi min 3-5m, a i obim stabla na visini od 1m je min 1-1.5m. Koristiti autohtone vrste koje su date kao preporuka u ovoj studiji (poglavlje Predlog biljnih vrsta za ozelenjavanje). 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, akacija, maslina, magnolija, pitospora..).

Predlog biljnih vrsta za ozelenjavanje

Drveće

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

Grmlje

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

Penjačice

Campsis grandiflora	Parthenocissus	Vitis
Clematis	quinquefolia	Wisteria sinensis

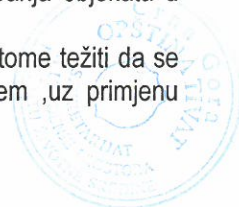
Trajnice

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

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.
- Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

- Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim turističkim, stambenim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati rampe nagiba max. 15%.

Krov objekta

- Krovovi trebaju biti ravni, kosi - jednovodni, dvovodi, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°) u novoplaniranim područjima. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu da je paralelno izohipsama. Kosi krov treba biti pokriven crijepom: kanalice 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 sljemeni 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.

Ukupna visina objekta

Planirana spratnost za sve građevine je dvije etaže **S+P** ili **P+1** zavisno od nagiba terena. Spratnost i površina objekta mogu biti manji od Studijom iskazanih maksimalnih vrijednosti.

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 obezbjedi geodetski snimak urbanističke parcele, uključujući i pripadajući dio pristupne saobraćajnice i na osnovu dobijenih podataka odredi sve potrebne nivelete.

Ukupna visina objekta mjeri se vertikalno na zabatnoj strani objekta **od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu** (dijelu koji je ispod sljemena) **do sljemena krova**.

Ukupna visina objekata je definisana sa namjerom da se izbjegnju 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)	3
urbanistička parcela (broj)	UP 22
površina urbanističke parcele(m ²)	3.317,47
Max indeks zauzetosti	0.30
Max zauzetost parcele pod objektom(površina gabarita) (m ²)	995,241
Max indeks izgrađenosti	0.50
Max bruto građevinska površina(m ²)	1.658,735
Max dozvoljena spratnost	P+1
Zelene i slobodne površine(m ²) u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	60
Max broj kreveta (turista)	39
Broj zaposlenih	12
Ukupan broj korisnika	50

-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 vistna objekta mjeri se vertikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu do sljemena krova.

Obračun BGP obuhvata sve etaže 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, GARAŽIRANJE

Glavni saobraćajni pristup ostvaren je sa saobraćajnice uz sjevernu granicu urbanističke parcele.

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbijedi **u okviru parcele**, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

- na 100m² BGP/ 0,6 PM/GM

Preporuka je da se obezbijedi što veći broj GM u podrumskim etažama.

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM treba smanjiti BGP.

Pristupni put do urbanističke parcele je najmanje širine 4,5 m ako se koristi za kolski i pješački saobraćaj i najmanje širine 2 m ako se koristi za pješački saobraćaj.

U slučaju kada se urbanistička parcela nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s nje na javnu saobraćajnu površinu obavezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja.

Službenost za kolski prilaz na urbanističku parcelu može se utvrđivati u slučajevima već izgrađenih parcela koje nemaju neposredan prilaz na javnu saobraćajnu površinu, a isti se ne može obezbijediti.



Broj parkirališnih/garažnih mjesta (u nastavku: PGM) za potrebe korišćenja građevine obavezno je smjestiti na pripadajuću urbanističku parcelu. Najmanji dozvoljeni broj PGM-a (min. PM) na urbanističkoj parceli utvrđuje se primjenom normativa određenih posebnim uslovima, kako je dato u odjeljku o saobraćaju. Pod PGM-om se podrazumijeva parkirališno mjesto za lični automobil.

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.

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. Pобољшanje 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.

• Takođe, izvoditi cisterne radi doprinošenja boljem vodosnabdijevanju; koristiti morsku vodu za bazene i izvoditi vodonepropusne septičke jame do realizacije kanalizacionog sistema. Pri gradnji koristiti tradicionalne materijale i energetske štedne.

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.656, izdati od DOO «Vodovod i Kanalizacije» Tivat 30.04.2015.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 22 i sektora 23 spada u geotektonsku jedinicu Parautohton koja obuhvata dijelove primorja u području zapadnog Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje Bara i rijeke Bojane. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Seizmičke karakteristike

Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), predmetna zona se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Istraživani je prostor velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina što predstavlja veliki seizmički rizik, što je posebno značajno za urbana područja formiranim uglavnom na aluvijalnom tlu u vodozasiećenom 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 mikrorejonizacijom 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. OSTALI USLOVI

Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova i snimka objekta na licu mjesta investitor treba da izradi tehničku dokumentaciju u skladu sa odredbama **Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata** (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10,34/11,40/11, 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).

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

NAPOMENA: U skladu sa odredbama člana 60 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 40/13) lokacija je mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističko- tehničkim uslovima i smjericama utvrđenim planskim dokumentom.

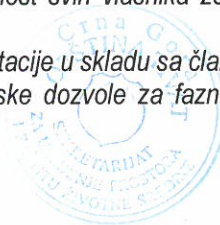
Lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele.

Ukoliko je lokacija dio jedne urbanističke parcele, odnosno ukoliko se na lokaciji realizuje planom definisana fazna izgradnja potrebno je uraditi idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu i definisati faznost realizacije u skladu sa urbanističko- tehničkim uslovima.

Za izradu idejnog rješenja iz stava 3 ovog člana potrebna je saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čini urbanističku parcelu.

Idejno rješenje iz stava 3 ovog člana podliježe reviziji tehničke dokumentacije u skladu sa članom 86 ovog zakona.

Idejno rješenje iz stava 3 ovog člana uslov je za dobijanje građevinske dozvole za faznu izgradnju objekta na dijelu urbanističke parcele.



10. GRAFIČKI PRILOZI

- Topografsko katastarska podloga R1:1000;
- Plan namjene površina R1:1000;
- Plan parcelacije, regulacije i nivelacije R1:1000;
- Plan mjera za sprovođenje R1:1000;
- Saobraćajna infrastruktura R1:1000;
- Hidrotehnička infrastruktura R1:1000;
- Elektroenergetska infrastruktura R1:1000;
- Telekomunikaciona infrastruktura R1:1000;
- Planirano zelenilo R1:1000;
- Plan oblika R1:1000;

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.grad.

Adrijana Pejović

SEKRETAR
Tatjana Jelić, dipl.pravnik



Dostaviti:

- Krstić Dejana, Gradiošnica bb, Tivat
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23
TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA, R 1 : 1000

Kat. par. 4797, 4799 i 4800 KO Tivat



LEGENDA

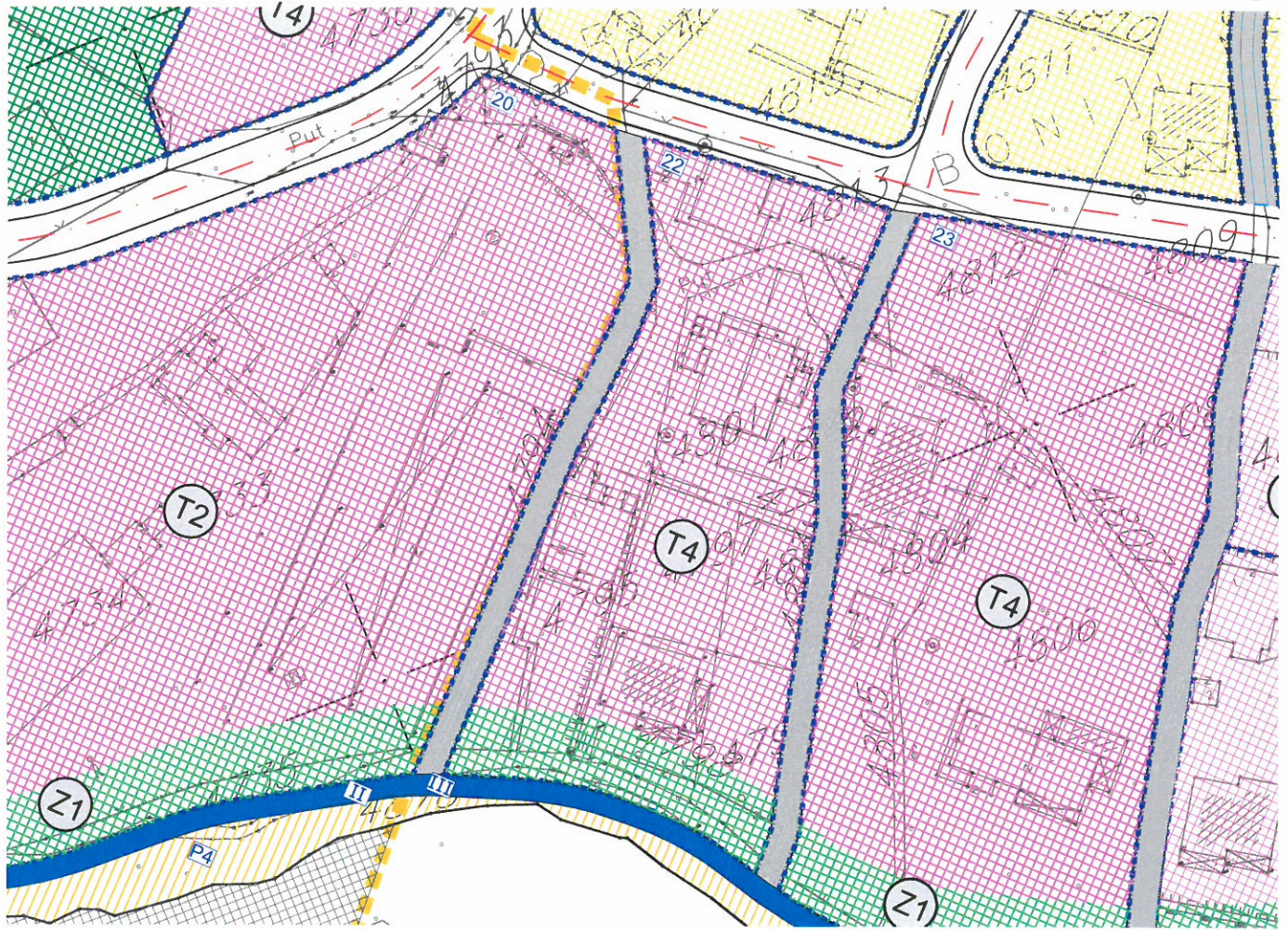
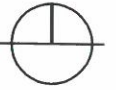
GRANICA I REGULACIJA

-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
-  GRANICA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
-  GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
-  GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
-  271 BROJ KATASTARSKE PARCELE
-  —125— IZOHIPSA



PLAN NAMJENE POVRŠINA, R 1 : 1000

Zona 3, UP 22



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA NA MORU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZONA
- GRANICA URBANISTIČKIH PARCELA
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE ZONE

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- STANOVANJE
- STANOVANJE SA POSLOVNIM PROSTORIMA
- MJEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO - TURISTIČKA NAMJENA
- REZERVNE ZONE ZA STANOVANJE

POVRŠINE ZA TURIZAM

- HOTEL
- TURISTIČKO NAUČIKI SADRŽAJI
- TURISTIČKO NASELJE, VILE
- LJETNIKOVAC, KULTURNI TURIZAM

POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

- SPORTSKI OBJEKTI (sportska dvorana, otvoreni bazen, zatvoreni bazen)
- SPORTSKI TERENI NA OTVORENOM SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA

ZAŠTITA KULTURNE I PRIRODNE BAŠTINE

- ZAŠTIĆENI OBJEKAT
- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA NA ŽUPI

ZELENE POVRŠINE

- ZAŠTITNO ZELENILO
- JAVNE ZELENE POVRŠINE, PARK
- PARK-ŠUMA

OTVORENE POVRŠINE

- PLAŽA
- POSTOJEĆE PROŠIRENJE OBALE
- OTVORENE POPLOČANE JAVNE POVRŠINE
- LUNGO MARE - OBALNO ŠETALIŠTE SA PROŠIRENJEM
- KORIDOR OTVORENIH REGULISANIH KANALA

POVRŠINE ZA KOMUNALNE SERVISI I POSLOVANJE

- POSLOVANJE
- KOMUNALNI SERVISI
- AUTOBUSKA STANICA
- STANICE ZA SNABDIJEVANJE MOTORNIH VOZILA GORIVOM

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

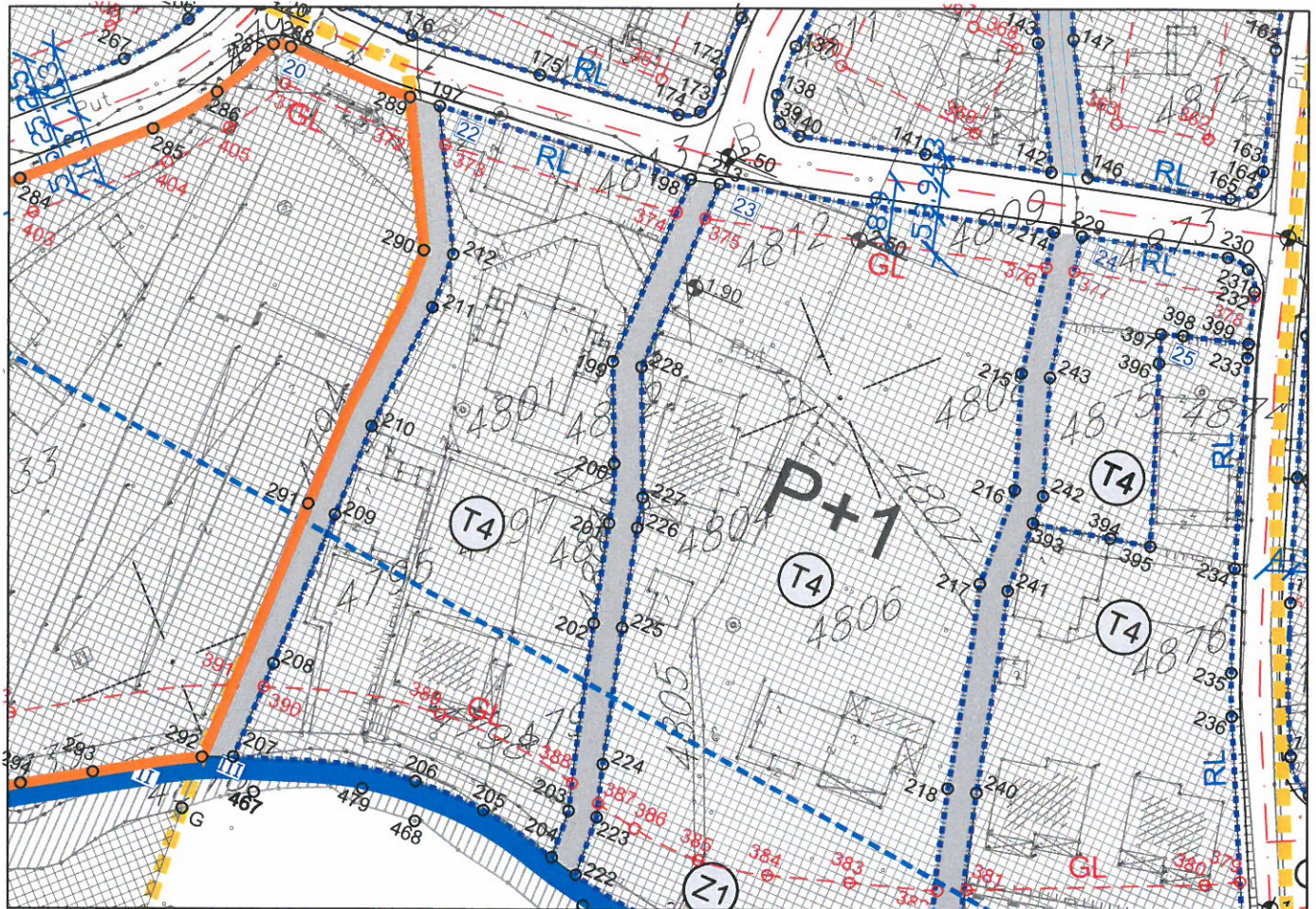
- KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
- KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNI PARKING
- PJEŠAČKE STAZE
- ZONA AKVATORIJA MARINE I PRISTANIŠTA
- POSTOJEĆE PRIVEŽIŠTE
- PRISTANIŠTE
- MARINA



DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23 PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE, R 1:1000



Zona 3, UP 22



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA NA MORU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- - - GRANICA ZONA
- - - GRANICA URBANISTIČKIH PARCELA
- GL GRADEVINSKA LINIJA
- RL REGULACIONA LINIJA
- 2 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 2 BROJ URBANISTIČKE ZONE
- P+3 KOTE
- P+3 SPRATNOST

POVRŠINE ZA KOMUNALNE SERVISIJE I POSLOVANJE

- P POSLOVANJE
- K KOMUNALNI SERVISI
- AS AUTOBUSKA STANICA
- F STANICE ZA SNABDEVANJE MOTORNIM VOZILA GORIVOM

ZASTITA KULTURNE I PRIRODNE BAŠTINE

- ▲ ZASTIĆENI OBJEKAT
- Z ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA NA ŽUPI
- Z1 ZASTITNO ZELENILO
- Z2 JAVNE ZELENE POVRŠINE, PARK
- PS PARK-ŠUMA

Koordinate građevinske linije

Br.	Y	X
373	6558861.76	4697453.01
374	6558888.36	4697432.39
388	6558845.47	4697363.90
389	6558831.82	4697379.65
390	6558810.40	4697392.26

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- S STANOVANJE
- S1 STANOVANJE SA POSLOVNIM PROSTORIMA
- M1 MJEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO - TURISTIČKA NAMJENA
- ez-S REZERVNE ZONE ZA STANOVANJE

POVRŠINE ZA TURIZAM

- T HOTEL
- T2 TURISTIČKO NAUČIČKI SADRŽAJI
- T4 TURISTIČKO NASELJE, VILE
- ZA LIJETNIJKOVAC, KULTURNI TURIZAM

POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

- SP SPORTSKI OBJEKTI (sportska dvorana, otvoreni bazen, zatvoreni bazen)
- R SPORTSKI TERENI NA OTVORENOM SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA

OTVORENE POVRŠINE

- PL PLAŽA
- P POSTOJEĆE PROŠIRENJE OBALE
- P OTVORENE POPLAČANE JAVNE POVRŠINE
- P LUNGO MARE - OBALENO ŠETALIŠTE SA PROŠIRENJIEM
- P KORIDOR OTVORENIH REGULISANIH KANALA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- P KOLSKE SABRAČAJNICE
- P KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAČAJNICE
- P PJEŠAČKE SAOBRAČAJNICE
- P JAVNI PARKING
- P PJEŠAČKE STAZE
- P ZONA AKVATORIJA MARINE I PRISTANIŠTA
- P POSTOJEĆE PRIVEŽIŠTE
- P PRISTANIŠTE
- P MARINA
- P KORIDOR SLIJETANJA POLIJETANJA AVIONA

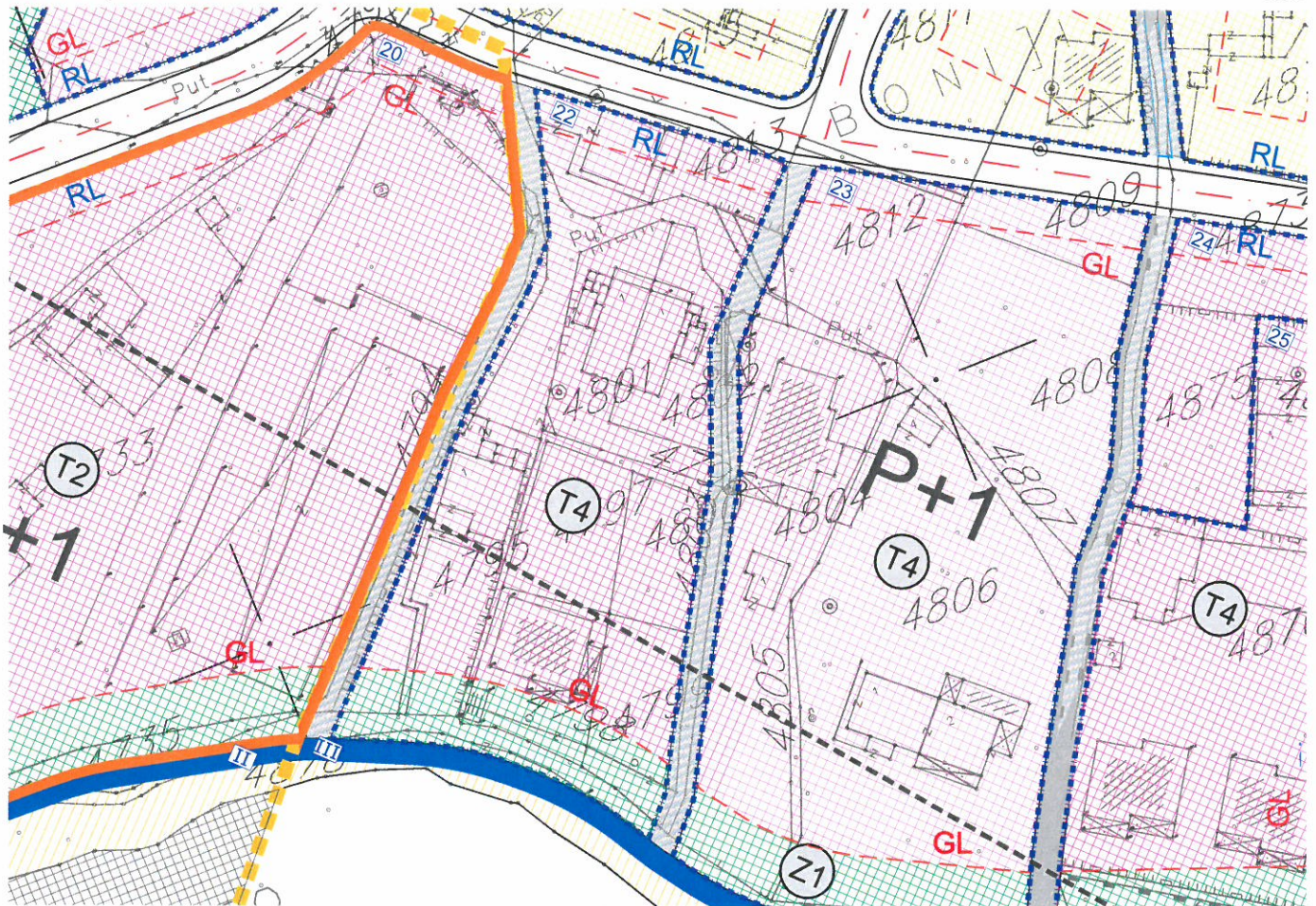
Koordinate UP 22

Br.	Y	X
197	6558863.08	4697458.33
198	6558891.91	4697435.97
199	6558872.50	4697416.39
200	6558867.41	4697403.09
201	6558863.68	4697395.64
202	6558856.53	4697383.42
203	6558843.61	4697360.45
204	6558838.97	4697355.27
205	6558832.55	4697364.87
206	6558825.21	4697372.15
207	6558802.92	4697384.67
208	6558812.90	4697394.76
209	6558828.51	4697410.87
210	6558837.79	4697420.42
211	6558851.82	4697432.66
212	6558857.22	4697438.45



PLAN MJERA ZA SPROVOĐENJE, R 1 : 1000

Zona 3, UP 22



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

	GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
	GRANICA ZAHVATA NA MORU
	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA ZONA
	GRANICA URBANISTIČKIH PARCELA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE ZONE
	SPRATNOST

POVRŠINE ZA STANOVANJE

	STANOVANJE
	STANOVANJE SA POSLOVNIM PROSTORIMA
	MJEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO - TURISTIČKA NAMJENA
	REZERVNE ZONE ZA STANOVANJE

POVRŠINE ZA TURIZAM

	HOTEL
	TURISTIČKO NAUČIČKI SADRŽAJI
	TURISTIČKO NASELJE, VILE
	LJETNIKOVAC, KULTURNI TURIZAM

POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

	SPORTSKI OBJEKTI (sportska dvorana, otvoreni bazen, zatvoreni bazen)
	SPORTSKI TERENI NA OTVORENOM SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA

POVRŠINE ZA KOMUNALNE SERVISI I POSLOVANJE

	POSLOVANJE
	KOMUNALNI SERVISI
	AUTOBUSKA STANICA

ZAŠTITA KULTURNE I PRIRODNE BAŠTINE

	ZAŠTIĆENI OBJEKAT
	ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA NA ŽUPI

ZELENE POVRŠINE

	ZAŠTITNO ZELENILLO
	JAVNE ZELENE POVRŠINE, PARK
	PARK-ŠUMA

OTVORENE POVRŠINE

	PLAŽA
	OTVORENE POPLOČANE JAVNE POVRŠINE
	LUNGO MARE - OBALNO ŠETALIŠTE SA PROŠIRENJEJ
	KORIDOR OTVORENIH REGULISANIH KANALA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	KOLSKE SABRAĆAJNICE
	KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
	JAVNI PARKING
	PJEŠAČKE STAZE
	ZONA AKVATORIJA MARINE I PRISTANIŠTA
	POSTOJEĆE PRIVEZIŠTE
	PRISTANIŠTE
	MARINA
	KORIDOR SLIJETANJA POLIJETANJA AVIONA



DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23 SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA, R 1:1000

Zona 3, UP 22



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA NA MORU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZONA
- GRANICA URBANISTIČKIH PARCELA
- 1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 2 BROJ URBANISTIČKE ZONE
- A, B, A** KOTE

OTVORENE POVRŠINE

- PL PLAŽA
- P POSTOJEĆE PROŠIRENJE OBALE
- OTVORENE POPLOČANE JAVNE POVRŠINE
- LUNGO MARE - OBALNO ŠETALIŠTE SA PROŠIRENJEM
- KORIDOR OTVORENIH REGULISANIH KANALA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
- KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNI PARKING
- PJEŠAČKE STAZE
- ⚓ PODRUČJE PREDVIĐENO ZA GRADNJU MARINE
- POSTOJEĆE PRIVEZIŠTE
- PRISTANIŠTE

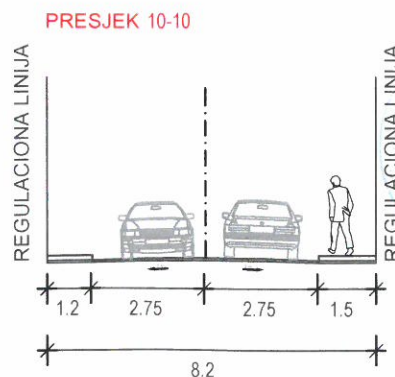
POVRŠINE ZA KOMUNALNE SERVISI I POSLOVANJE

- P POSLOVANJE
- K KOMUNALNI SERVISI
- AS AUTOBUSKA STANICA
- ⚡ STANICE ZA SNABDJEVANJE MOTORNIH VOZILA GORIVOM

ZAŠTITA KULTURNE I PRIRODNE BAŠTINE

- ▲ ZAŠTIĆENI OBJEKAT
- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA NA ŽUPI

KARAKTERISTIČNI PRESJECI SAOBRAĆAJNICA M 1:200



30.04.2015				
Opis rada	Klasif. znak	Red.bri.	Prilog	Vrijednost
0902-351-254/4				



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 ODGOVORNOSTI
"VODOVOD I KANALIZACIJA"

OPŠTINA TIVAT

Broj 656 Sekretarijat za uređenje prostora
Tivat, 30.04.2015. i zaštitu životne sredine

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-254/2 od 22.04.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na UP 22- kat.par.broj 4797,4799 i 4800 KO Tivat,a na zahtjev KRSTIĆ DEJANA 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, 30.04.2015 god.

DOSTAVLJENO:

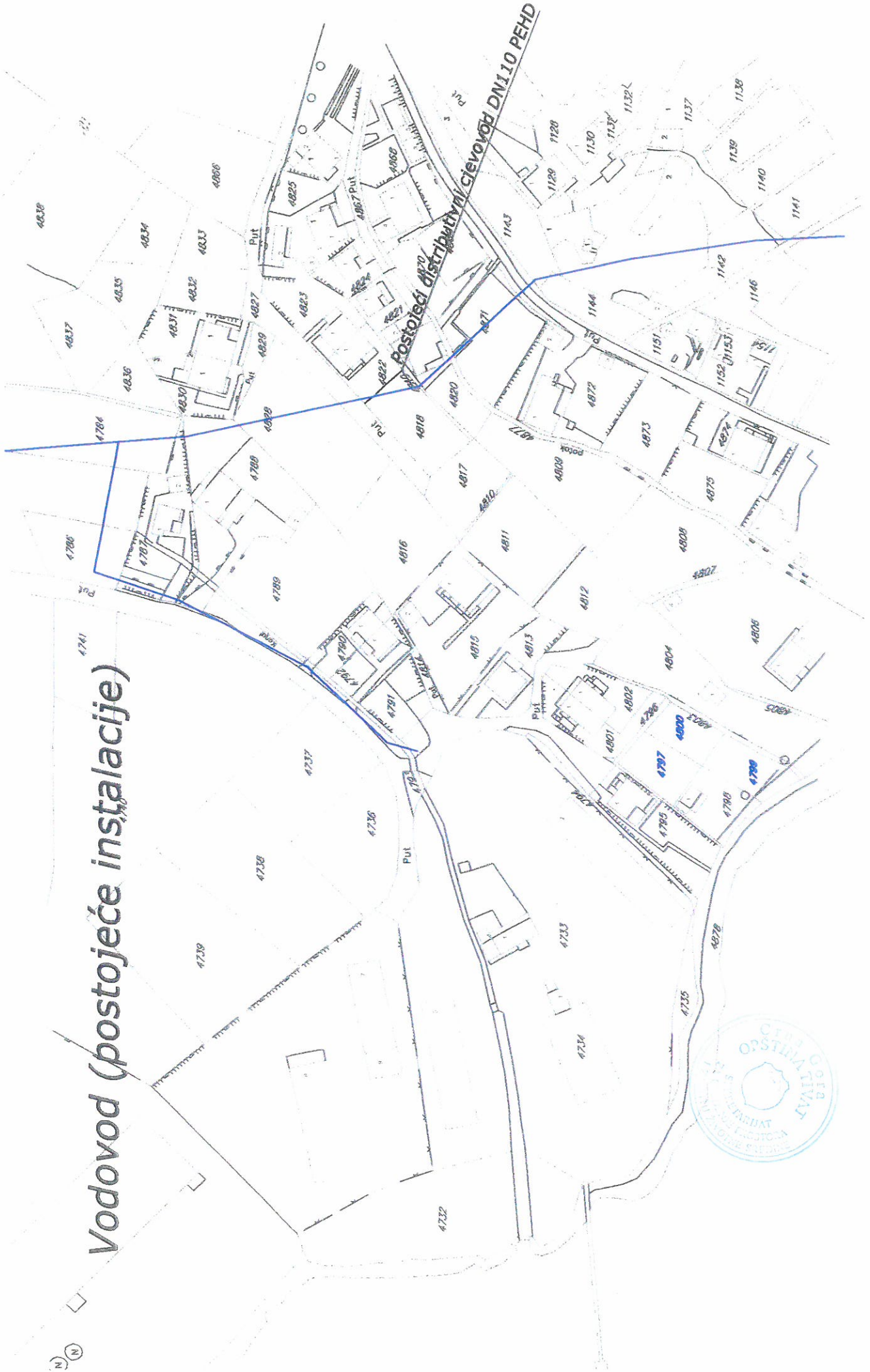
-Naslovu

-Arhivi

Č DIREKTOR:
Čedomir Lukić,dipl.ing

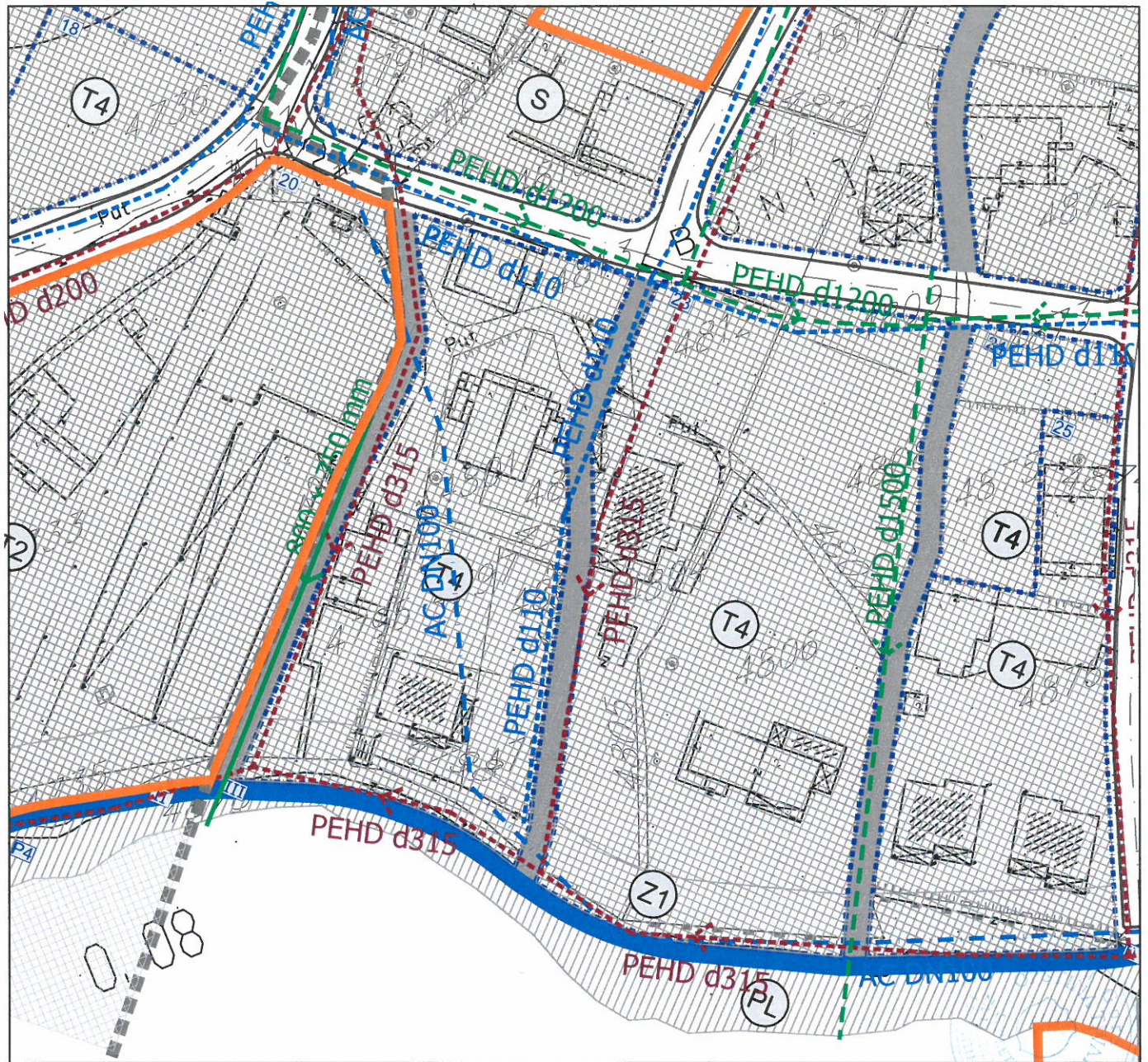


Vodovod (postojeće instalacije)



HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA, R 1 : 1000

Zona 3, UP 22



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA NA MORU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZONA
- GRANICA URBANISTIČKIH PARCELA
- 1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 2 BROJ URBANISTIČKE ZONE

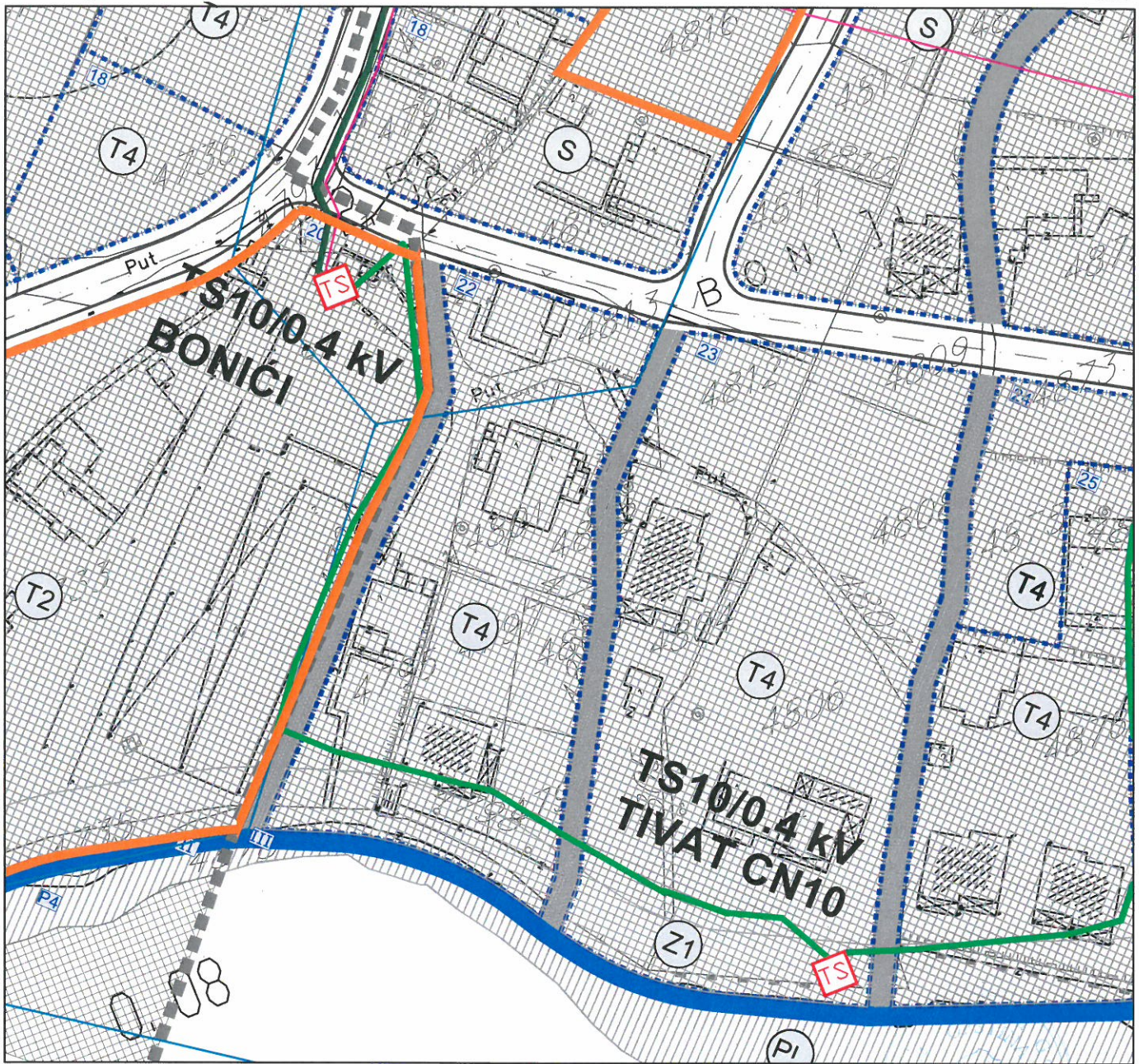
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- POSTOJEĆI VODOVOD
- POSTOJEĆI VODOVOD - ZA UKIDANJE
- PLANIRANI VODOVOD
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA, R 1 : 1000



Zona 3, UP 22



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA NA MORU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- - - GRANICA ZONA
- - - GRANICA URBANISTIČKIH PARCELA

1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

2 BROJ URBANISTIČKE ZONE

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA - PLAN

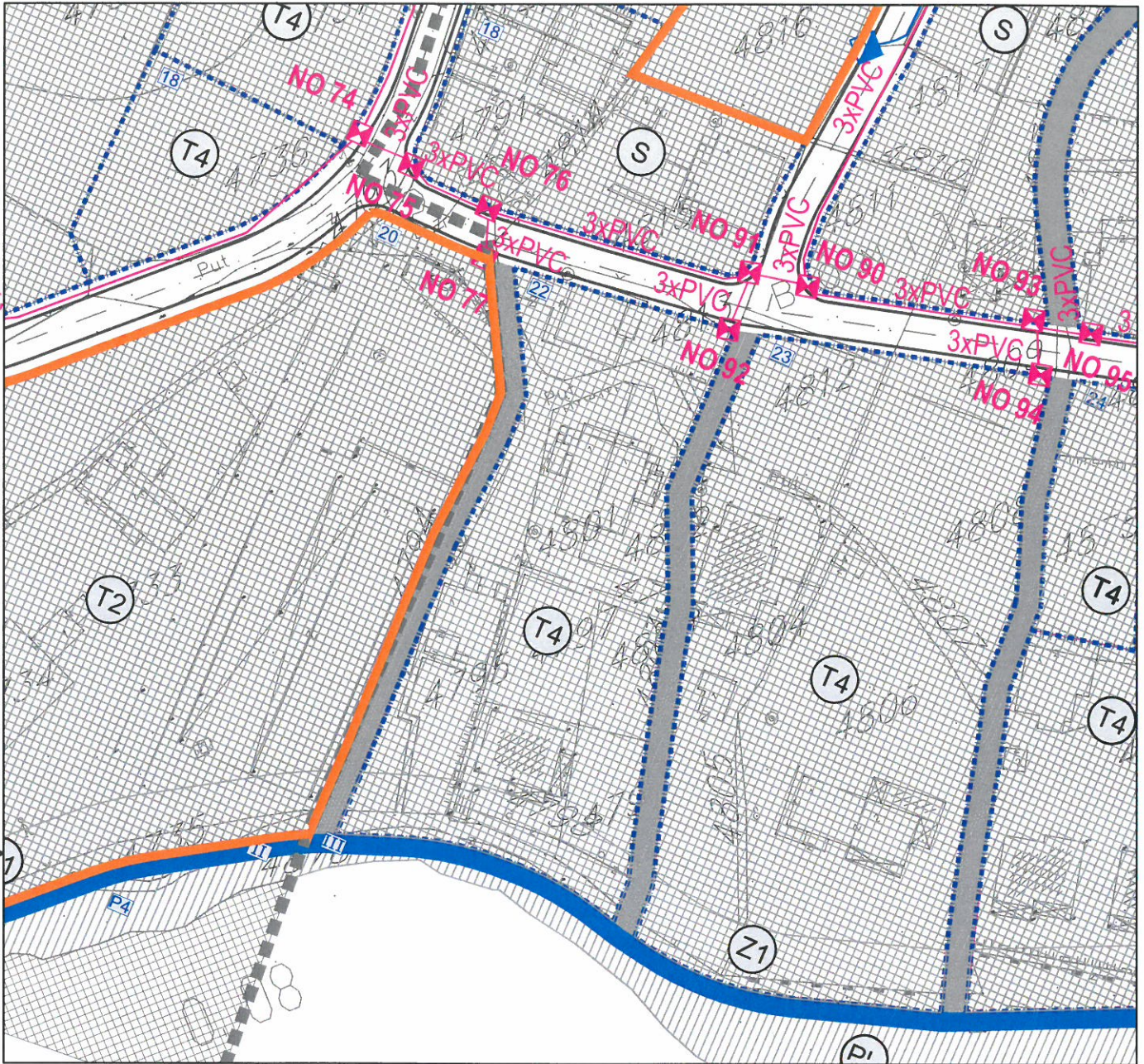
- TS PLANIRANA TRAFOSTANICA 35 / 10 kV
- POSTOJEĆI 35 kV KABLOVSKI VOD
- PLANIRANI 35 kV KABLOVSKI VOD
- TS TRAFOSTANICA 10 / 0,4 kV
- POSTOJEĆI 10 kV KABLOVSKI VOD
- PLANIRANI 10 kV KABLOVSKI VOD
- 10 kV KABLOVSKI VOD KOJI SE UKLANJA
- 07 ZONE NAPAJANJA



DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA, R 1 : 1000



Zona 3, UP 22



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- - - GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
- - - GRANICA ZAHVATA NA MORU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- - - GRANICA ZONA
- - - GRANICA URBANISTIČKIH PARCELA
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 2 BROJ URBANISTIČKE ZONE

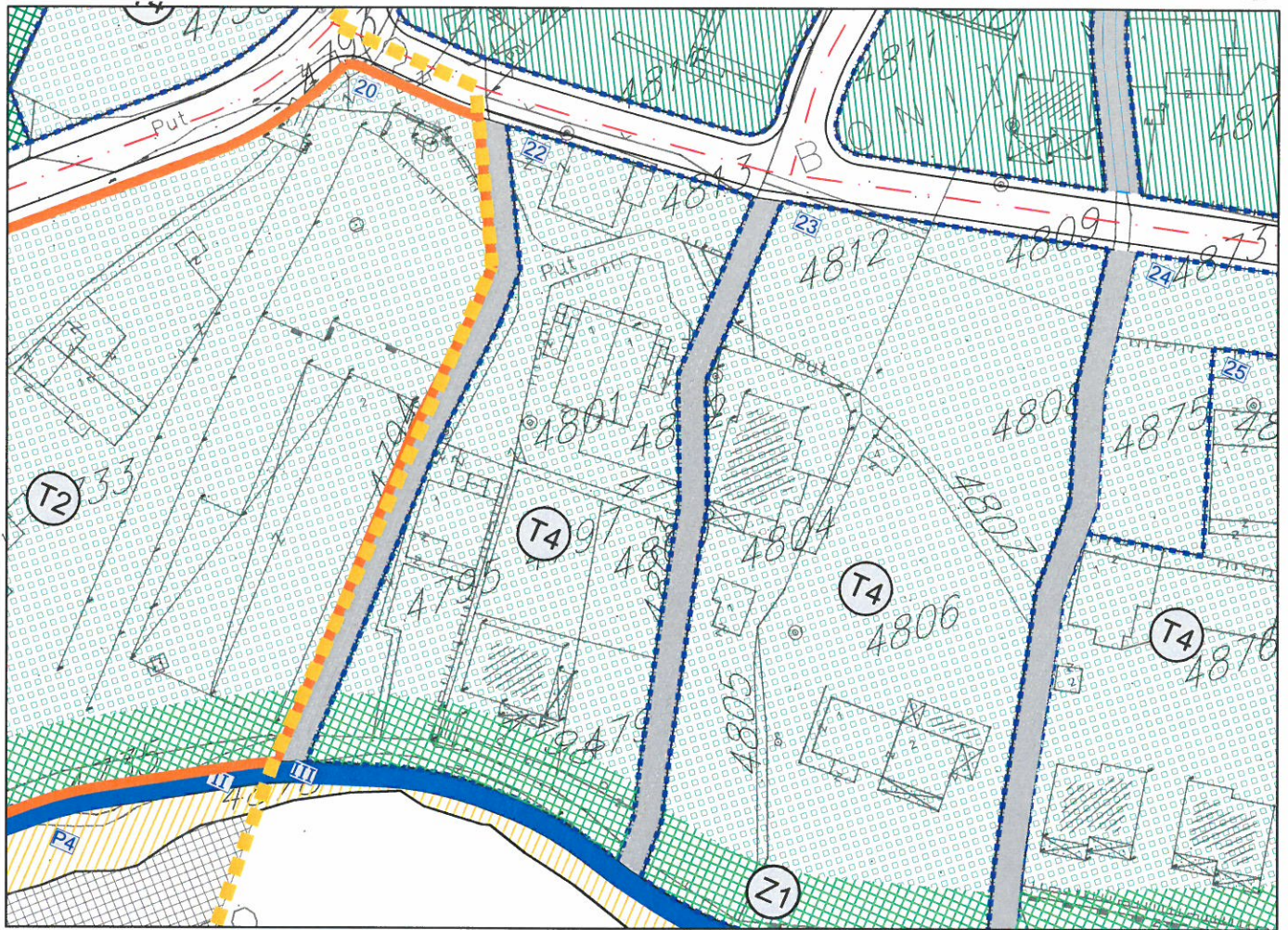
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- ☒ POSTOJEĆE TK OKNO
- ☒ POSTOJEĆA TK KANALIZACIJA
- ▣ POSTOJEĆI SPOLJAŠNJI TK IZVOD
- ▤ POSTOJEĆI UNUTRAŠNJI TK IZVOD
- ☒ PLANIRANO TK OKNO
- ☒ PLANIRANA TK KANALIZACIJA
- NO 1 ... NO 100 BROJ PLANIRANOG TK OKNA
- 3xPVC BROJ PVC CIJEVI 110mm U PLANIRANOJ TK KANALIZACIJI



PLANIRANO ZELENILO, R 1 : 1000

Zona 3, UP 22



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA NA MORU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZONA
- GRANICA URBANISTIČKIH PARCELA
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE ZONE

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- ZELENILO UZ STANOVANJE
- ZELENILO UZ STANOVANJE SA POSLOVNIM PROSTORIMA
- ZELENILO UZ MJEŠOVITU NAMJENU, STAMBENO-TURISTIČKA NAMJENA
- ZELENILO UZ REZERVNE ZONE ZA STANOVANJE

POVRŠINE ZA TURIZAM

- ZELENILO UZ HOTEL
- ZELENILO UZ TURISTIČKO NAUČIČKI SADRŽAJ
- ZELENILO UZ TURISTIČKO NASELJE, VILE
- ZELENILO UZ LJETNJKOVAC, KULTURNI TURIZAM

POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

- ZELENILO UZ SPORTSKE OBJEKTE (sportska dvorana, otvoreni bazen, zatvoreni bazen)
- ZELENILO UZ SPORTSKI TERENE NA OTVORENOM SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA

POVRŠINE ZA KOMUNALNE SERVISI I POSLOVANJE

- ZELENILO UZ POSLOVANJE
- ZELENILO UZ KOMUNALNE SERVISI
- ZELENILO UZ AUTOBUSKU STANICU
- ZELENILO UZ STANICE ZA SNABDJEVANJE MOTORNIM VOZILA GORIVOM

ZASTITA KULTURNE I PRIRODNE BAŠTINE

- ZASTIĆENI OBJEKAT
- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA NA ŽUPI

ZELENE POVRŠINE

- ZASTITNO ZELENILO
- JAVNE ZELENE POVRŠINE, PARK
- PARK-ŠUMA
- PLANIRANI DRVORED POSTAVLJEN NA RASTOJANJU OD 1M U ODNOSU NA REGULACIJU LINIJU

OTVORENE POVRŠINE

- PLAŽA
- POSTOJEĆE PROŠIRENJE OBALE
- OTVORENE POPLČANE JAVNE POVRŠINE
- LUNGO MARE - OBALNO ŠETALIŠTE SA PROŠIRENJEM
- KORIDOR OTVORENIH REGULISANIH KANALA

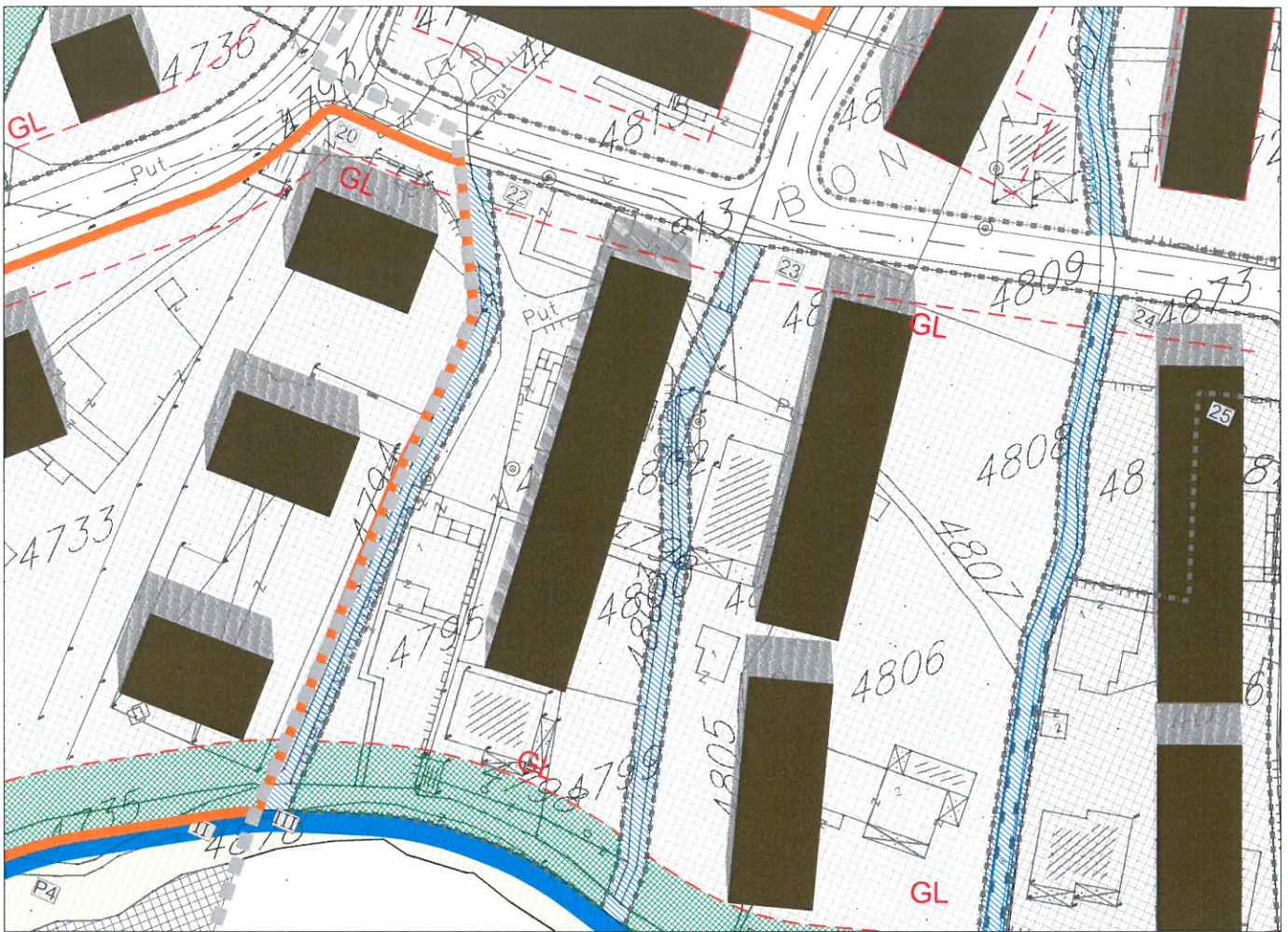
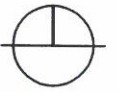
SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- KOLSKO SAOBRAĆAJNICE
- KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNI PARKING
- PJEŠAČKE STAZE
- ZONA AKVATORIJA MARINE I PRISTANIŠTA
- POSTOJEĆE PRIVEZIŠTE
- PRISTANIŠTE
- MARINA



PLAN OBLIKA, R 1 : 1000

Zona 3, UP 22



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA ZONA
- GRANICA URBANISTIČKIH PARCELA
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE ZONE

IZGRAĐENE POVRŠINE (TURIZAM, STANOVANJE, KOMUNALNI SERVISI I POSLOVANJE)

- IZGRAĐENE POVRŠINE
- PLANOM PREPORUČENI OBLICI

POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

- postojeće** **planirano** SPORTSKI OBJEKTI (sportska dvorana, otvoreni bazen, zatvoreni bazen)
- postojeće** **planirano** SPORTSKI TERENI NA OTVORENOM SA PRATE CIM SADRŽAJIMA

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- postojeće** **planirano** REZERVNE ZONE ZA STANOVANJE

ZAŠTITA KULTURNE I PRIRODNE BAŠTINE

- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA NA ŽUPI

ZELENE POVRŠINE

- postojeće** **planirano** ZAŠTITNO ZELENILO
- postojeće** **planirano** PARK-ŠUMA

OTVORENE POVRŠINE

- postojeće** **planirano** PLAŽA
- postojeće** **planirano** POSTOJEĆE PROŠIRENJE OBALE
- LUNGO MARE - OBALNO ŠETALIŠTE SA PROŠIRENJEM

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- KOLSKE SABRAČAJNICE
- PJEŠAČKE SAOBRAČAJNICE
- JAVNI PARKING
- PJEŠAČKE STAZE
- PODRUČJE PREDVIDENO ZA GRADNJU MARINE
- POSTOJEĆE PRIVEZIŠTE
- PRISTANIŠTE

