

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-290/4

Tivat, 10.06.2015.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11,35/13, 39/13 i 33/14) i člana 6 „Odluke o donošenju Detaljnog urbanističkog plana Gošići“ (»Sl.list CG« br. 3/2013), na zahtjev **SUDAR MILANA**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE (UTU)

za urbanističku parcelu UP250, koja je formirana od kat. parcele broj 250, 249 i 251 KO Gošići,  
u zahvatu „Detaljnog urbanističkog plana Gošići“, Opština Tivat

### 1.USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

**Namjena parcele** definiše namjenu i sadržaj koji se na urbanističkoj parceli mogu odvijati.

U okviru **UP 250** planirana je namjena **SMG-stanovanje male gustine**, odnosno predviđena intervencija za datu urbanističku parcelu je **rekonstrukcija u postojećem gabaritu**.

**Površine za stanovanje** su one koje su ovim planskim dokumentom namjenjene za stalno i povremeno stanovanje. U zoni stanovanja male gustine, djelatnosti su predviđene u prizemlju i mogu zauzeti maksimalno do 100% prizemne etaže. Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju centralne i komercijalne sadržaje koji svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge.

U jednom stambenom objektu mogu biti organizovane maksimalno 4 stambene jedinice.

### 2. ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

Elementi urbanističke regulacije su:

**Urbanistička parcela** je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Sastoji se od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom.

Urbanistička parcela sadrži numeričku oznaku koja se vezuje za katastarsku. Kada je katastarska parcela podjeljena na više urbanističkih tada je broj urbanističke parcele označen sa podbrojem (kroz 1 pa do n). U slučajevima kada više katastarskih parcela formira jednu urbanističku parcelu je dodjeljen broj one koja je površinom najveća.

**Parcelacija** - Prostor je Planom podijeljen na urbanističke parcele pri čemu je maksimalno uvažena postojeća katastarska parcelacija, naročito kada se radilo o već zauzetim parcelama.

Urbanističke parcele u obuhvatu plana dobijene su i djelimičnom preparcelacijom. Planersko opredjeljenje pri preparcelaciji slijedilo je postavke o definisanoj namjeni i urbanističkim parametrima, u dijelu minimalnih dimenzija (dužina izlaska na liniju regulacije ne manja od 12m), oblika (sa odnosom strana od 1:1 do 1:2 i da se objekat na parceli može nesmetano organizovati) i minimalnih površina (površina nove urbanističke parcele ne manja od 300m<sup>2</sup>). To je značilo da se izvjestan broj parcela, ili njihov dio, pripojio drugoj parceli kako bi ona mogla biti jedinstvena urbanistička, koja zadovoljava osnovne standarde.

Veličina novoformiranih urbanističkih parcela prilagođena je planiranoj namjeni.

**Urbanističko-tehničke uslove i Građevinsku dozvolu nadležni organ će izdati nakon što je izvršena parcelacija, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu parcelacije iz DUP-a.**

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i grafičkog dijela plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Plan parcelacije je predstavljen na grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“.





Površina urbanističke parcele **UP 250** iznosi 381 m<sup>2</sup> i definisana je koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije*.

Prema Listu nepokretnosti-prepis br.540 površina **kat.parc.br.250 KO Gošići** je 193 m<sup>2</sup> i na njoj je izgrađena porodična stambena zgrada površine gabarita 51 m<sup>2</sup> spratnosti P.

Prema Listu nepokretnosti-prepis br.416 površina **kat.parc.br.249 KO Gošići** je 65 m<sup>2</sup>.

Prema Listu nepokretnosti-prepis br.481 površina **kat.parc.br.251 KO Gošići** je 124 m<sup>2</sup>.

**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 smjernicama 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.*

**Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

Regulaciona linija je predstavljen na grafičkom prilogu „*Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*“.

**Građevinska linija** je linija na zemlji (GL 1) do koje se može graditi. Građevinska linija na zemlji (GL 1) je predstavljena na grafičkom prilogu „*Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*“.

**Vertikalni gabarit**, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir podzemnih i nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena. Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suteran, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje. Oznake etaža su: Po (podrum), Su (suteran), P (prizemlje), 1 do 2 (spratovi), Pk (potkrovlje).

**Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m.

**Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta** definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.

▪ **Površinu pod objektom** čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli. Otvoreni bazeni se ne obračunavaju u površinu pod objektom.

▪ **Bruto građevinsku površinu** parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumске i potkrovnе etaže čiji su nadzici visine 1,2m).

▪ U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

▪ **Indeks zauzetosti** zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i za sve novoformirane urbanističke parcele srednji iznosi 0,4, a toleriše se 35-45%.





▪ **Indeks izgrađenosti** zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i iznosi 0,75, toleriše se od 0,65 do 0,85 za stanovanje malih gustina. Ukoliko podrumске etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

### 3. URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA POSTOJEĆE OBJEKTE

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju **svi zatečeni objekti na terenu** (čija je izgradnja započeta, čija je izgradnja u toku - u smislu dogradnje i nadogradnje, koji su potpuno završeni) u vrijeme izrade Plana, a koji su evidentirani na topografsko geodetsko-katastarskoj podlozi i na grafičkim priložima postojećeg stanja (tokom izrade plana evidentirani ruševni objekti).

#### ▪ **USLOVI POD KOJIMA SE OBJEKTI ZADRŽAVAJU ILI RUŠE**

Ovim planom se zadržavaju svi postojeći, tj. zatečeni objekti, bez obzira na njihov legalitet i kapacitet, a koji se prema PUP-u Tivta kao planu višeg reda nalaze u zonama planiranim za izgradnju, i u skladu sa planiranom namjenom – stanovanje.

Imajući u vidu da su dijelovi naselja nastali spontano i stihijno Plan je radjen tako da postojeću izgrađenu fizičku strukturu u najvećoj mjeri uklopi u urbanističku matricu i novu saobraćajnu strukturu, kao i da obezbjedi adekvatno infrastruktorno opremanje. Provlačenje trasa saobraćajnica adekvatnog profila poštovalo je zatečenu strukturu, a izuzetno obavljeno je na račun okolnih parcela, ravnomjerno.

S obzirom da na predmetnom prostoru nema objekata koji se nalaze na koridorima saobraćajnica to ovim Planom rušenje nije planirano.

#### ▪ **USLOVI ZA INTERVENCIJE NA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA**

Za intervencije na ovim objektima važe sljedeća pravila:

- Objekti se mogu **legalizovati** u skladu sa Smjernicama za tretman neformalnih objekata;
- Objekti se mogu **zamjeniti novim**, prema uslovima i parametrima iz ovog plana;
- Mogu se **vršiti rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja i adaptacija** do građevinskih linija i kapaciteta definisanih ovim Planom i prema pravilima građenja;

Pod neformalnim objektima podrazumjevaju se svi zatečeni objekti na terenu (čija je izgradnja započeta ili je u toku, kao i oni koji su potpuno završeni) u vrijeme izrade Plana, koji su prekoračili definisane urbanističke parametre ili nemaju građevinsku dozvolu, ili nisu evidentirani topografsko geodetsko-katastarskom podlogom. ▫ Za objekte čija je izgradnja započeta treba primijeniti uslove za planirane objekte.

▫ Za sve završene postojeće objekte za koje je ovim Planom formirana urbanistička parcela može se pristupiti postupku legalizacije u zatečenom gabaritu.

▫ Za objekte koji su od bočnih granica parcele udaljeni manje od 2,0m i za objekte koji su od bočnog susjednog objekta udaljeni manje od 5,0m obavezna je saglasnost susjeda.

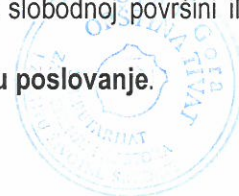
▫ Maksimalna visina objekta spratnosti tri etaže (**Su+P+1**) je **11m**, a na terenima u nagibu, koji dozvoljavaju izgradnju suterena i spratnost četiri etaže (**Su+P+2**), max visina objekta je **14m**;

▫ Prije zahtjeva za izdavanje rješenja za intevenciju na postojećem objektu potrebno je **provjeriti statičku stabilnost** objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji;

▫ Postojeće etaže potkrovlja mogu se zadržati. Takođe, moguće je zamjeniti ih punom etažom, ukoliko se ovo rješenje uklapa u definisanu spratnost i visinu objekta;

▫ Postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, a prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže, organizuju parking prostor;

▫ U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je **prenamjena prizemlja iz stanovanja u poslovanje**.





U slučaju **nadzidjivanja** objekta važe sledeća pravila:

- ▣ Prije izdavanja rješenja za građenje tj. rekonstrukciju postojećeg objekta, u pogledu dogradnje i nadogradnje, potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.
- ▣ Visina nadzidanog djela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu.
- ▣ Ovim planom nije predviđeno formiranje etaže potkrovlja.
- ▣ Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.

Uz stambene objekte na parceli, u većini slučajeva, uočava se postojanje **pomoćnih objekata**. Plan je prepoznao sve pojedinačne pomoćne objekte i zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose se na urbanističku parcelu kao cjelinu (glavni stambeni objekat i svi pomoćni objekti na parceli). Stoga, maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje i nadogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata pa se urbanističko-tehnički uslovi izdaju na osnovu tako dobijene razlike.

- ▣ Dozvoljava se **izgradnja novog pomoćnog objekta** samo u slučaju kada zbir postojećih i novih pomoćnih objekata ne prelazi 40% maksimalne dozvoljene zauzetosti parcele;
- ▣ Pomoćni objekti su **prizemne spratnosti**; Nije dozvoljena vertikalna nadogradnja pomoćnih objekata;
- ▣ Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...) i ne zagadjuju životnu sredinu.

#### ▪ **USLOVI ZA ARHITEKTONSKO-AMBIJENTALNO UKLAPANJE**

- ▣ U cilju poboljšanja izvedenog stanja definišu se mjere koje se preduzimaju u cilju uspostavljanja arhitektonsko-ambijentalne usaglašenost, tj. uklanjaju i/ili preoblikuju neautentični arhitektonski dijelovi i elementi, strani arhitektonskim karakteristikama ruralnog ambijenta Gošića (suprotni tradicionalnim arhitektonskim vrijednostima).
- ▣ Intervencije na arhitektonsko-ambijentalnom uklapanju, tj. na poboljšanju izvedenog stanja, u skladu sa tipološkim karakteristikama arhitektonskog rješenja objekta, su sljedeće:
  - ▣ obnova rješenja krova (krovni vijenac od kamenih ploča, simetrično rješenje krova krovnih ravni adekvatnog nagiba), zamjena krovnog pokrivača (npr. različiti krovni pokrivači pa i ravni žljebljeni crijep zamjeniti tamnocrvenom kanalicom); zamjena bravarije stolarijom; zamjena ili uklanjanje nadstrešnice (neprijmerenog gabarita, oblika, materijala); uklanjanje terasa i balkona (s kraja na kraj fasade), balkonskih ograda (od betonskih elemenata koji podržavaju stilske balustere), i dr..
  - ▣ za sve objekte koji su završeni ravnom betonskom pločom planirano je da se završe na tradicionalan način, kosim simetričnim krovom i pokriju kanalicom. Rješenje krova prilagoditi tipološkim karakteristikama arhitekture objekta i karakterističnim elementima rješenja krova: krovni vijenac od kamenih ploča, tzv. „kotal“-a, nagiba krovnih ravni min 23° do max 27°, sa krovnim pokrivačem od tamnocrvene kanalice.

#### **4. URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA STANOVANJA MALIH GUSTINA**

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada korisnik odluči da ga zamjeni novim, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi objekat u svemu prema definisanim urbanističkim parametrima i uslovima za izgradnju objekata ovog Plana. Ova izgradnja se može planirati fazno.

Dozvoljava se uklanjanje i drugih postojećih osnovnih ili pomoćnih objekata i gradnja novih, a sve na osnovu urbanističkih parametara za urbanističku parcelu, osim na prostoru ambijentalne cjeline.

Izbor objekata prilagoditi postojećim uslovima i obliku parcele, npr. na izduženim parcelama uskog fronta prema regulacionoj liniji planirati gradnju individualnih objekata tipa: kuće u nizu, duplex kuća, atrijumska kuća.

- **Urbanistički parametri** predstavljaju maksimalne parametre za objekte stanovanja malih gustina. Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu su date u tabelama „Analitički podaci plana“, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Kapaciteti dati u tabelama su određeni tako da je indeks zauzetosti



definisani u odnosu na veličinu novoformirane parcele prema gornjoj tabeli, dok se planirana bruto površina za parcele do 625m<sup>2</sup> računa sa indeksom izgradjenosti od 0,8, a za sve parcele veće od 625m<sup>2</sup> bruto površina se računa u odnosu na parcelu od 625m<sup>2</sup>, tj maksimalna BGP objekta je 500m<sup>2</sup>.

#### Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima za UP 250:

urbanistička parcela (broj)	UP 250
intervencije	Rekonstrukcija u postojećim gabaritima
planirana namjena objekta	SMG
površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	381
P postojećeg objekta	51
Spratnost postojećeg objekta	P+1+Pk
<b>U slučaju zamjene objekta novim važe sledeći parametri:</b>	
BRGP	266
indeks zauzetosti	0,35
indeks izgradjenosti	0,70
Spratnost planiranog objekta	P+1

- U zoni stanovanja male gustine, djelatnosti su predviđene u prizemlju i mogu zauzeti maksimalno do 100% prizemne etaže. Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju centralne i komercijalne sadržaje koji svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge.
- U jednom stambenom objektu mogu biti organizovane maksimalno **4 stambene jedinice**.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl), i čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.

#### Pravila za izgradnju objekata

- Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, dvojni objekti ili u nizu. Dvojni i objekti u nizu, a koji nijesu već definisani ovim Planom, mogu se graditi ukoliko se investitori - vlasnici susjednih UP pismeno dogovore da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Na parcelama koje izlaze na liniju regulacije u širini ≤ 12,0m obavezujuća je izgradnja dvojnih objekata na način da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Građevinska linija predstavlja liniju do koje se može postaviti objekat.
- Realizacija je moguća fažno do maksimalnih parametara.
- Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1,0m.
- Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren.
- Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.
- Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 2m, a izuzetno može biti i manje uz obaveznu saglasnost susjeda.
- Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 5m, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija.
- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 6m.
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0m, a za komercijalne sadržaje maks. 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Maksimalna visina objekata je 11m za objekte spratnosti tri (3) i 14m za objekte spratnosti četiri (4) etaže, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do slemena.
- Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena površina.





### **Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju**

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalice i dr. ).
- Izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) već koristiti strukture bliže tradicionalnim (podužne, širine traktova od 7,5-9m, maksimalne dužine do 12m, osim kada je organizacija niza).
- Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama; etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 23° do 27°. Krovovi mogu biti dvovodni i rijeđe četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeći krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalice ili mediteran crijep.
- Zaštitu otvora prozora i vrata predvideti škurima punim ili tipa „finta grilja“, roletne nisu dozvoljene.
- Spoljašnja stolarija treba da bude bojena masnom bojom u tamno zelenoj nijansi.
- Balkone formirati kao manje ispuste sa fasade; isključuju se balkoni s kraja na kraj objekta.
- Ograda na balkonima treba da bude od kovanog gvožđa jednostavne profilacije ili puna zidana (isključuju se balusteri).
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

### **Pomoćni i ekonomski objekti**

- Gabariti pomoćnih i ekonomskih objekata nisu ucrtavani na grafičkim priložima, već je njihova izgradnja dozvoljena na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti.
- Na svim parcelama individualnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata i garaža, ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata. Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine ima ingerence da izdaje odobrenja za izgradnju ovakvih objekata iskazanih u namjeni kao «pomoćni objekti».
- Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl.
- Ekonomskim objektima se smatraju šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda...
- Udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 2,0 m, osim ako ima pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.
- Pomoćni i ekonomski objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama.
- Pozicija garaže u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je građevinskom linijom.
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...) i ne zagađuju životnu sredinu.
- Odobrenje za izgradnju (odnosno prenamjenu) garaža i svih pomoćnih objekata na parceli izdaje Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, a u skladu s odredbama plana i uvidom na licu mjesta.

## **5. USLOVI ZA PARKIRANJE I UREĐENJE PARCELE**

Osiguran je glavni kolski pristup na parcelu.

### **Parkiranje**

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

stanovanje	1PM na 1 stan
trgovine	1 PM na 60 m <sup>2</sup> BGP
usluge	1 PM na 60 m <sup>2</sup> BGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice





Kod formiranja otvorenih parking prostora koristiti sistem upravnog (izuzetno kosog) parkiranja, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2.50 (2.30) X 5.0 (4.8)m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga obezbijediti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvetljenje.

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se standarda i pravilnika koji definišu tu oblast (min. širina jednosmjerne, odnosno dvosmjerne prave ili kružne rampe, max. nagib odabrane rampe, min širina parking mjesta, min. širina prolaza, itd) kao i Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemne garaže neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planirane podzemne garaže.

Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slično).

### **Ograđivanje i Ozelenjavanje**

Kuće savremene arhitekture su pretežno slobodnostojeće. Zelenilo u okviru stambenih objekata podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Ako objekat ima prednje i zadnje dvorište, onda prednji dio orijentisan ka ulici treba da prate elementi popločanja, pižuli, nadkrivena pergola i cvijetne površine. U zadnjem dvorištu su moguće povrtno površine, zasadi agruma, maslina.

#### **Smjernice za ozelenjavanje:**

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- za izradu staza i stepenica koristiti lokalne vrste kamena;
- predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga;
- razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde;
- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama.

#### **Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sledećim uslovima:**

- Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 1.0 m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od 1.80 m sa cokolom od kamena ili betona visine 0.6m.
- Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

## **6. 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.

U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz „DUP-a Gošići“: plan hidrotehničke infrastrukture.

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 priključak na vodovod i kanalizaciju broj 850 pribavljeni od DOO „Vodovod i Kanalizacija“ Tivat, izdati dana 08.06.2015.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



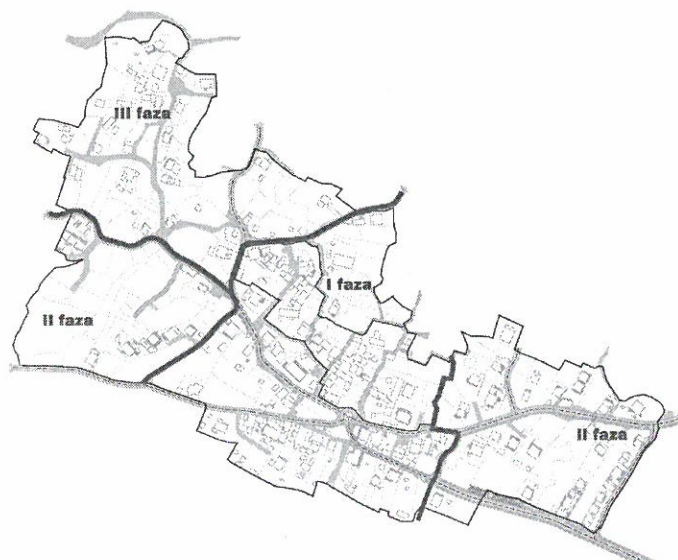


- Akt EPCG FC Distribucija br. 40-00-17865 od 24.11.2011.godine

- Tehnički uslovi za priključenje potrošača na el.distributivnu mrežu broj 40-23-01-2065 od 03.10.2011.godine izdati od strane Elektrodistribucije Tivat

- 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.

## 7.FAZE REALIZACIJE



Postojeći nivo izgrađenih struktura i infrastrukturne opremljenosti ukazuje na umjereni razvojni karakter ovog Plana. To znači da se realizacijom Plana prostor postepeno transformiše u gušću cjelinu stambenog karaktera sa potencijalom ka razvoju ruralnog turizma. Iz tog razloga fazna realizacija planskih cjelina predstavlja mogući način za kontrolu razvoja prostora Plana.

U tom smislu, četiri planske cjeline imaju tri faze realizacije.

### **Faza 1 vremenski okvir: 2012 – 2016**

U ovoj fazi planirano je da se:

- rekonstruiše i revitalizuje centar naselja (obnove ruševine, izgrade i opreme javni prostori, izgrade prostori namjenjeni sadržajima različitih djelatnosti);
- uspostavi veza između centra i obnovljenog dijela ambijentalne cjeline;
  - izgradnja saobraćajnice radnog naziva „G1” sa kružnim tokom;
  - realizacija planirane hidrotehničke i elektroenergetske mreže na trasi saobraćajnice radnog naziva „G1”.

Sprovođenje planiranih aktivnosti po zonama:

- zona A – završetak realizacije saobraćajne i komunalne infrastrukture radnog naziva i „G1” i realizacija 50% planiranih kapaciteta stanovanja;
- zona B – završetak realizacije saobraćajne i komunalne infrastrukture radnog naziva i „G1”; realizacija planiranih kapaciteta stanovanja malih gustina; zaštita, održavanje i prezentacija 50% arhitektonskog naslijeđa ambijentalne cjeline i uređenje javne površine – skvera.

### **Faza 2 vremenski okvir: 2016 – 2020**

U ovoj fazi planirano je da se:

- realizuje dio saobraćajne i infrastrukturne opremljenosti uz trasu ulica radnog naziva „G1”, „G2”, „G3” i „G4”, „G7”;
- uspostavi veza između formiranog centra i njegovog neposrednog okruženja namjenjenog stanovanju;
- zatvori granica naselja na strani prema istoku, ka ambijentalnoj cjelini Radovići i Novom naselju;
- zatvori granica naselja na strani prema zapadu – prema zelenim površinama gariga, zemljišta koje je uz granicu obuhvata plana.





Sprovođenje planiranih aktivnosti po zonama:

- zona A – završetak realizacije saobraćajne i komunalne infrastrukture radnog naziva „G2” i „G7”; i kompletna realizacija planiranih kapaciteta stanovanja;
- zona B - izgradnja saobraćajnice radnog naziva ulica „G3” i „G4” sa infrastrukturnom opremom; završetak realizacija planiranih kapaciteta stanovanja i obnove ambijentalne cjeline.
- zona C – završetak izgradnje saobraćajnica radnog naziva ulica „G1” i „G3” uz paralelno izvođenje planirane hidrotehničke i elektroenergetske mreže i kapaciteta stanovanja.

**Predmetna UP 390 se nalazi u zoni B u II fazi realizacije.**

### **Faza 3 vremenski okvir: 2020**

U ovoj fazi planirano je da se:

- realizuje dio saobraćajne i infrastrukturne opremljenosti uz trasu ulica radnog naziva „G5” i „G6”;
- realizuje sve što je planirano za izgradnju (da bi se zatvorila granica naselja na strani prema sjeveru –plodnom polju), obnovu i rekonstrukciju (ambijentalna cjelina i sva novoplanirana izgradnja);
- naselje Gošići očuvane i obnovljene životne i izgrađene sredine predstavlja ugodno i udobno mjesto za život i posjetu.

Sprovođenje planiranih aktivnosti po zonama:

- zona B – završetak izgradnje saobraćajnice radnog naziva ulica „G5” i „G6”, realizacija planirane hidrotehničke i elektroenergetske mreže uz iste; realizacija preostalih planiranih kapaciteta stanovanja.
- zona A i C – završetak preostalih planiranih kapaciteta stanovanja;
- zona D - realizacija planiranih kapaciteta stanovanja.

## **8. PRIRODNE KARAKTERISTIKE**

### **Topografske odlike**

Prostor obuhvata Plana predstavlja jugozapadni obronak plodnog Gošićkog polja. Teren je u padu ka sjeveroistoku, obodom polja od nivoa puta ka crkvi sv. Luke sa najnižom kotom na 93,70 mnm do najviše kote od 129 metara nadmorske visine, sa pogledom prema susjednim naseljima Kostići i Radovići, u prvom planu, brdom Vrmac, u drugom, kao i vrhovima Lovčena.

### **Geomorfološke karakteristike**

Na području Gošića je zastupljen kraški reljef, koji je formiran na lako rastvorljivim karbonatnim stijenama trijasko, jurske i naročito kredne starosti, koje su korozionim procesima u dužem periodu karstifikovane. Osnovna karakteristika ovog reljefa je pojava brojnih vrtača, škrapa, skaršćenih depresija, kao i dobro razvijenih dolina između kojih su zaostali najčešće uski i oštri grebeni.

### **Geološke karakteristike**

Geotektonska jedinica Parautohton obuhvata djelove Primorja u području zapadno od Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje od Bara do rijeke Bojane, tj. prostor između mora i tektonske jedinice zone Budva, odnosno zone Visoki krš. U građi ove jedinice 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 Lušticu, predstavljeni su sivim, bjeličastim i mrko-žučkastim krečnjacima, vapnovitim i bituminoznim dolomitima, dolomitičnim krečnjacima, laporovitim krečnjacima sa prosljocima i muglama rožnaca, karbonatnim brečama i brečastim krečnjacima.

### **Geoseizmičke karakteristike**

Utvrđeno je da je seizmičnost primorskog pojasa genetski povezana sa pokretima blokova, u ovom dijelu kore, koji su formirani poslije glavne faze ubiranja Dinarida (Iaramijska tektonska faza), kao posljedica permanentne subdukcione aktivnosti jadranske mase u graničnoj zoni prema Dinaridima. Pri tome su seizmički najaktivniji tektonski šavovi, odnosno zone dubokih rasjeda, koje su aktivne u dužem periodu vremena. Kompleksna sagledavanja dobijenih podataka ukazuju na postojanje više seizmogenih zona, od kojih su za prostor Primorja posebno važne one na južnom dijelu Crne Gore tj: Skadarska zona, zona Ulcinja i zona Budve. U navedenim zonama dešavaju se snažni zemljotresi,





čiji se maksimalni intezitet kreće oko 9o MCS skale. 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 prostor u granicama morskog dobra i neposrednog zaleđa, velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

#### **Klimatske karakteristike (na osnovu mjerenja na meteostanici Tivat)**

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 do 13°C. Učestalost maksimalnih temperatura pokazuje da je koncentracija najviših dnevnih temperatura tokom avgusta. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 2°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 17°C. Srednja mjesečna temperatura vazduha za Tivat iznosi 14,7°C.

Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C. Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C. Ljetnjih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u prosjeku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mjesečno). Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u prosjeku godišnje ima oko 37,3. Tropski dani su registrovani u junu, julu, avgustu i septembru. Mraznih dana, kada se najniža temperatura tokom 24 h spusti ispod 0°C, na području Tivta prosječno ima oko 28 godišnje, čija pojava karakteriše mjesec decembar, januar i februar, a u rijetkim slučajevima i mart.

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 svega oko 1 l/m<sup>2</sup>. Prostorna raspodjela srednjih godišnjih količina padavina pokazuje relativno dobru homogenost u zoni neposredno uz more. Srednja godišnja količina padavina za Tivat iznosi 1429,2 l/m<sup>2</sup>. Ekstremne 24 h padavine za povratni period od 100 godina (procjenjene po modelu GUMBELA) za Primorje se mogu realizovati sa količinom od 234 l/m<sup>2</sup>, a za Tivat 214,07 l/m<sup>2</sup>.

Relativna **vlažnost vazduha** pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (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).

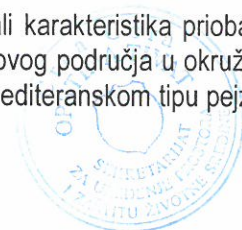
Povećane vrijednosti **oblačnosti** su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Na Primorju je tokom godine u prosjeku 4,2 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost u ljetnjem periodu je manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %. Srednja godišnja oblačnost iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Prosječno godišnje Primorje ima oko 2455 časova **osunčavanja**, od kojih 931 čas u ljetnjim mjesecima (jun, jul i avgust), tj. oko 40% godišnjeg osunčavanja pripada jednoj četvrtini godine. Zimi osunčavanje je znatno smanjeno. Tokom januara Primorje ima svega oko 125 časova, što predstavlja 5% godišnje vrijednosti. Dnevno, tokom čitave godine Primorje ima u prosjeku oko 7 časova sijanja sunca, sa dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova. Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja iznosi za Herceg Novi 201,25 (max 327,7 u julu). Ova vrijednost se ne utvrđuje na meteorološkoj stanici Tivat.

**Vjetar**, kao elemenat klime, na pojedinim stanicama (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestanosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina. Čestinu pojave za Primorje u cjelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi 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).

#### **Pejzažne i ambijentalne specifičnosti**

Crnogorsko primorje se ističe pejzažnom raznolikošću i atraktivnošću. U vrijednosnoj skali karakteristika priobalnog područja, pejzaž zauzima dominantno mjesto i predstavlja ključnu odrednicu identifikacije ovog područja u okruženju. Prema jedinstvenoj klasifikaciji tipova pejzaža Crne Gore, Crnogorsko primorje pripada eumediteranskom tipu pejzaža.





Ovaj makropejzaž, gledan iz udaljenih pozicija, doživljava se kao uzburkana morfološka kompozicija tri glavne komponente: tamno plave površine mora, uvijek zelene šumske osnove i ogoljelih krečnjačkih vrhova sivih tonova. U mikropejzažu se diferenciraju brojne gradivne komponente. Posebni estetski kvalitet području Crnogorskog primorja daje pejzažno kvalitetno oblikovano dekorativno rastinje, s obzirom da su mnoge donijete vrste, iz raznih krajeva svijeta, u znatnoj mjeri obogatile opšti fond biljaka u predjelu. Neke od tih biljaka imaju neposredan ekonomski značaj kao poljoprivredne - voćne kulture. Ipak, najveći broj se koristi za stvaranje prijatnijih sredina oko stambenih i turističkih objekata, saobraćajnica i okoline naselja. Ove vrste, dobro prilagođene datim uslovima sredine, estetski obogaćuju i oplemenjuju pejzaž.

## 9. 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.

## 10. 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 SCG”, 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 mikrorejzonizacijom terena za PPO / GUP TIVAT.

Koristiti dopunske izvore energije (solarna); izvoditi cisterne radi dopune u vodosnabdijevanju; koristiti morsku vodu za bazene i izvoditi vodonepropusne septičke jame sa bioprečišćivačem do realizacije kanalizacionog sistema.

### **Smjernice za zaštitu životne sredine**

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog detaljnog plana, u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Principijelni stav je da se životna sredina štiti koristeći se pod odgovarajućim uslovima i na adekvatan način. Drugim riječima stimuliše se razvoj onih djelatnosti za koje prostor po prirodnim datostima, nasljeđu i ljudskim potencijalnim pruža optimalne uslove.

Prostorno rešenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Osnovna načela sa ovog stanovišta su:





- da planirane aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu;
- racionalno korišćenje građevinskog područja;
- korišćenje prirodnih pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja;
- postići optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;
- racionalno korišćenje vode uz obnovu tradicionalnog načina sakupljanja vode u ukopanim ili zidanim "bistjerna"-ma, kao i formiranje novih;
- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- da se naselje opremi adekvatnim brojem kontejnera i kućnih posuda za sakupljanje otpada, koje će se redovno prazniti na definisanu sanitarnu deponiju;
- da se zemljište i šut odlažu na odlagalište prema Lokalnom planu upravljanja otpadom;
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha;
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja;
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo.

Za smanjenje i eliminisanje negativnih uticaja na prirodne i pejzažne vrijednosti od obavljanja predloženih aktivnosti primjenjivaće se propisane mjere zaštite životne sredine, zatim monitoring i inspeksijska kontrola.

Sakupljanje otpada je na nivou Opštine neadekvatno riješeno. Planirani sistem sakupljanja otpada za cijelu teritoriju Tivta, uređenje reciklažnog dvorišta u servisno komunalnoj zoni u Kukuljini i odvoz na regionalnu deponiju bitno će poboljšati postojeće stanje. Takođe, planira se sanacija zatvorenih deponija u Sinjarevu i Grabovcu te sanacija neuređenih odlagališta.

### **Smjernice za sprječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko - tehnoloških nesreća**

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Smjernice za zaštitu su definisane u Nacionalnoj strategiji za vanredne situacije te nacionalnom i opštinskom planu zaštite i spašavanja.

Elementarne nepogode mogu biti:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, snježne lavine i nanosi i dr.);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.);
- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.)

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list R CG br. 8/1993). Za prostor ovog Plana najveću opasnost predstavljaju **zemljotresi i požari**.

#### **Zaštita od požara**

Širenje požarnih oluja na izgrađenim dijelovima grada sprječava se zaštitnim koridorima zelenila. U tu svrhu prostornim konceptom PUP-a Tivat formirani su koridori zelenila i do 150 m širine koji dijele pojedine mikrorejone na manje urbane cjeline, a ove posebnim planom na zone, blokove i gradjevinske ansamble.

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

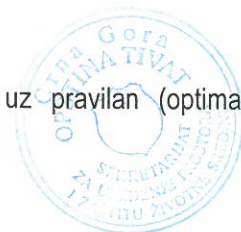
Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.

Izgrađeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požar (Sl. list SFRJ broj 30/91).

#### **Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa**

Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

- Na području PUP-a Tivat, mogu se graditi objekti različite spratnosti uz **pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala**.





- Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl..
  - Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mijenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.
  - Izbor i kvalitet materijala i način izvodjenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.
  - Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.
  - Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).
  - Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjeđiti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br. 52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, (korišćenjem koeficijenata seizmičnosti  $K_s$  definisanih u elaboratu "Seizmološke podloge i seizmička mikrorejonizacija urbanog područja SO Tivat", Zavod za geološka istraživanja SR Crne Gore i Geozavod Beograd – 1981. godine) a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

## 11. SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

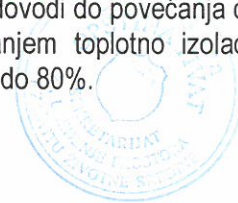
- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječni stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m<sup>2</sup> i manje.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonformno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.





Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetska efikasna sistema grijanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

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

### **Grafički prilozi:**

- Topografsko-katastarska podloga sa granicom plana R 1:1000;
- Plan namjene površina R 1:1000;
- Plan parcelacije, regulacije i nivelacije R 1:1000;
- 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;

**SAVJETNIK ZA POSLOVE URBANIZMA**

Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.



**SEKRETAR**

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

### **Dostaviti:**

- (Sudar Milan, Kalimanj, Tivat- kod Dobrića
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GOŠIĆI






## TOPOGRAFSKO-KATASTARSKI PLAN SA GRANICOM PLANA

R 1: 1000

Za kat.par.br. 250 KO GOŠIĆI



### LEGENDA:

-  GRANICA OBUHVATA PLANA
-  GRANICA OBUHVATA AMBIJENTALNE CJELINE
-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
-  OZNAKA DETALJNE TAČKE GRANICE PLANA



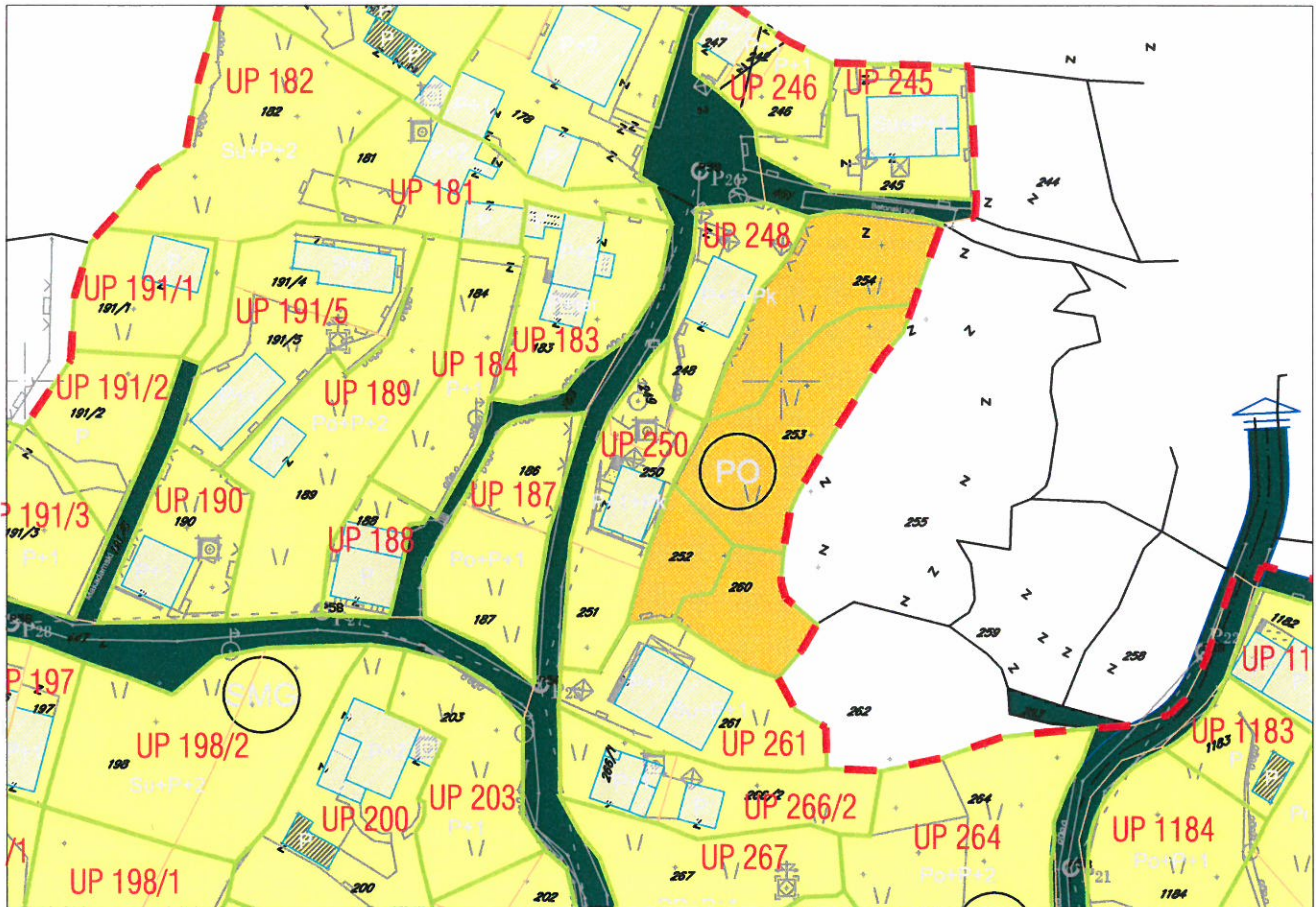


# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GOŠIĆI

## PLAN NAMJENE POVRŠINA

R 1: 1000

Za UP 250



### LEGENDA:

	GRANICA OBUHVATA PLANA		Stambeni objekt		Saobraćajni znakovi
	GRANICA OBUHVATA AMBIJENTALNE CJELINE		Objekat (rusevina)		Bilbord
	GRANICA KATASTARSKE PARCELE		Objekat u privredi		Semafor Sahte
	OZNAKA KATASTARSKE PARCELE		Drveni objekt		Ulicna rasvjeta
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		Objekat u izgradnji		Kontrolni centar
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		Trafika (kiosk)		Spomenik
	PARCELA SA POSEBNIM REŽIMOM		Stepenice		Bunar
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE		Terasa nadkrivena		Cesma
	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE		Terasa otkrivena		Livada, travnjak
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE		Zicana ograda		Drveni elektro stub
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE		Drvena ograda		Betonski elektro stub
	POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE		Grozdena ograda		Trafo betonski
			Zid kao ograda		Dalekovod gvozdeni
			Grozdena ograda na zidu		PTT Stub
			Ziva ograda		Električna kutija
			Zid od naslaganog kamena		Hidrant
			Zicana ograda na zidu		

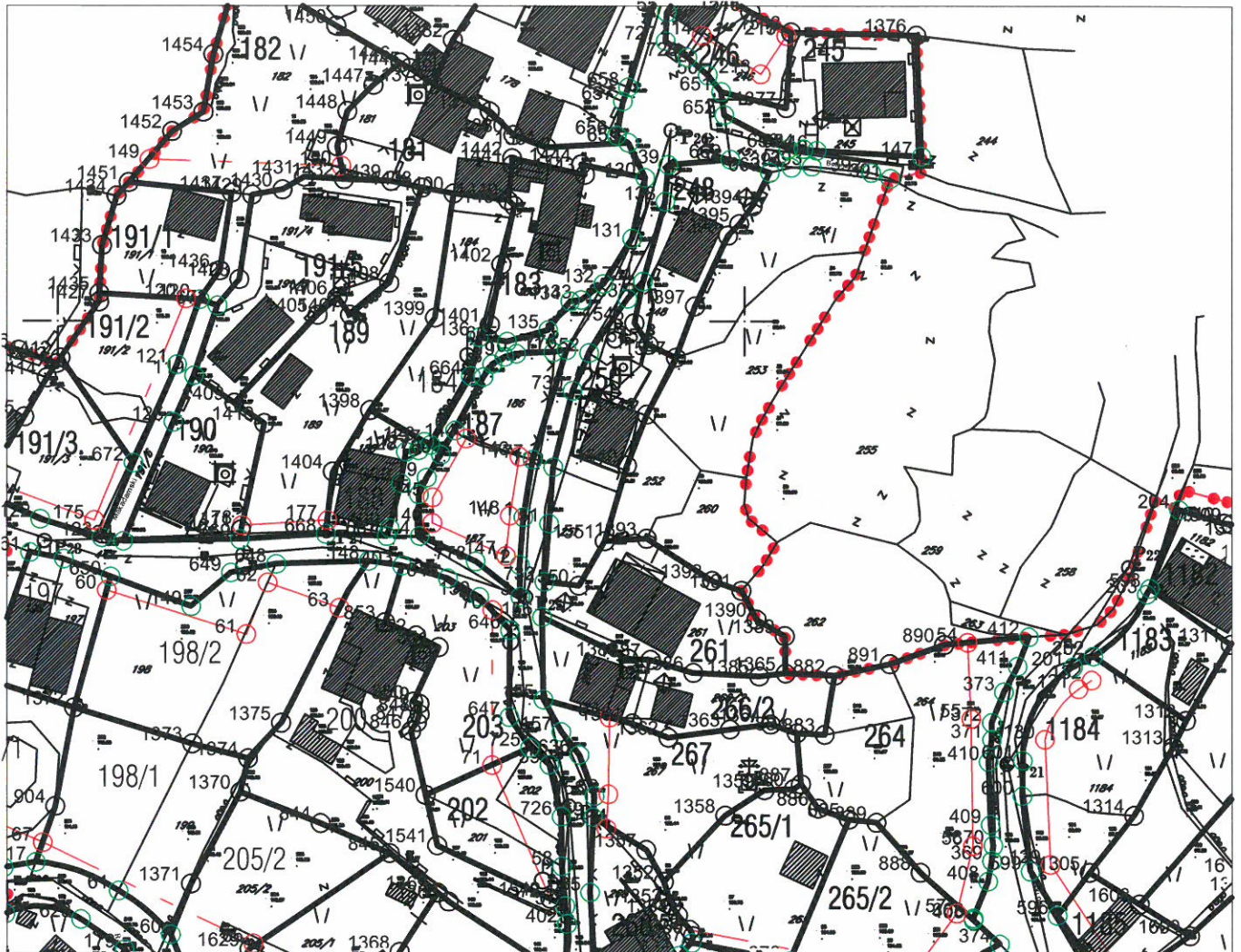


# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GOŠIĆI

## PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE

R 1: 1000

Za UP 250

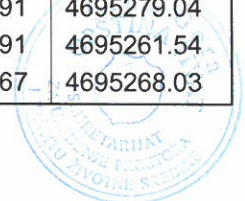


Koordinate UP 250

### LEGENDA:

-  REGULACIONA LINIJA
-  GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

Br.	Y	X
51	6554771.55	4695270.60
52	6554777.40	4695295.44
53	6554782.99	4695303.33
729	6554772.17	4695278.81
730	6554775.00	4695289.93
731	6554785.24	4695305.81
732	6554770.88	4695262.09
1545	6554786.04	4695296.61
1546	6554784.00	4695299.76
1547	6554790.04	4695294.73
1548	6554785.78	4695286.45
1549	6554782.91	4695279.04
1550	6554775.91	4695261.54
1551	6554779.67	4695268.03





# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GOŠIĆI

## PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

R 1: 1000

Za UP 250



### LEGENDA:

	GRANIČA OBUHVATA PLANA		Stambeni objekat
	GRANIČA OBUHVATA AMBIJENTALNE CJELINE		Objekat (ruševina)
	GRANIČA KATASTARSKE PARCELE		Objekat u privredi
<i>1199</i>	OZNAKA KATASTARSKE PARCELE		Drveni objekat
	GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE		Objekat u izgradnji
UP 384/1	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		Trafika (kiosk)
	PARCELA SA POSEBNIM REŽIMOM		Stepenice
	IVIČNJAK		Terasa nadkrivena
	KOLSKO - PJEŠAČKE POVRŠINE		Terasa otkrivena
	PJEŠAČKE POVRŠINE		Žičana ograda
	OSOVINA SAOBRAĆAJNICE		Drvena ograda
	AUTOBUSKO STAJALIŠTE		Gvozdena ograda
	KONTEJNERI		Zid kao ograda





Primljeno:	09-06-2015			
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0902	351	290	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

POSREDOVANJE SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU  
"VODOVOD I KANALIZACIJA"

broj 850  
Tivat, 08.06.2015.

### OPŠTINA TIVAT

Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-290/2 od 01.06.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na UP 250 - kat.par.broj 250 KO Gošići, a na zahtjev SUDAR MILANA 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, 08.06.2015 god.

#### DOSTAVLJENO:

-Naslovu  
-Arhivi

DIREKTOR:  
Čedomir Lukić, dipl.ing







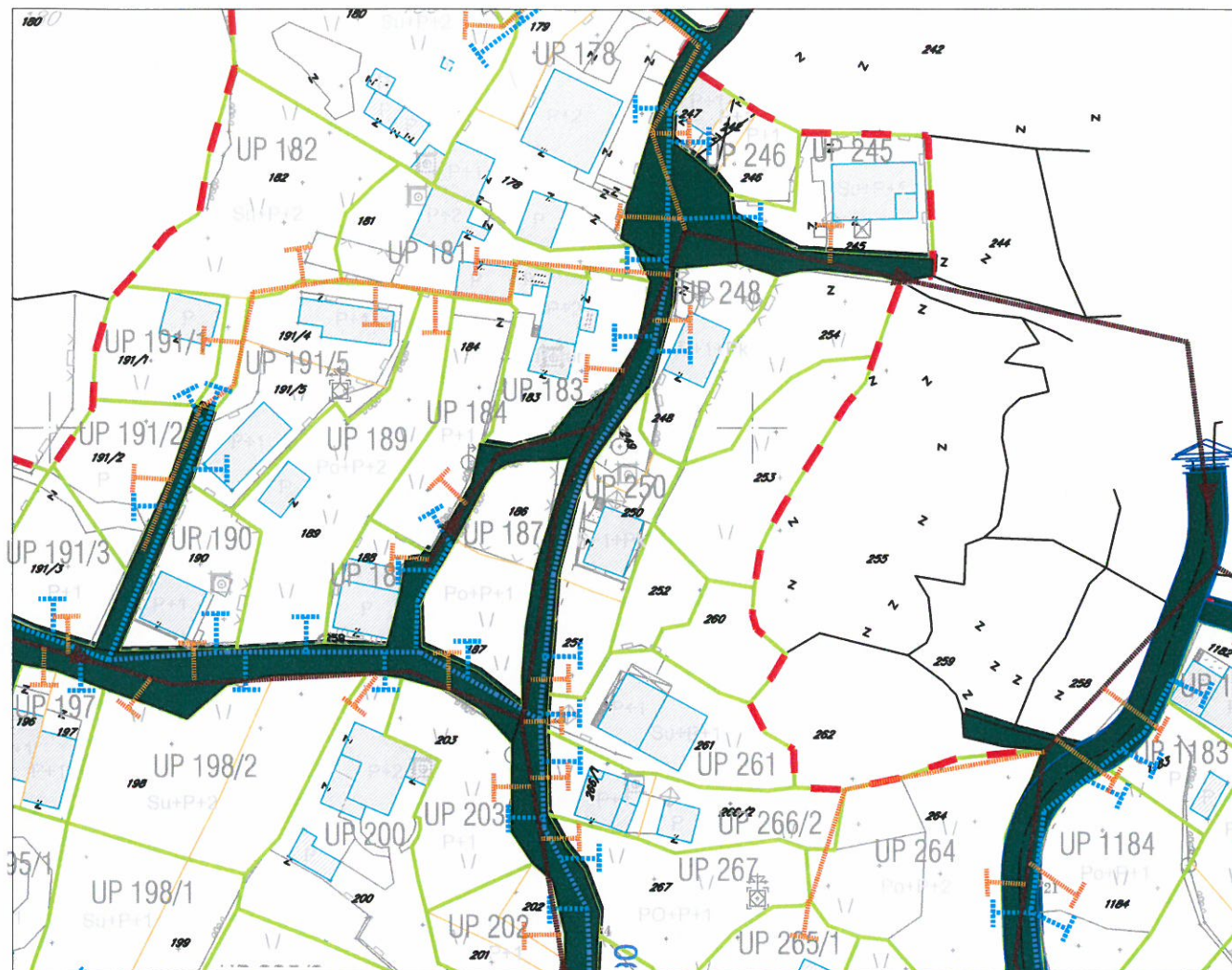


# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GOŠIČI








## PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

R 1: 1000






Za UP 250




### LEGENDA:

-  GRANICA OBUHVATA PLANA
-  GRANICA OBUHVATA AMBIJENTALNE CJELINE
-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  PARCELA SA POSEBNIM REŽIMOM

### HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDJEVANJE

-  VODOVOD
-  PLANIRANI VODOVOD
-  PLANIRANI VODOVODNI PRIKLJUČCI
-  POSTOJEĆI REZERVOAR
-  PLANIRANA REZERVOAR

### FEKALNA KANALIZACIJA

-  PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
-  PLANIRANI KANALIZACIONI VOD - PUP TIVAT
-  PLANIRANI KANALIZACIONI PRIKLJUČCI
-  SMJER ODVOĐENJA



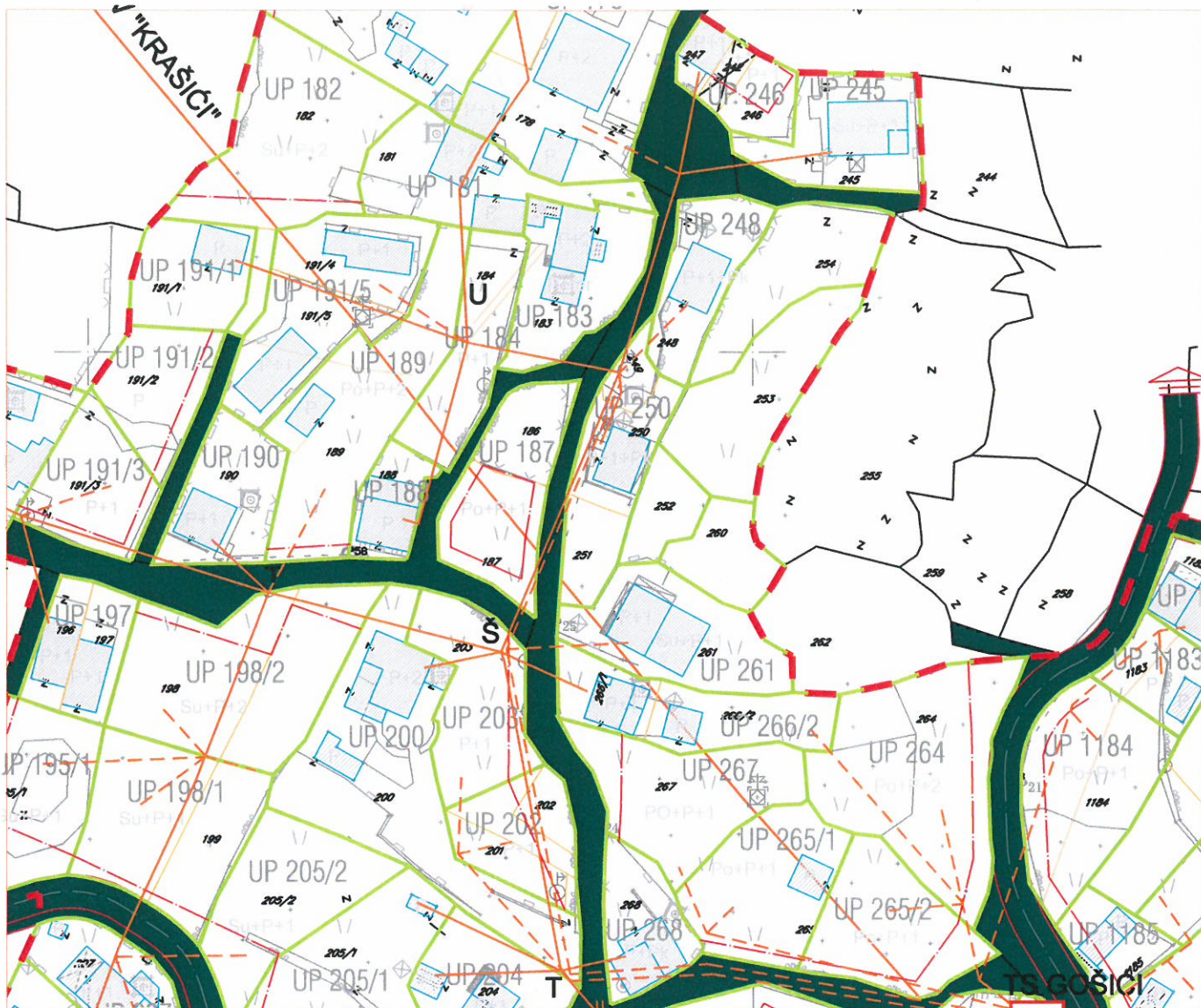


# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GOŠIČI

## PLAN ELEKTROENERGETIKE

R 1: 1000

Za UP 250



### LEGENDA:

- |       |                                       |  |                              |
|-------|---------------------------------------|--|------------------------------|
|       | GRANICA OBUHVATA PLANA                |  | ELEKTROVOD 10kV              |
|       | GRANICA OBUHVATA AMBIJENTALNE CJELINE |  | ELEKTROVOD 10kV - PLANIRANI  |
|       | GRANICA KATASTARSKE PARCELE           |  | ELEKTROVOD 10kV - UKIDANJE   |
| 1199  | OZNAKA KATASTARSKE PARCELE            |  | ELEKTROVOD 0,4kV             |
|       | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE          |  | ELEKTROVOD 0,4kV - PLANIRANI |
| UP A8 | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE           |  | ELEKTROVOD 0,4kV - UKIDANJE  |
|       | PARCELA SA POSEBNIM REŽIMOM           |  | TRAFOSTANICA                 |



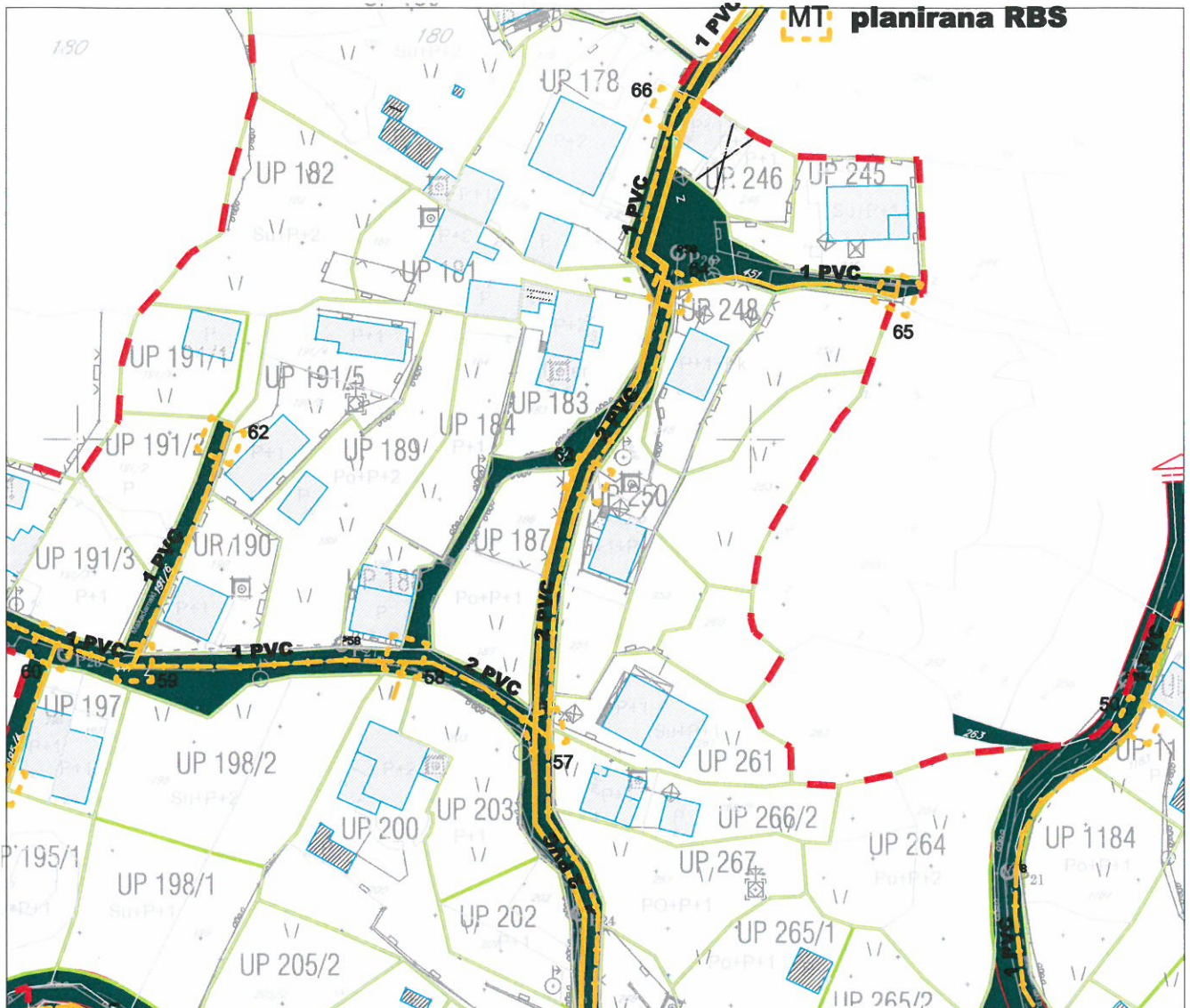


# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GOŠIĆI

## PLAN TELEKOMUNIKACIJE

R 1: 1000

Za UP 250



### LEGENDA:

— GRANICA OBUHVATA PLANA  
— GRANICA OBUHVATA AMBIJENTALNE  
CJELINE

— GRANICA KATASTARSKE PARCELE

1199 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE

— GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP A8 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

✳ PARCELA SA POSEBNIM REŽIMOM

1,2,3,...36 BROJ PLANIRANOG TK OKNA

2, 1PVC BROJ PLANIRANIH PVC CIJEVI F110mm

— TK PODZEMNI VOD - KABLOVSKA  
KANALIZACIJA ( PVC Ø 100mm )

— PLANIRANI TK PODZEMNI VOD -  
KABLOVSKA KANALIZACIJA  
( PVC Ø 100mm )

MT PLANIRANA RBS

PLANIRANO EK OKNO



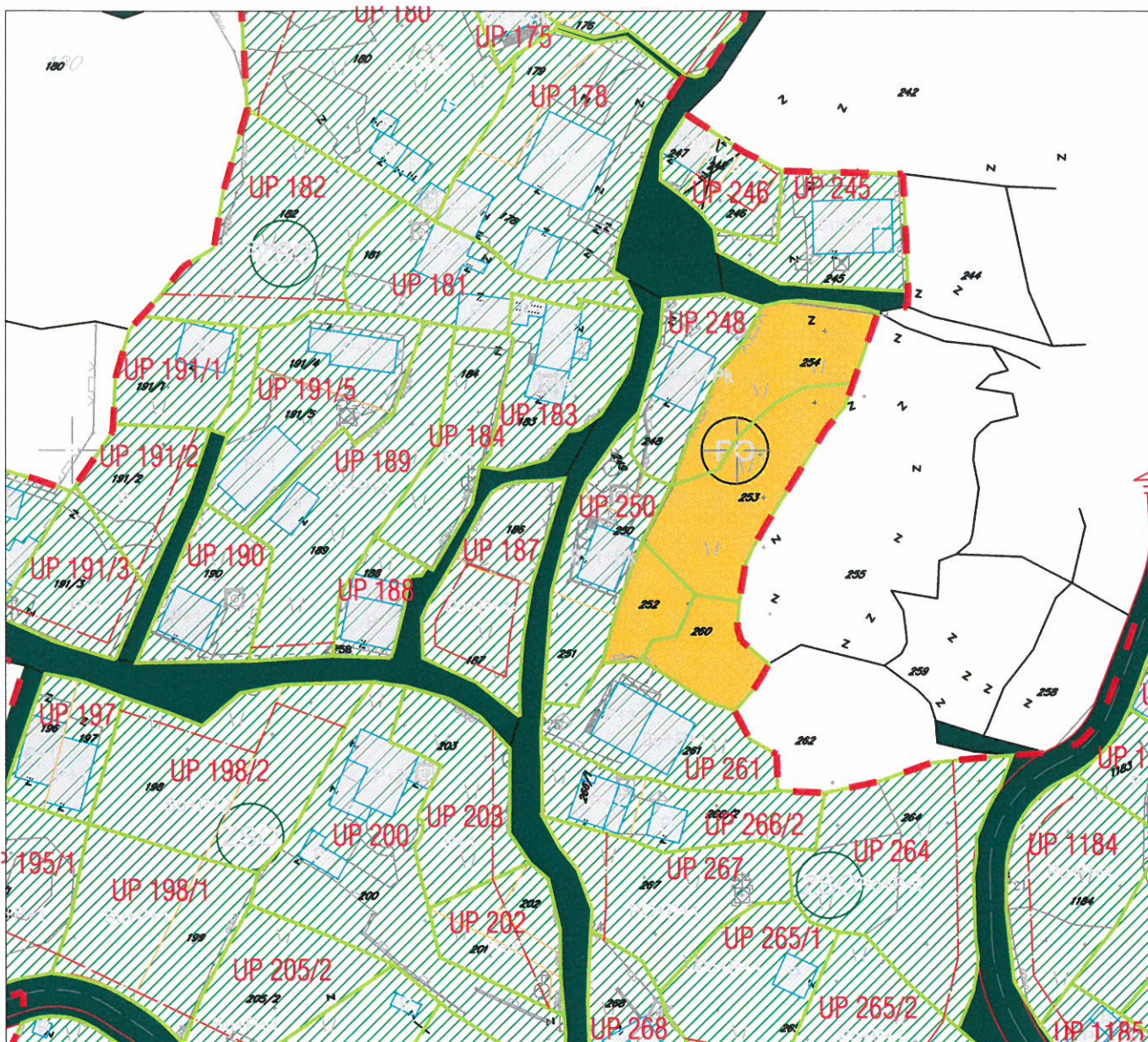


# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GOŠIČI
















## PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

R 1: 1000

Za UP 250



### LEGENDA:

- |   |                                       |   |  |
|---|---------------------------------------|---|--|
|  | GRANICA OBUHVATA PLANA                |  | POLJOPRIVREDNE POVRŠINE                          |
|  | GRANICA OBUHVATA AMBIJENTALNE CJELINE |  | POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE      |
|  | GRANICA KATASTARSKE PARCELE           |  | PARK - ŠUMA                                      |
|  | OZNAKA KATASTARSKE PARCELE            |  | SKVER  |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE          |  | POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE |
|  | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE           |  | ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA                      |
|  | PARCELA SA POSEBNIM REŽIMOM           |  | POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE |
|   |                                       |  | ZELENILO INFRASTRUKTURE                          |

