

## CRNA GORA

### Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu živone sredine

Broj:0902-351-263/4

Tivat,05.05.2015.godine

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

## URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

za izradu projektne dokumentacije za urbanističku parcelu broj **181**, urbanistička zona broj **1** u zahvatu DUP-a Krašići,  
koja je formirana od dijela kat. par.br. **206/1** i dijela kat.parc.br. **206/2** sve **KO Krašići**

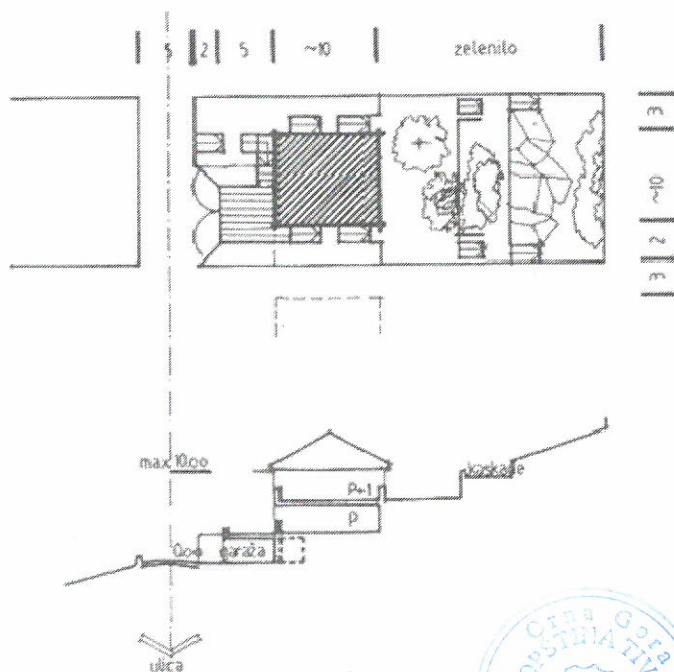
### 1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE OBJEKTA

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. UP 181, u zoni broj 1 (»Vikend naselje«), u DUP-u Krašići, je označena kao »**parcela sa objektima individualnog stanovanja**« .

Predviđena je izgradnja objekta od jedne do izuzetno tri stambene jedinice.

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

Urbanistička parcela 181 je označena kao »parcela sa objektima individualnog stanovanja« i formirana je od dijela kat. par.br. **206/1** i dijela **206/2** sve **KO Krašići**.



Katastarska parcela pripada tipu „parcela iznad ulice“.



Prema Listu nepokretnosti prepis 837 površina katastarske parcele 206/1 KO Krašići je **184 m<sup>2</sup>** i na njoj se nalazi :

-zgrada br 1-objekat u izgradnji površine gabarita **39 m<sup>2</sup>**.

Prema Listu nepokretnosti prepis 974 površina katastarske parcele 206/2 KO Krašići je **184 m<sup>2</sup>**

Površina urbanističke parcele 181 je **266m<sup>2</sup>** i na osnovu te površine se izračunavaju parametri i daju urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekta.

Urbanistička zona (broj)	<b>1</b>
Urbanistička parcela (broj)	<b>UP 181</b>
površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	<b>266</b>
Spratnost	<b>P+1</b>
indeks zauzetosti	<b>0.15-0.50</b> (optimalno <b>0.30</b> )
indeks izgrađenosti	<b>0.26-1.00</b> (optimalno <b>0.50</b> )
max visina od najniže kote uređenog terena do vijenca (m')	<b>10</b>
max visina od najviše kote uređenog terena do vijenca (m')	<b>5</b>
min broj PM ili GM	<b>1PM/stanu</b>

**Napomena: Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu investitor je dužan formirati UP prema datim uslovima parcelacije.**

Smjernicama plana je definisano da se postojeći objekti **moгу rekonstruisati odnosno dograđivati**, kada to konstrukcija dozvoljava, prema kapacitetu parcele koja je određena indexom zauzetosti i izgrađenosti parcele.

U planskom dokumentu je evidentirano postojanje objekta površine gabarita 54 m<sup>2</sup>.

Rastojanje do regulacionih linija dograđenih dijelova ka susjedima je **min 3m**, a prema ulici, pješačkoj ulici ili negrađevinskoj parceli **min 2m**.

### 3. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA

-Spratnost objekata može biti **P+1**.

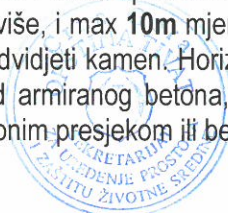
-Prilikom projektovanja potrebno je voditi računa da se arhitektonsko rješenje objekta maksimalno uskladi sa ambijentom i terenom na kojem se gradi. Nije dozvoljeno mijenjati prirodnu konfiguraciju terena, nego objekat treba prilagoditi terenu. Na objektu je potrebno koristiti elemente tradicionalne 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 riješiti 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 gardi 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 zidica ili ukoliko je izvodljivo od žive ograde. U dijelu gdje će se graditi objekti makiju treba rekultivisati i popuniti je autohtonim vrstama. Prirodno, postojeće zelenilo treba povezati sa novoformiranim u sistem zelenila.
- Sastavni dio projektne dokumentacije je uređenje terena koje sadrži: saobraćajno, hortikulturno i parterno uređenje terena.

#### 5. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

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

Uz objekat na parceli treba izraditi septičku jamu sa bioprečišćivačem lociranu tako da je moguće lako pražnjenje autocistijernom. Nije dozvoljeno raditi preliv septičke jame na otvorene površine.

U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz „Revidovani i dopunjeni DUP Krašići“: sinhron plan infrastrukture.

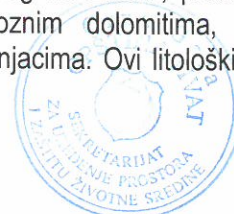
Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

- Tehnički uslovi** za projektovanje vodovoda i kanalizacije u okviru glavnog projekta br.644,izdati od JP-a«Vodovod i Kanalizacije»Tivat 28.04.2015.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 broj 40-00-17865 od 24.11.2011.god.
- Tehnički uslovi** i preporuke za izradu priključaka i priključenja el.instalacija broj 40-23-01-2065 od 03.10.2011.godine izdati od strane Elektrodistribucije Tivat.
- Uslovi za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova**, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata broj 0404-5446/2 od 30.11.2011. godine izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost iz Podgorice.
- Opšti saobraćajno tehnički uslovi** broj 1006-152 od 30.05.2013.godine izdati od strane Sekretarijata za komunalno stambene poslove i saobraćaj.

#### 6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

*Geološke karakteristike:*

Predmetno područje pripada geotektonskoj jedinici Paraautohton u čijoj građi učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastiht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena. Sedimenti gornje krede, razvijeni između ostalog na Luštica, 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/m<sup>2</sup>, mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m<sup>2</sup>. U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi samo oko 1 l/m<sup>2</sup>. Srednja godišnja količina padavina za Tivat iznosi 1429,2 l/m<sup>2</sup>.

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 pribavi 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 radiati 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 delovanju 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.

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 čistijerane radi dopune u vodosnabdijevanju; koristiti morsku vodu za bazene i izvoditi vodonepropusne septičke jame sa bioprečišivačem do realizacije kanizacionog sistema.

## 9. PROJEKTNJA DOKUMENTACIJA

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

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

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

Ovim putem Vas obavještavamo da je Skupština Opštine Tivat na sjednici održanoj 06.03.2014 .godine usvojila Odluku o pristupanju izradi DUP-a Krašići te Vas molimo da uzmete aktivno učešće u njegovoj izradi.

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

M.M



**SEKRETAR**  
Tatjana Jelić,dipl.pravnik

### Dostaviti:

- Jančić Snežani
- 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.206/1 i 206/2 KO Krašići  
— granice urbanističke parcele 181

## LEGENDA

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





DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTU  
"VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj 655

Tivat, 28.04.2015.

Crna Gora  
OPŠTINA TIVAT

Primljeno: <b>29-04-2015</b>				
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0902	351	263	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

### OPŠTINA TIVAT

*Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine*

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-263/2 od 22.04.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na UP 181- kat.par.broj 206/1 i 206/2 KO Krašići, a na zahtjev JANČIĆ SNEŽANE izdaju se:

### TEHNIČKI USLOVI

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

PRILOG:-mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu

Tivat, 28.04.2015 god.

#### DOSTAVLJENO:

-Naslovu

-Arhivi



DIREKTOR:

*Čedomir Lukić, dipl.ing*

# Vodovod (postojeće instalacije)

DRANSKO MORE



Postojeći distributivni cjevovod DN225 PVC

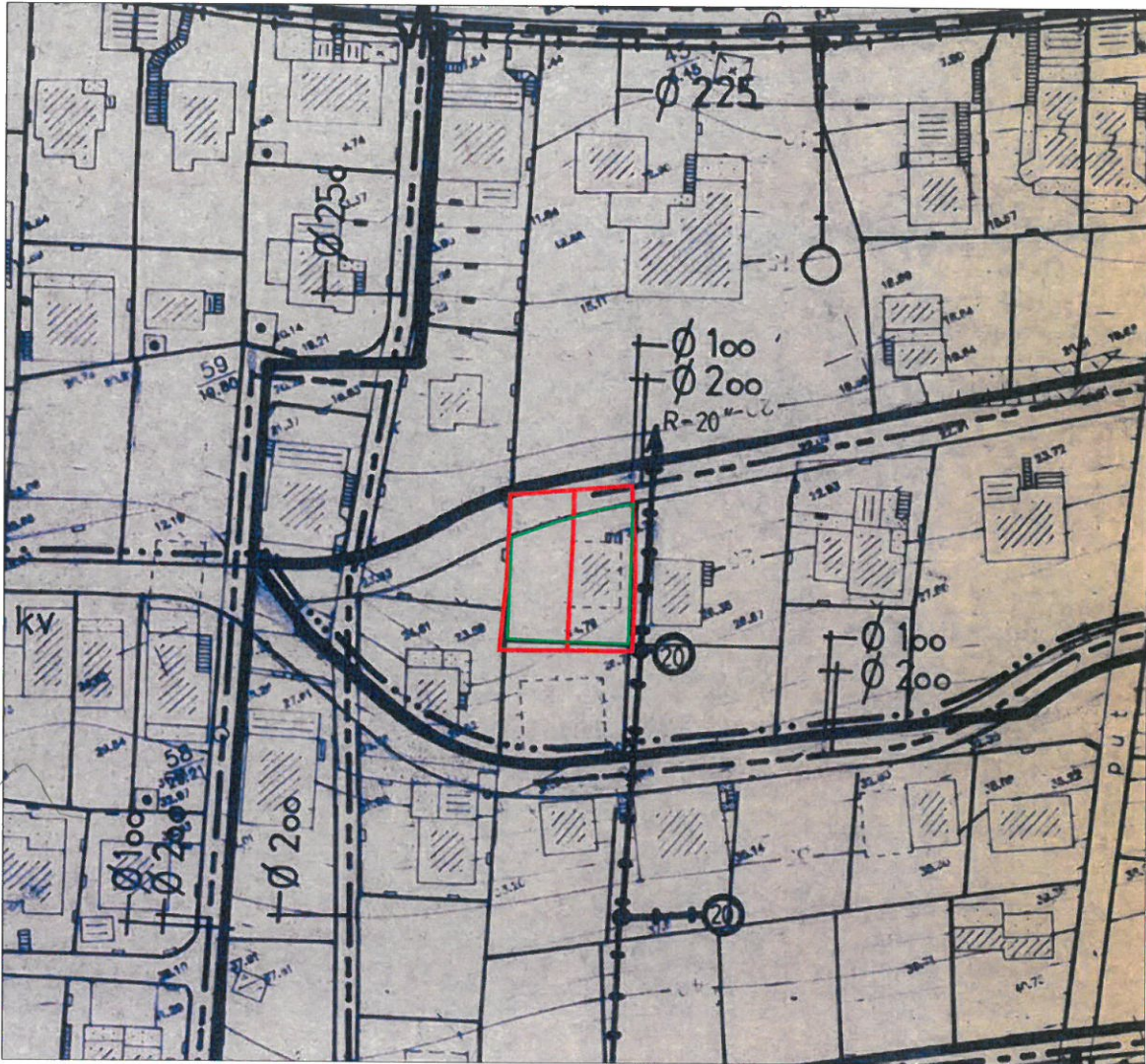




# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KRAŠIČI


















Sa lista: Sinhron plan,

R 1 : 1000



— granice kat.par. br.206/1 i 206/2 KO Krašiči  
 — granice urbanističke parcele 181

## 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	

