

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-393/4

Tivat, 08.06.2015.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 6 Odluke o donošenju Detaljnog urbanističkog plana „Gornji Đuraševići“ (»Sl.list CG« br. 8/14), na zahtjev »F&F PROPERTIS« DOO Kotor po punomoćniku adv. Mireli Ćirković Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu UP 66,

koja je formirana od većeg dijela kat.par.br. 442 i 441,

manjeg dijela kat.parc.br. 447, i manjeg dijela kat.parc.br. 440/2 sve KO Đuraševići

sa namjenom **stanovanje male gustine(SMG)** u obuhvatu DUP-a „Gornji Đuraševići“

1.USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Namjena površina je **stanovanje manje gustine** naseljenosti sa osnovnom namjenom - "seoski turizam".

Namjena objekta je stanovanje i turizam - stambeni prostor, smještajne jedinice - apartmani i prateći sadržaji u funkciji turističke namjene. Precizna namjena određuje se kroz izradu projektne dokumentacije a u skladu sa planiranom.

2.USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

UP 66 je formirana od većeg dijela kat.par.br. 442 i 441 ,manjeg dijela kat.parc.br. 447, i manjeg dijela kat.parc.br. 440/2 sve KO Đuraševići

Prema Listu nepokretnosti prepis 437 površina kat.parc.br. 442 KO Đuraševići je 396 m² i na njoj je evidentirana zgrada br.1- ruševina porodične stambene zgrade, površine gabarita 52 m², površina kat.parc.br. 441 KO Đuraševići je 79 m², dok je površina kat.parc.br. 440/2 KO Đuraševići je 439 m² i od nje je formirana urbanistička parcela UP65. Kat.parc.br. 447 KO Đuraševići je upisana u List nepokretnosti-prepis br.157 kao „nekategorisani put „ u vlasništvu Opštine Tivat.

- Ukoliko granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. U konkretnom slučaju, vrši se usklađivanje granica urbanističke parcele UP 66 sa važećim katastarskim granicama kat.par.br. 442 i 441 KO Đuraševići.

Površina kat.par.br. 442 i 441 KO Đuraševići iznosi 475 m², što u potpunosti odgovara površini UP 66 i na tu površinu se računaju parametri.

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička parcela (broj)	UP 66
vrsta radova	rekonstrukcija
planirana namjena objekta	Stanovanje
površina urbanističke parcele -lokacije(m ²)	475
indeks zauzetosti	0,20
indeks izgradjenosti	0.40
Površina prizemlja	95
bruto razvijena građevinska površina (m ²)	190
spratnost	P+1

Napomena: Površina podzemne etaže nije ušla u obračun.

Planiski parametri u tabeli dati su kao maksimalni na nivou parcele. Planirana izgradnja može biti i manja od maksimalne ali ne smije premašiti nijedan od zadatih parametara.



NAPOMENA: Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu, investitor je dužan riješiti pitanje tereta evidentiranog u listu nepokretnosti prepis 437, broj: 121-956-4358/2015 od 28.05.2015.godine, izdat od Uprave za nekretnine, područna jedinica Tivat.

Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju

Urbanistička parcela - Površina UP data je u tabeli i definisana je koordinatama prelomnih tačaka.

-Urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su definisane koordinatama karakterističnih prelomnih tačaka pri čemu se maksimalno vodilo računa o poštovanju granica vlasničkih parcela kao jednom od elemenata nasljeđa koje je potrebno sačuvati.

-Minimalna površina urbanističke parcele je 300m² za slobodnostojeći objekat. Ovaj uslov je ispoštovan u potpunosti kod novoformiranih urbanističkih parcela.

- **Ukoliko, dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i topografsko –katastarske podloge plana, mjerodavan je zvanični katastar.**
- **Ukoliko granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.**

▪ **Građevinska linija** definiše površinu u kojoj je dozvoljena izgradnja i definisana je koordinatama prelomnih tačaka.

▪ **Horizontalni gabarit** objekta dat je u tabeli i mora biti projektovan uz poštovanje građevinskih linija datih u grafičkom prilogu.

▪ **Vertikalni gabarit objekta**

U tabelarnom prikazu i na grafičkom prilogu data je spratnost usklađena sa planski definisanim parametrima, međutim, daje se mogućnost posebno kod većih urbanističkih parcela da objekat može imati tri nadzemne etaže (uz poštovanje bruto građevinske površine koja je data kao maksimalna), odnosno da je visina objekta na ravnom terenu **11,00m** računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova.

Kod ravnih terena dozvoljeno je planirati podrumsku etažu.

Kod terena u nagibu (terasasta gradnja) obavezna je izgradnja suterena i tada je max visina objekata takođe 11,00m.

Podzemne etaže koje se koriste za garažiranje vozila ne ulaze u obračun BGP.

Dozvoljena je izgradnja bazena čija površina ne ulazi u BGP objekta već se može smatrati sastavnim dijelom uređenja terena.

Za objekte u nizu ili dvojne potrebno je pribaviti saglasnost susjeda i Idejnim rješenjem definisati faze realizacije.

Preporuka plana je:

- **građevinska dozvola se može izdavati samo ukoliko urbanistička parcela ima direktan pristup sa postojeće i/ili izvedene planirane javne saobraćajnice,**
- **do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je dužan formirati UP prema datim uslovima parcelacije uz rješavanje imovinsko pravnih odnosa.**

3.OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

Pri projektovanju koristiti sve dokazane korisne elemente tradicionalne kuće, bitne za racionalno korištenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih:

- Za objekte na urbanističkim parcelama u obuhvatu ovog planskog dokumenta neophodno je definisati potrebu izrade fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od 30%. Ostali dio fasade trebao bi biti od maltera bijele boje,
- izbjegavati pojavu velikih balkona preko čitavih fasada,
- predvidjeti dvovodne krovove sa odgovarajućim nagibima,
- otvore (prozore i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima,
- Ograde oko dvorišta izvoditi u kombinaciji kamenog zida i dekorativno obrađenog željeza ili zelene živice.



4. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

- 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 zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.
- Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Parkiranje

- Parkiranje treba riješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele u funkciji planirane namjene, a shodno normativima da je za stanovanje potrebno obezbijediti **1 PM po stambenoj jedinici**. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju objekta. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba **12%**.
- Visina etaže garaže je od **2.40 - 3.0m**. Dimenzije parking mjesta su **2.5x5.00m**.

Uređenje parcele

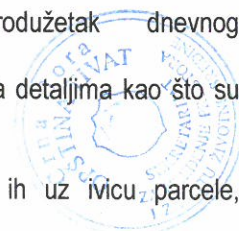
- Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.
 - Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama..
 - Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima.Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste.
- Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu.

Zelenilo individualnih stambenih objekata

- U naselju koje je isključivo stambeno, razlikuju se stambene građevine tradicionalne ruralne arhitekture, tradicionalne građevine promijenjene savremenim graditeljskim zahvatima i savremene građevine građene u novije doba.
- Smjernice za projektovanje zelenih površina za stare tradicionalne kuće i nove kuće za koje se planira izgradnja u tradicionalnom maniru.
- Građevine tradicionalne ruralne arhitekture koje se jasno prepoznaju su sklopovi tradicionalne krotolske kuće koju čini stambeni prostor i ekonomski objekti (kuhinja, bistijerna, ostava) unutar dvorišta ograđenog visokim kamenim zidom. U naselju postoje napušteni ali arhitektonski nedevasirani primjeri ovakvih stambenih sklopova.Tradicionalni stambeni sklopovi koji su i danas nastanjeni su savremenim građevinskim intervencijama donekle promijenjeni. Osnovna originalna matrica unutar dvorišta ograđenog visokim zidom još uvijek je prepoznatljiva.
- Uređenje zelenih površina oslanja se na autohtonu vegetaciju kao što su prvenstveno masline, primorski hrast, nar, lovor i sl. Poželjan elemenat mogu biti i puzavice uz postojeće kamene zidove. Neizostavan elemenat uređenja je sadnja vinove loze, kao i postavljanje malih žardinjera i saksija sa perenama (ruzmarinom, lavandom) i sezonskim cvijećem.

Smjernice za projektovanje zelenih površina za zonu nove ambijentalne izgradnje (objekte turističkog stanovanja)

- Uređenje ovih zelenih površina na neki način može biti više urbano, kako u smislu oblikovanja staza i kompozicije, tako i u smislu korišćenja novijih materijala i pored domaćih vrsta unošenje alohtonog sadnog materijala i egzota. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.
 - Stepent ozelenjenosti je minimum **50 %** u okviru ove namjene na nivou lokacije ili urbanističke parcele
 - Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici, samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
 - U samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje
 - Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, i sl.
 - Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.
 - Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.



- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.
- Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.
- Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata.
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.

6. USLOVIZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Hidrotehničke, Elektroenergetske i TK instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća. Objekte priključiti na infrastrukturnu mrežu uz uslove i saglasnost nadležnih institucija.

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.835, izdati od DOO «Vodovod i Kanalizacije» Tivat 04.06.2015.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.

7.PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Klimatske karakteristike

Tivat ima mediteransku klimu sa blagim ali kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Ovo je najsunčaniji grad Boke Kotorske sa 2419,6 sunčanih sati u toku godine.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti. U najtoplijim mjesecima (jul i avgust) iznosi oko 30°C, dok u najhladnijim (januar i februar) iznosi 12 do 13°C. 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 15°C. Ekstremne mjesečne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. 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 uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

Opšti režim padavina u Tivtu odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. Padavine su isključivo u vidu kiše, dok su ostali oblici padavina ovdje veoma rijetka pojava. Srednja godišnja količina padavina iznosi 1755 mm.

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. Srednja godišnja oblačnost iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Vjetar, kao elemenat klime, pokazuje različite vrijednosti pravca i brzine, kao i pojave tišine. Čestu pojavu za primorje u cjelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada. Za Tivat su to: jugoistok (8,74%), zapad-jugozapad (7,9%), istok-jugoistok i jug (po 6,4%). Broj dana bez vjetra je veoma veliki (tišina 31 %), što pokazuje da je područje slabo vjetrovito. Isto tako, brzina vjetra nije velika. Najveću srednju brzinu za stanicu Tivat od 5,5 m/s ima vjetar iz smjera sjever-sjeveroistok s učestalošću od 3,8%, i najvećom maksimalnom brzinom od 19 m/s.

Geološke i pedološke karakteristike

Područje Tivta izgrađuju plitkovodni karbonatni sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske starosti i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine. Preovlađuju geološki najmlađe stijene. Dinamičan reljef, složena geološka struktura, karakteristične klimatske i hidrološke prilike faktori su koji su uticali na razvoj većeg broja tipova zemljišta: aluvijum (fluviosol), koluvijum, crvenica (*terra rossa*) i smeđa euterična zemljišta.

Seizmičke karakteristike

Sa makroseizmičkog stanovišta teritorija Tivta nalazi se u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Poslednji razorni zemljotres (1979.god), kao i ranije zabilježeni, pokazuju da se mogu javiti potresi jačine oko 9 stepeni MCS skale u uslovima srednjeg tla.

Činjenica da je prostor velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta.

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- sprovođenje procedure odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za objekte u zahvatu planskog dokumenta uskladiti sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Prilikom realizacije planskog dokumenta, obavezna je primjena odredaba Zakona o upravljanju otpadom (Sl. list CG" broj 64/11).

Mjere zaštite kulturne baštine

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu a u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list RCG 49/10) član 87 i 88 kojima se utvrđuje postupak koji se odnosi na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Za objekte unutar ambijentalnih cjelina obavezno je pribavljanje konzervatorskih uslova od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);

Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari

velikih razmjera, 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 velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

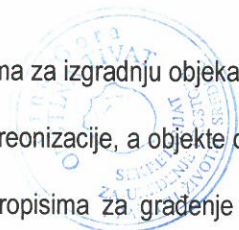
U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

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 mikrosezmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).



Zaštita od požara

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

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rešenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca.

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljen-dioksida.

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti **Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.**

9. USLOVI AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Opšti urbanističko tehnički uslovi o kojima treba voditi računa kada je u pitanju sigurnost vazdušnog saobraćaja,

- Objekat svojim položajem i planiranim gabaritima ne smije da se prostire iznad površina namijenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu;
- Objekat svojim položajem, planiranim gabaritima i namjenom ne smije da ometa rad tehničkih sistema, sredstava i objekata za obezbjeđenje vazdušnog saobraćaja (radio-navigacionih sredstava);
- Objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u biljnom i životinjskom svijetu koje bi mogle štetno uticati na sigurnost (bezbijednost) vazdušnog saobraćaja;
- Objekat ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova;
- Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zaslepljivanje pilota vazduhoplova.

Navedeni uslovi su opšteg karaktera, tj. odnose se na sve objekte na teritoriji Crne Gore.

10. OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova 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, 39/13 i 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** („Sl.list CG“, br. 23/14). Situaciju terena treba uraditi u mjerilu 1:200 i na njoj treba prikazati objekat i uređenje parcele.

Za glavni projekat obavezna je izrada **Protivpožarnog elaborata**, a u zavisnosti od veličine i namjene objekta, radi se **Revizija** shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11,40/11,47/11,35/13, 39/13 i 33/14). U slučajevima kada se prizemna etaža namjenjuje djelatnostima, potrebna je izrada **Elaborata zaštite na radu**. Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

Za glavni projekat obavezna je izrada **Protivpožarnog elaborata**, a u zavisnosti od veličine i namjene objekta, radi se **Revizija** shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11,40/11,47/11,35/13, 39/13 i 33/14). U slučajevima kada se prizemna etaža namjenjuje djelatnostima, potrebna je izrada **Elaborata zaštite na radu**. Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

11. GRAFIČKI PRILOZI

- Izvod iz tekstualnog dijela Plana "Urbanistički pokazatelj"
- Separat sa urbanističko-tehničkim uslovima
- Topografsko-katastarska podloga sa granicom plana R 1:1000;
- Spratnost objekata i oblici intervencija R 1:1000;
- Namjena površina-planirano stanje R 1:1000;
- Parcelacija R 1:1000;
- Koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele R 1:1000;
- Saobraćaj-planirano stanje R 1:1000;
- Hidrotehnička infrastruktura R 1:1000;
- Elktroenergetika-planirano stanje R 1:1000;
- Telekomunikaciona infrastruktura R 1:1000;
- Pejzažna arhitektura-planirano stanje R 1:1000;

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

SAVJETNIK ZA POSLOVE URBANIZMA
Adrijana Pejović, dipl.ing.grad.

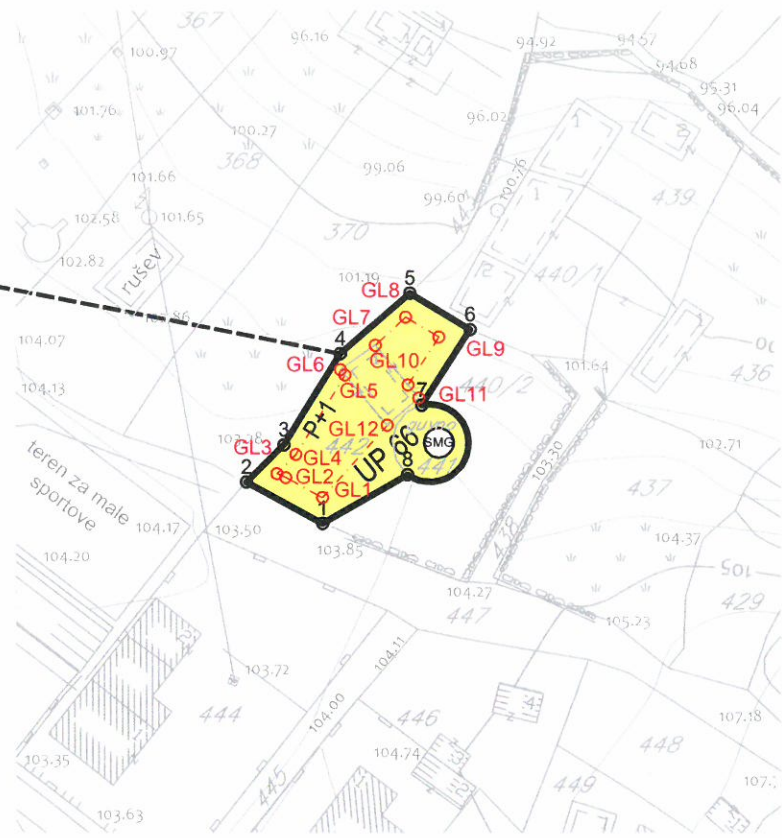
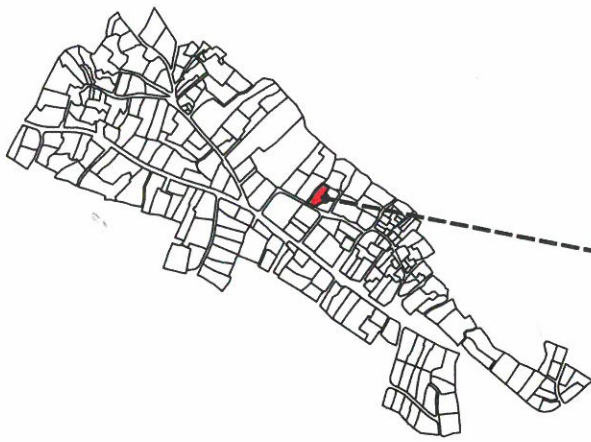
Adrijana Pejović








SEKRETAR
Tatjana Jelić, dipl.pravnik

Dostaviti:

- »F&F PROPERTIS« DOO Kotor po punomoćniku adv. Mireli Ćirković, Perast
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi



-  Površine za stanovanje male gustine
-  Granica urbanističke parcele
-  Građevinska linija
-  Planirana spratnost
-  Broj katastarske parcele

Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela

- 1 6557062.76 4694758.18
- 2 6557052.64 4694763.66
- 3 6557057.61 4694768.57
- 4 6557065.09 4694780.62
- 5 6557074.34 4694788.63
- 6 6557082.33 4694783.82
- 7 6557075.89 4694773.82
- 8 6557074.00 4694764.63

Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija

- GL1 6557062.72 4694761.62
- GL2 6557057.83 4694764.26
- GL3 6557056.64 4694764.78
- GL4 6557059.19 4694767.32
- GL5 6557065.70 4694777.81
- GL6 6557065.11 4694778.52
- GL7 6557069.73 4694781.75
- GL8 6557073.75 4694785.46
- GL9 6557078.13 4694782.84
- GL10 6557074.05 4694776.51
- GL11 6557075.49 4694774.77
- GL12 6557071.28 4694771.18

Namjena objekta

Površina objekta je stanovanje i turizam.

Urbanistička parcela

Definisana je koordinatama prelomnih tačaka .

Građevinska linija

Definisana je koordinatama prelomnih tačaka.

Horizontalni gabarit

Površina horizontalnog gabarita objekta data je u tabeli.

Vertikalni gabarit objekta



Spratnost je data u tabeli kao orijentaciona uz mogućnost da objekat može imati tri nadzemne etaže /uz poštovanje bruto građevinske površine koja je data kao maksimalna/

Dozvoljena je izgradnja bazena čija površina ne ulazi u BGP objekta .

Broj UP	Površina urbanističke parcele	Površina prizemlja (m ²)	BGP (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Spratnost	Namjena
UP 66	475,56	95,00	190,00	0,20	0,40	P+1	stanovanje



Detaljni urbanistički plan "Gornji Đuraševići" Opština Tivat

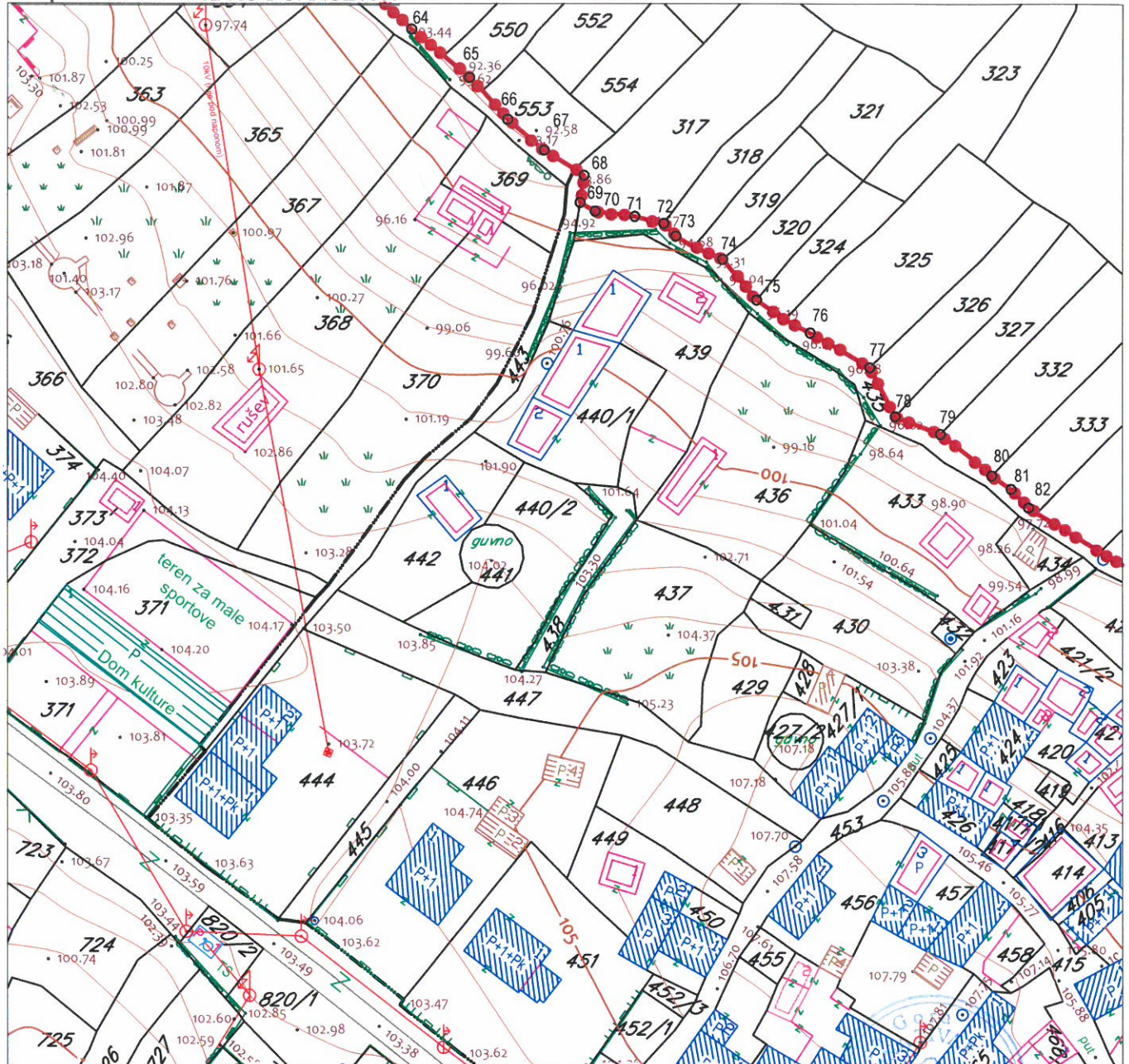
SEPARAT SA URBANISTIČKO TEHNIČKIM USLOVIMA	Oznaka sjevera: 
Investitor Opština Tivat	Razmjera: R 1:1000
Obrađivač  republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	Broj urbanističke parcele UP 66

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GORNJI ĐURAŠEVIĆI

Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata

R 1:1000

kat.parc.br.441 i 442 KO ĐURAŠEVIĆI



LEGENDA

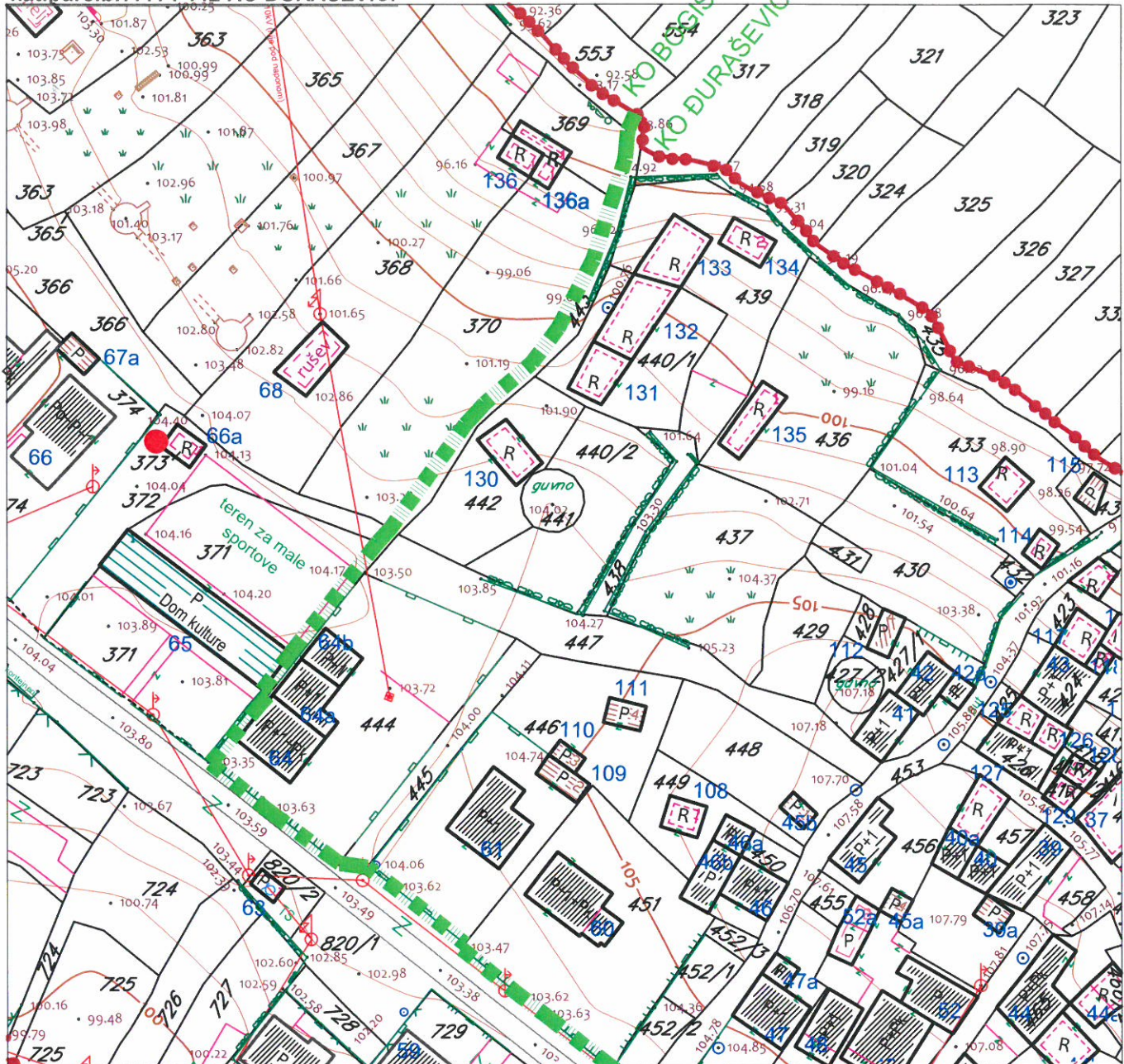
 granica zahvata



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GORNJI ĐURAŠEVIĆI Spratnost objekata i oblici intervencije

R 1:1000

kat.parc.br.441 i 442 KO ĐURAŠEVIĆI



LEGENDA

- granica zahvata
- postojeći objekat
- P+1 spratnost objekta
- granica katastarske opštine
- objekti koji se ruše

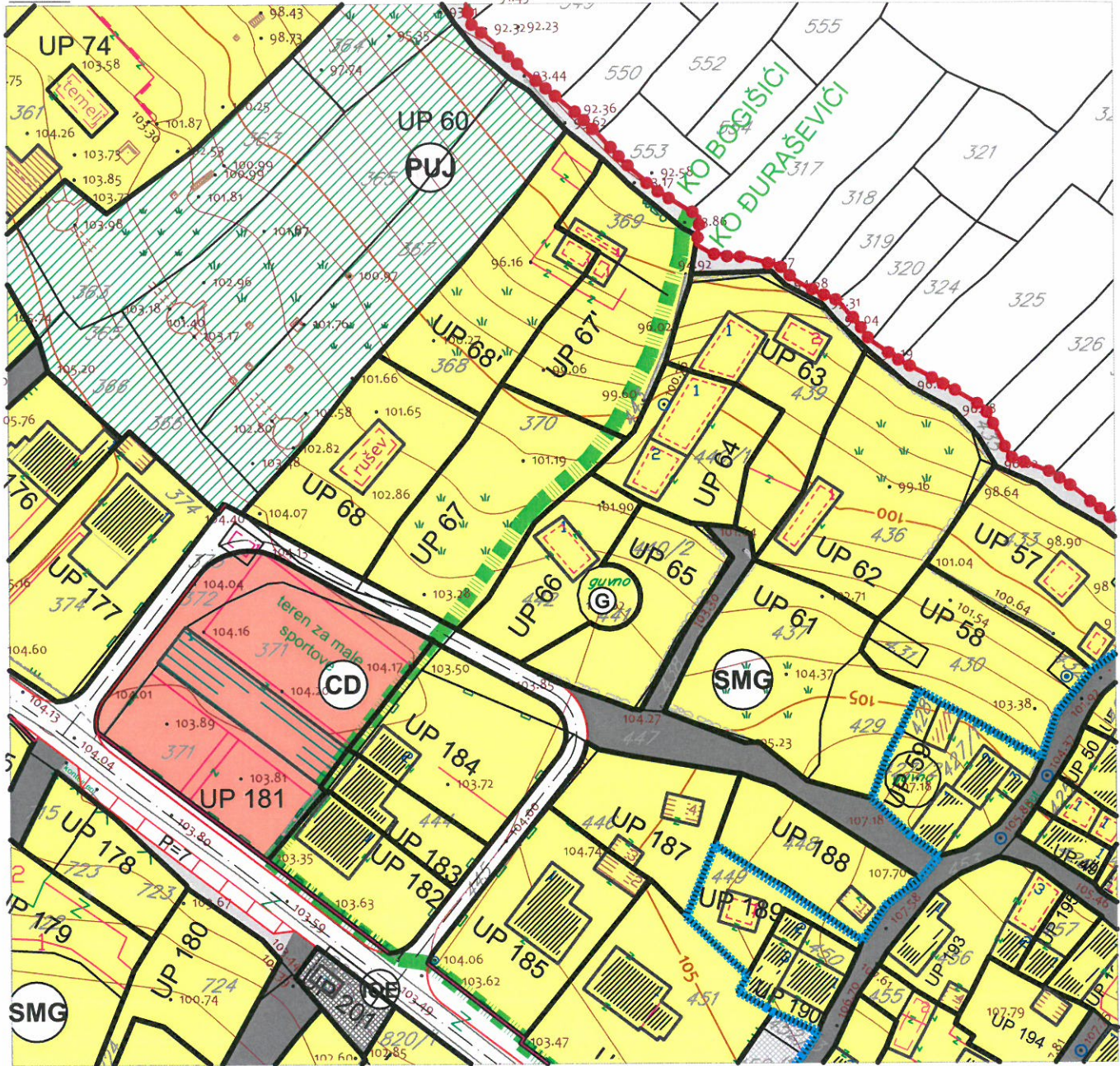


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GORNJI ĐURAŠEVIĆI





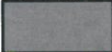


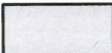






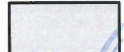

Namjena površina-planirano stanje

R 1:1000

UP 66

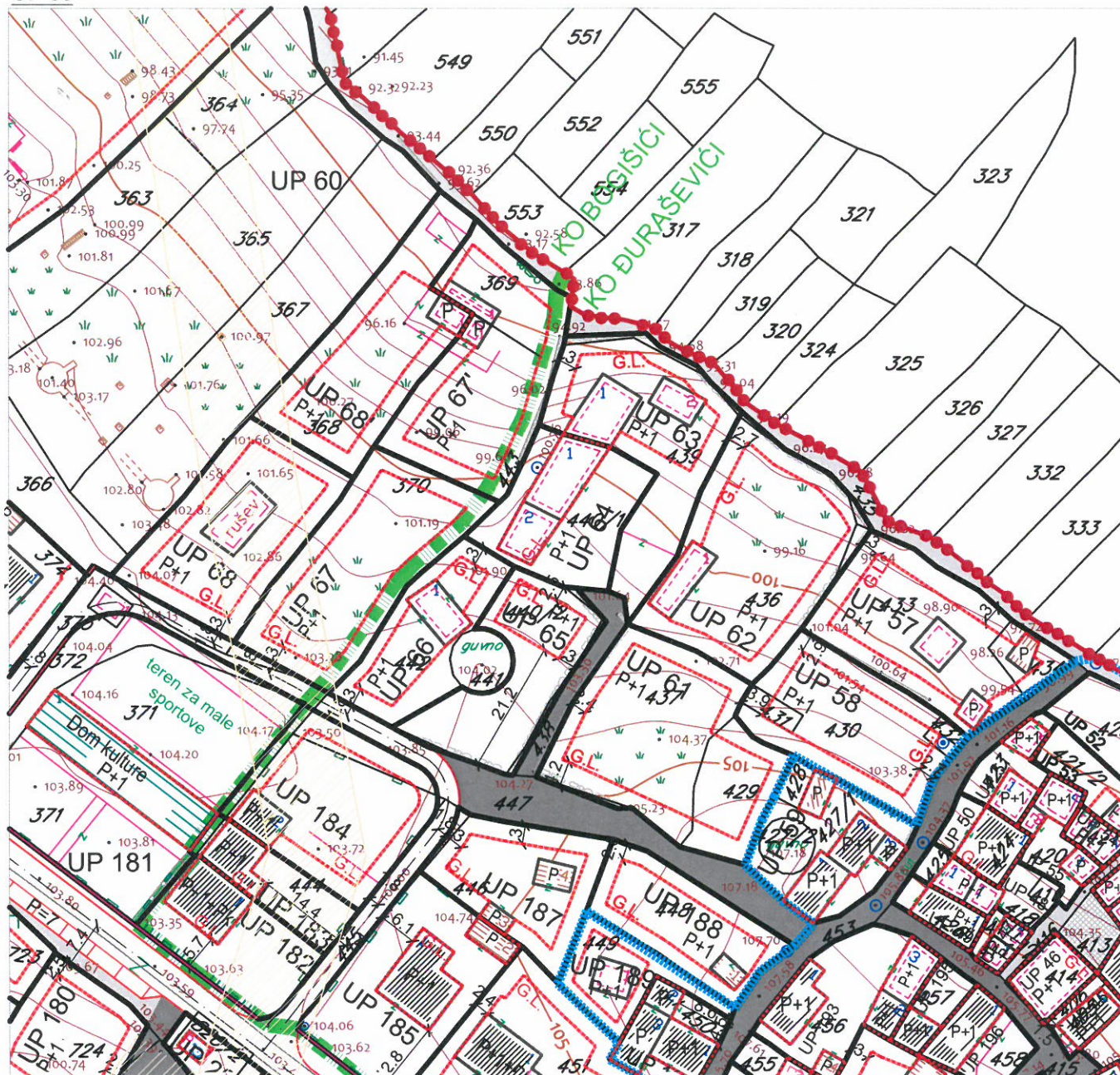


LEGENDA


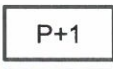


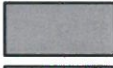


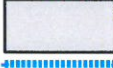




	površine za stanovanje male gustine		pjacete		granica zahvata
	stanovanje u zelenilu		kolsko pješćake površine		granica katastarske opštine
	površine za pejzažno uređenje		pješćake površine		oznaka urbanističke parcele
	površine za centralne djelatnosti		gumno		granica urbanističke parcele
	trafostanica				kolsko-pješćake površine
					pješćake površine
					ambijentalne cjeline



UP 66



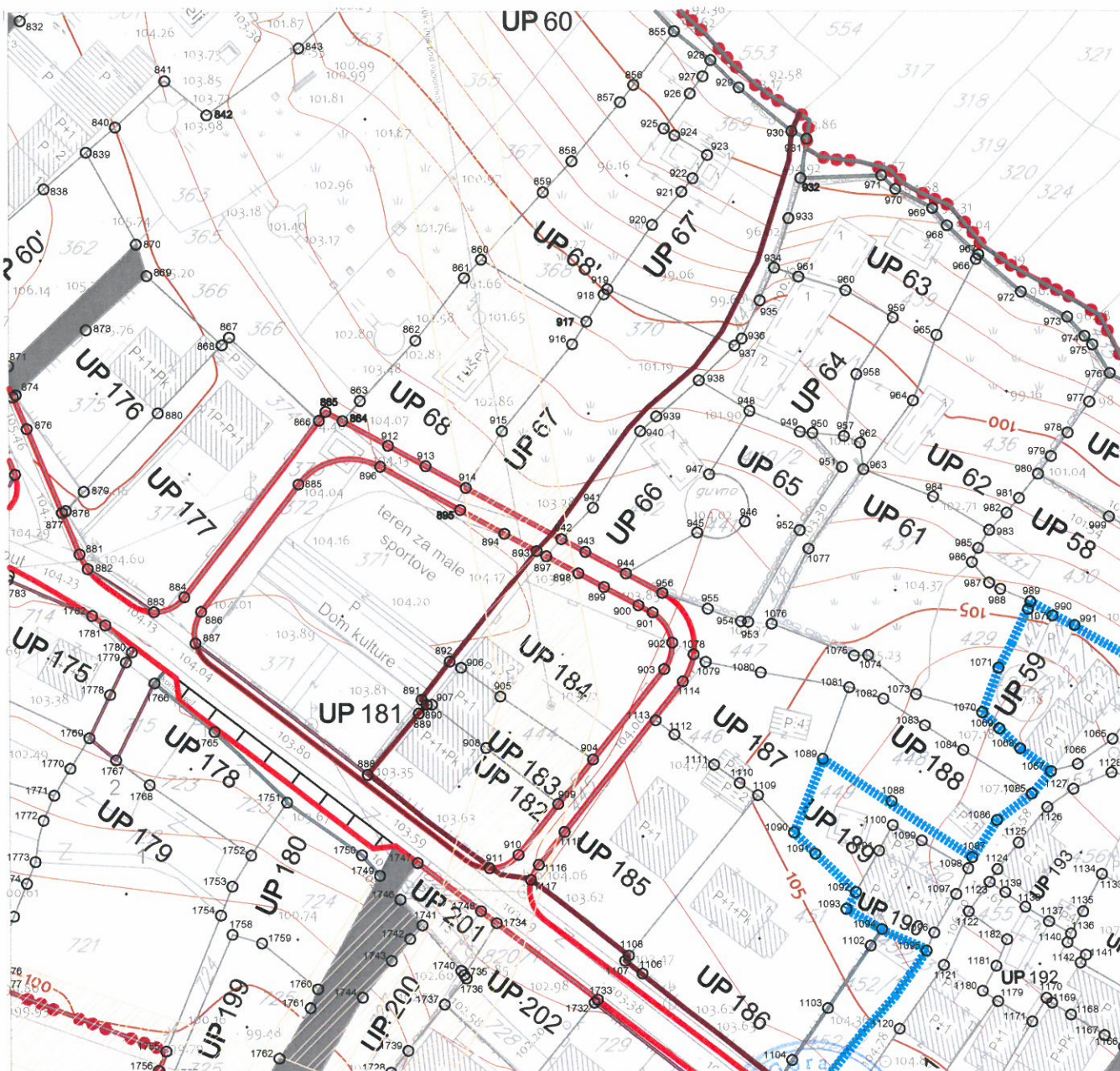
LEGENDA

- | | | | | | |
|---|------------------------------|---|--------------------------|---|--|
|  | granica zahvata |  | spratnost objekta |  | kontejnerski boks sa tri kontejnera |
|  | granica katastarske opštine |  | kolsko-pješačke površine |  | kontejnerski boks sa četiri kontejnera |
|  | oznaka urbanističke parcele |  | pješačke površine |  | kontejnerski boks sa pet kontejnera |
|  | granica urbanističke parcele |  | ambijentalne cjeline |  | zaštitni koridor postojećeg dalekovoda |




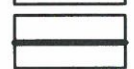
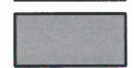
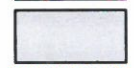






UP 66



LEGENDA

-  granica zahvata
-  granica katastarske opštine
-  oznaka urbanističke parcele
-  granica urbanističke parcele
-  kolsko-pješačke površine
-  pješačke površine
-  ambijentalne cjeline
-  zaštitni koridor postojećeg dalekovoda

Koordinate UP 66

Br	Y	X
938	6557074.34	4694788.63
939	6557067.63	4694782.95
940	6557065.09	4694780.62
941	6557057.61	4694768.57
942	6557052.64	4694763.66
943	6557056.40	4694761.62
944	6557062.76	4694758.18
945	6557074.00	4694764.63
946	6557081.52	4694766.38
947	6557075.89	4694773.82
948	6557082.33	4694783.82

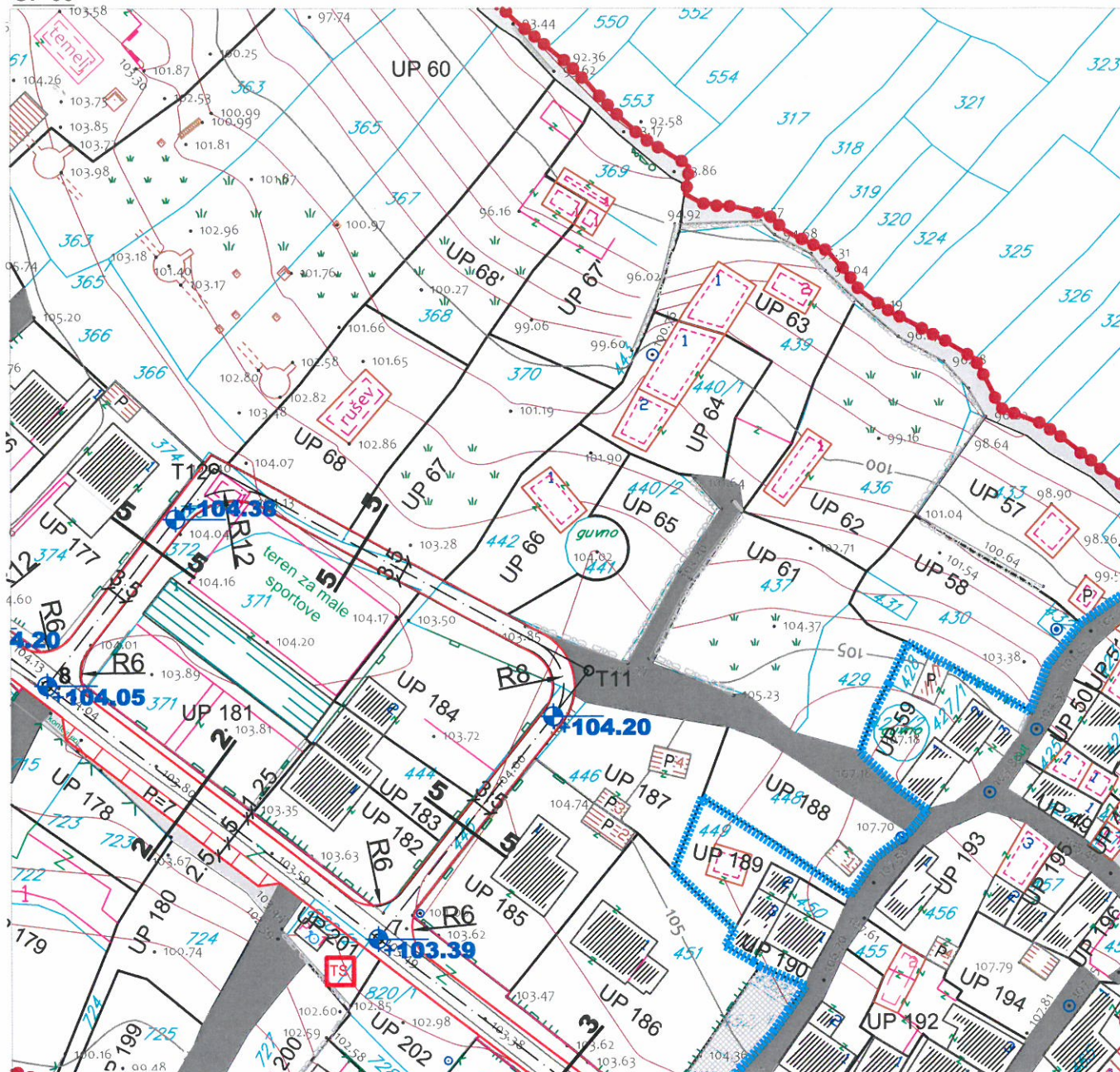


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GORNJI ĐURAŠEVIĆI


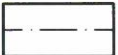




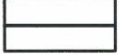


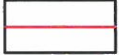
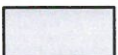


Saobraćaj-planirano stanje

R 1:1000

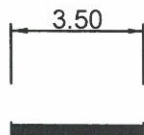
UP 66



LEGENDA

- | | | | | | |
|---|------------------------------|---|--------------------------|---|-----------------------------------|
|  | granica zahvata |  | osovine saobraćajnica |  | nivelacija saobraćajnica |
|  | oznaka urbanističke parcele |  | trottoar |  | ambijentalne cjeline |
|  | granica urbanističke parcele |  | kolsko-pješačke površine |  | kontejnerski boks sa 5 kontejnera |
|  | planirane saobraćajnice |  | pješačke površine |  | kontejnerski boks sa 4 kontejnera |
| | | | |  | kontejnerski boks sa 3 kontejnera |

presjek 5-5



Prejeto:	05.06.2015.			
Organizacija:	Smjerna	Redna	Druga	Vrijednost
	0902-350-	393/3		



d.o.o. VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT

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

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

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

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

DRUŠTVO SA NEPANIČENOM ODGOVORNOSTU

"VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj 835

OPŠTINA TIVAT

Tivat, 04.06.2015.

Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-390/2 od 25.05.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na UP 66 - kat.par.broj 441 i 442 KO Đuraševići, a na zahtjev „F and F PROPERTIES“ doo Perast 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

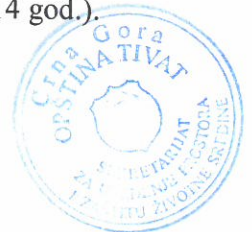
Tivat, 04.06.2015 god.

DOSTAVLJENO:

-Naslovu

-Arhivi

D DIREKTOR:
Čedomir Lukić, dipl.ing



Vodovod (postojeće instalacije)



Postojeći distributivni cjevovod DN110 PEHD

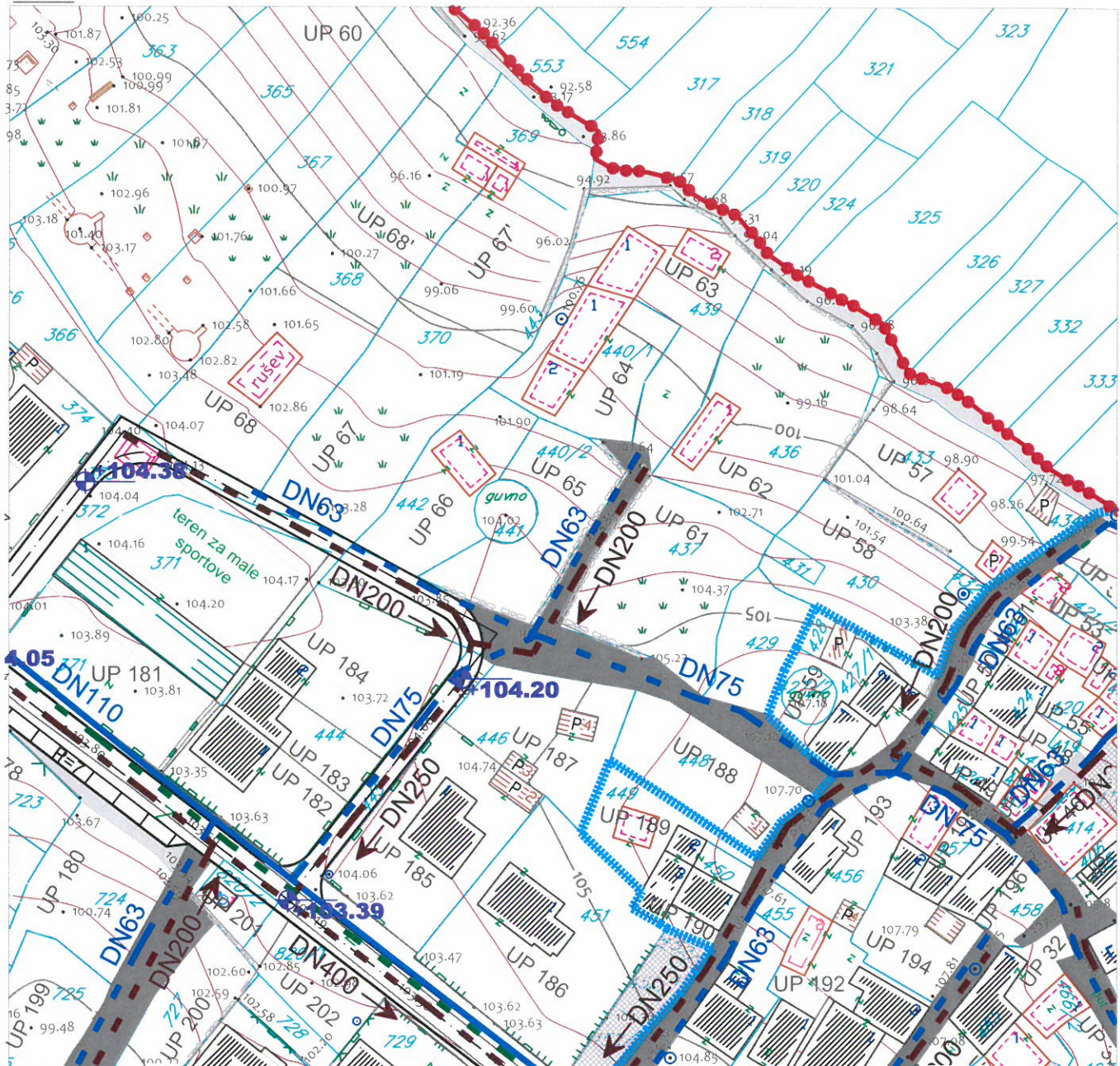


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GORNJI ĐURAŠEVIĆI








Hidrotehnička infrastruktura

R 1:1000

UP 66



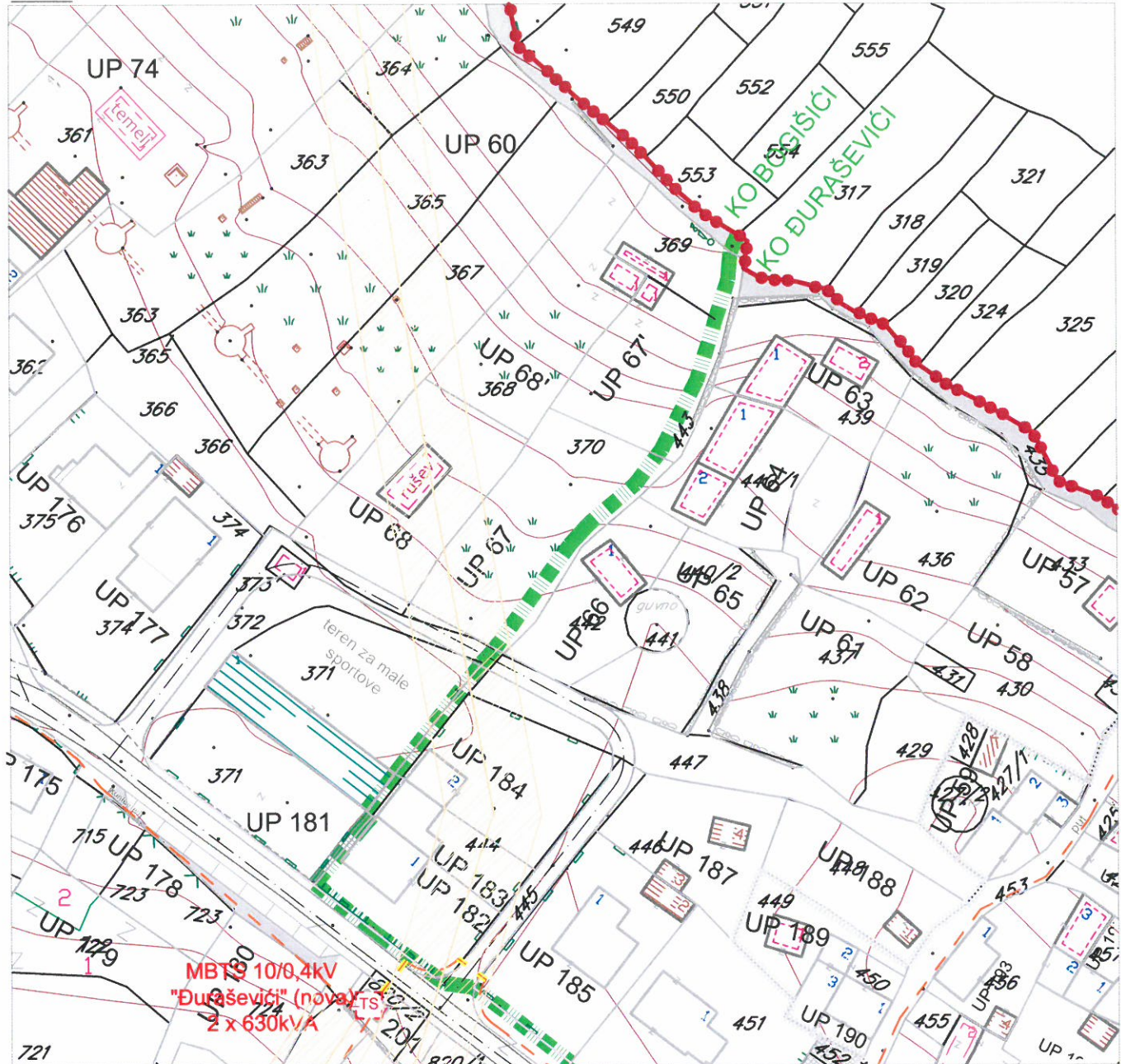
LEGENDA

- | | | | | | |
|---|-----------------------------|---|-------------------|---|------------------------------------|
|  | granica zahvata |  | vodovod postojeći |  | fekalna kanalizacija planirana |
|  | ambijentalne cjeline |  | vodovod planirani |  | atmosferska kanalizacija planirana |
|  | oznaka urbanističke parcele | | | | |



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GORNJI ĐURAŠEVIČI
Elektroenergetika-planirano stanje
R 1:1000

UP 66



MBTS 10/0,4kV
 "Đuraševiči" (nova TS)
 2 x 630kVA

LEGENDA



granica zahvata



granica katastarske
 opštine

UP 1

oznaka urbanističke
 parcele



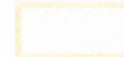
granica urbanističke
 parcele



planirana trafostanica
 10/0,4kV



trase planiranih
 10kV kablova



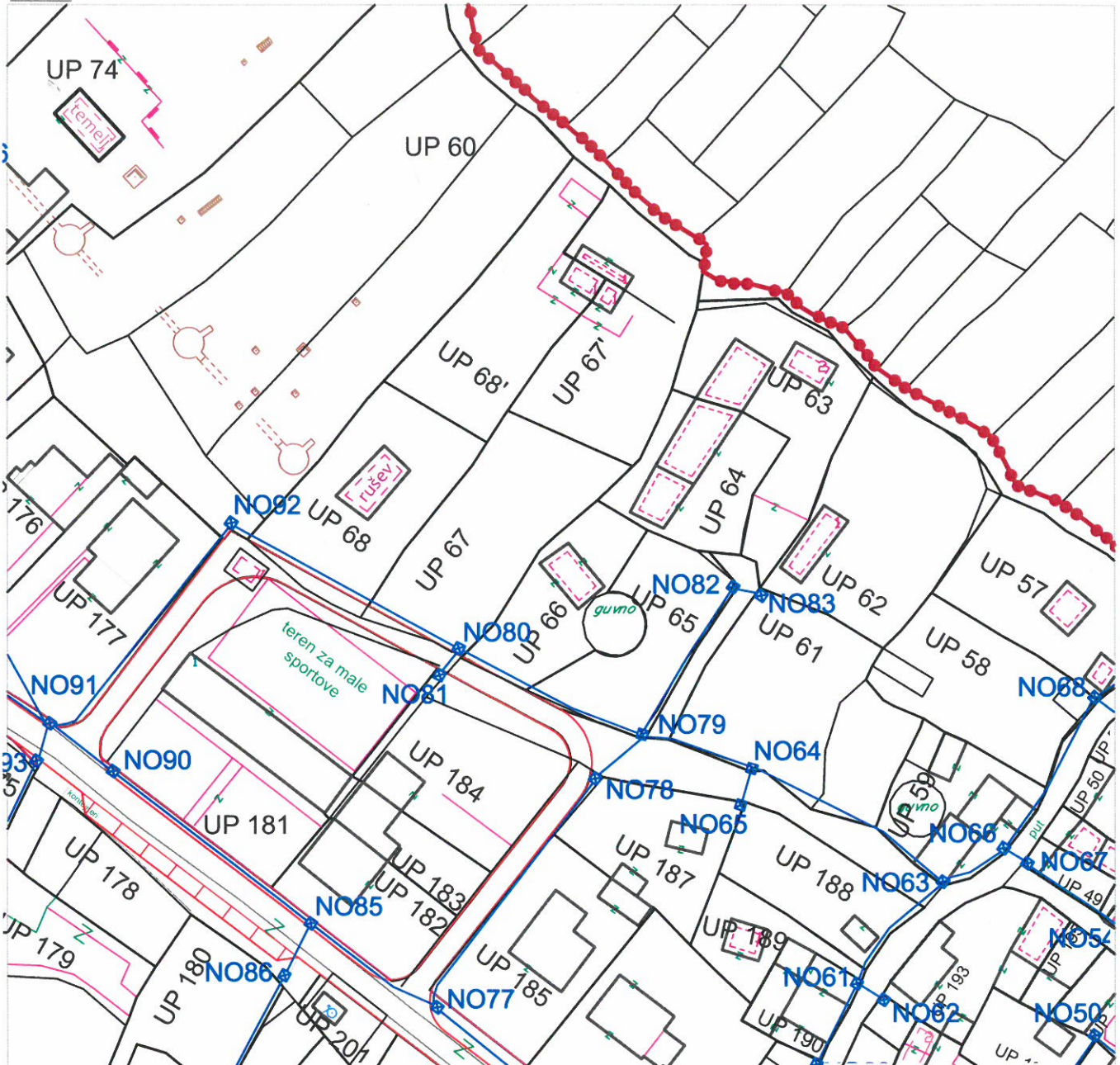
trase DV 10kV
 koji se ukidaju

zaštitni koridor
 postojećeg daljevoda

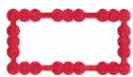


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GORNJI ĐURAŠEVIĆI
Telekomunikaciona infrastruktura-planirano stanje **R 1:1000**

UP 66



LEGENDA



granica zahvata



planirano telekomunikaciono okno

NO 1, ..., 179

numeracija planiranog telekomunikacionog okna

planirana telekomunikaciona kanalizacija sa 4 PVC cijevi precnika 110mm



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN GORNJI ĐURAŠEVIĆI





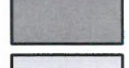


Pejzažna arhitektura-planirano stanje

R 1:1000

UP 66



LEGENDA

-  granica zahvata
-  oznaka urbanističke parcele
-  granica urbanističke parcele
-  ambijentalne cjeline
-  kolsko-pješačke površine
-  pješačke površine
-  guvno

ZELENE POVRŠINE

-  drvored

Zelene površine
javne namjene

-  zelenilo uz saobraćajnice
-  park

Zelene površine
ograničene namjene

-  zelenilo individualnih stambenih objekata
-  zelenilo poslovnih objekata

