

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 0902-351-418/7
Tivat, 14.08.2015.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i člana 4 Odluke o donošenju Detaljnog urbanističkog plana »Donja Lastva« (»Sl.list CG-opštinski propisi« br. 3/13), na zahtjev **Pejović Marine**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu **UP 145**

sa namjenom **SMG „stanovanje male gustine“**,

koja je formirana od dijela kat.par.br. **256 KO Donja Lastva**, u zahvatu DUP-a „**Donja Lastva**“

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I OBJEKTA

Namjena parcele definiše namjenu i sadržaje koji se na urbanističkoj parceli mogu organizovati a što je detaljnije opisano u okviru urbanističkih uslova za svaku namjenu ponaosob.

-Manja gustina stanovanja je gustina od 80 – 150 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja. U okviru urbanističke parcele **UP 145** planira se objekat „**stanovanja male gustine – jednoporodičnog stanovanje**“, a predmetna parcela se nalazi u okviru ambijentalne cjeline „Perušine“

Stanovanje je definisano kao pretežna namjena a u okviru ove namjene pored stanovanja moguće je organizovati i djelatnosti koje podržavaju stanovanje kao osnovnu namjenu i to prije svega ugostiteljstvo, trgovina, smještaj i drugi sadržaji koji će osnovnu tradicionalnu formu objekta prilagoditi savremenim uslovima i potrebama i pružiti mogućnost za turističku valorizaciju predmetnog prostora.

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdjeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanistička parcela se sastoji od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova.

Prema Listu nepokretnosti broj 1363 površina kat.par.br. 256 KO Donja Lastva je **597m²**. Na kat.par.br. 256 KO Donja Lastva nalazi se zgrada br 1-**ruševina porodične stambene zgrade površine gabarita 44 m² spratnosti P.**

Površina **UP 145** je **44 m²** i na tu površinu se računaju parametri.

UP145 je definisana koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu *Plan parcelacije, regulacije i UTU.*

- Kanali su u javnoj upotrebi i ne mogu se pripajati urbanističkim parcelama. Vlasnici parcela uz koje kanali prolaze **dužni su ih održavati** (čistiti).“
- **Građevinska linija** je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. Planom je data i **privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr)** koja je definisana zaštitnim koridorm postojeće infrastrukture. Ona predstavlja liniju do koje se mogu graditi objekti do trenutka izmještanja infrastrukture. Nakon izmještanja objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1.
- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije a u skladu sa uslovima 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 predstavljena na grafičkim priložima „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smjernice za sprovođenje plana“.
- **Vertikalni gabarit**, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj 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 ili vijenca ravnog krova.
- 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 N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).
- **Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:
 - za garaže i tehnicke prostorije do **3,0 m**;
 - za stambene etaže do **3,5 m**;
 - za poslovne etaže do **4,5 m**;
 - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi **4,5 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.

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 potkrovlne etaže).

U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se dijelovi podzemnih etaža koji služe za obezbjeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

- **Indeks zauzetosti zemljišta** je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.
- **Indeks izgrađenosti zemljišta** je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.
- Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj. Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od **0-1.0m** a za objekte u okviru kojih se obavljaju djelatnosti maks.**0.2m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta a koji je u funkciji panirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.

2. SMERNICE ZA ZAŠTITU NASLEĐA I URBANE MATRICE

Perušine kao karakteristična arhitektonska i ambijentalna cjelina u planu su prostorno definisane.

Pored postojećih parternih elemenata koji se zadržavaju (staze, platoi i stepeništa) u predmetni prostor se uvode i nove pešačke komunikacije preko kojih se predmetni prostor povezuje sa ostatkom naselja. **Ne dozvoljava se uvođenje kolskog saobraćaja u ambijentalnu celinu.**

U grafičkim priložima su prikazani trenutno prepoznati postojeći objekti. Pri daljoj razradi potrebno je tačno identifikovati postojeće objekte, kao i eventualno vratiti objekte koji su postojali, a o kojima na terenu nema materijalnih dokaza.

Sve postojeće objekte oblikovno vratiti u prvobitno stanje uz funkcionalno prilagođavanje novim potrebama, **obavezno je zadržavanje postojećeg gabarita**. Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumeva da se tokom obnove **mora zadržati postojeći oblik kuće** (kubus kuće, postojeći aneksi itd.), zatim **postojeće dimenzije** kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) **oblik i nagib krova**.

Krov je jedan od elemenata koji prilikom obnove iz različitih razloga mora da se ili rekonstruiše ili na neki drugi način mijenja. Prilikom obnove krova treba težiti da se on zadrži u istoj formi u kojoj je i bio. Odstupanje od ovog pravila je moguće, tako da se umesto starog **jednovodnog krova** pojavi dvovodni ili obratno, ukoliko okolni ambijent to dopušta. Pad krova treba da bude izraženo lokalni, i da se kreće u uobičajenom padu od 18 -23°. Prilikom obnove krov ne smije da se zasjeca, ili da se umjesto kosog krova stvara ravan krov - terasa, bilo na cijeloj površini kuće, bilo samo na jednom dijelu. Isključena je upotreba trovodnih i viševodnih krovova, izlomljenih krovova, tj. krovova koji po svojim stilskim i drugim odlikama ne pripadaju ovoj arhitekturi.

U slučajevima rekonstrukcije starog kućišta izgradnjom nove kuće u tradicionalnom maniru potrebno je prilikom nove izgradnje da se poštuje stari gabarit kako bi se sačuvala autentičnost čitavog ambijenta i grupacije kao kulturno arhitektonsko građevinsko vrijednog nasleđa (odnos prema susjednim objektima, parter, suvomeđe isl.)

U materijalizaciji koristiti **kamen kao dominantan materijal**, kako prilikom obnove postojeće kuće tako i prilikom izgradnje nove na mjestu postojeće. Pod tim se podrazumjeva da se na djelovima fasade koji su vidni sa javnih površina i ulica, a koji se popravljaju ili zamjenjuju koristi vrsta kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog koji su isti kao i na postojećoj zdravoj fasadi. Najpovoljnije rješenje jeste gradnja cijelog objekta u kamenu. Malter kao fasadni materijal je dozvoljen za djelove fasade koji nisu udarno vidni sa ulice i javnih površina jer su zaklonjeni drugim građevinama, trajnim zelenilom, odrinama ili su orijentisani ka dvorišnim stranama koje se ne vide sa ulica.

Kupa-kanalica i mediteran crijep su pokrivači za krov koji se obavezno moraju koristiti prilikom rekonstrukcije ili prepokrivanja. Isključena je upotreba drugih pokrivača (ter, tegola, lim, valovit lim, biber crijep, ravan crijep i sl.). Isključena je upotreba druge boje krovnog pokrivača izuzev raznih nijansi terakote.

Upotreba boja je ograničena. Za stolariju i srodne detalje dolaze u obzir **zelena i boja drveta**. Za malterisane djelove fasade dolaze u obzir što svjetlije nijanse sive, kao što je **boja kamena, pijeska, kao i već prisutna bijela boja**. Isključuje se upotreba lakova i premaza koji imitiraju stolarije od natur drveta. Isključena je upotreba drečavih i fluorescentnih boja za bilo koje djelove zgrade.

Dispozicija, oblik i proporcije otvora (prozora i vrata) imaju značajnu ulogu u oblikovanju fasada i zadržati ih prema tradicionalnom rješenju (dvije-tri ose).

Tercijarni arhitektonski elementi (pragovi oko prozora i vrata, konzole iznad i ispod prozora, stubovi za odrine, podovi u dvorištima i terasama, i sl) bolje je da budu izrađeni od kamena nego od betona. Tercijarni arhitektonski elementi mogu da budu izrađeni od betona, ali ne prefabrikovani, već moraju da budu rađeni posebno za konkretan slučaj obnove. Ploče za podove mogu da budu prefabrikovane. Isključena je upotreba betonske galanterije (balusteri, ukrasne figurice, stubovi klasičnih stilova, žardinijere, i sl.)“

U materijalizaciji koristiti kamen kao dominantan materijal pri čemu njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog u slučaju rekonstrukcije objekta moraju biti isti kao na postojećim djelovima objekta

Postojeća arhitektura partera (denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih i kaldrmisanih delova dvorišta, ograda, kapija i sl.) obavezno se mora očuvati tokom obnove kuće, a primenjivati kao uzor kod gradnje i organizacije partera uz nove objekte. Parter je sastavni dio tradicionalne arhitekture i vjerovatno njen najatraktivniji motiv. Tokom obnove je moguće da se izvrši i dopuna djelova i zona partera, njegovo prilagođavanje savremenim potrebama i sl., ali se ne smije odstupiti od manira ili stila u kome je parter izgrađen, odnosno koji je važeći za područje.

Svo kvalitetno postojeće zelenilo sačuvati i maksimalno uklopiti u novu prostornu organizaciju parterno uređenje i ozelenjavanje.

3. USLOVI ZA POSTOJEĆI OBJEKAT

- Maksimalna zauzetost i maksimalna izgrađenost parcele uključuju sve objekte na parceli i pomoćne objekte. Ukoliko na parceli postoje dva ili više objekata a planom se nije mogla izvršiti preparcelacija u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu, objekti se kao takvi mogu zadržati i na njima su moguće intervencije u okviru parametara zadatih u planu a koji u ovom slučaju važe za čitavu parcelu.
- Postojeći objekti koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju a ne narušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati.
- Prije intervencije na postojećem objektu potrebno je izvršiti **provjeru statičke stabilnosti postojećeg objekta**.
- Pomoćni objekti na parceli se mogu zadržati.

4. USLOVI ZA OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJU

- Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede ambijent prije svega u naslijeđenom tradicionalnom maniru. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata
- U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa djelatnostima koje se u objektu obavljaju.
- Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.
- Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.
- Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.
- Eventualnu **etapnost građenja** objekta treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu cjelinu.
- Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Ograđivanje parcela prema drugim namjenama moguće je živom zelenom ogradom ili transparentnom ogradom visine do **1.4m**. Visna ograda se mjeri od kote terena na koji se postavlja a u visinu ne ulazi eventualni potporni zid koji se ispod nje nalazi. Ukoliko se ograda postavlja na potporni zid njena visina može biti minimalno **1.1m**. Stubovi transparentne ograde odnosno živica se postavljaju tako da padaju u parcelu korisnika.

Uređenje i ozelenjavanje slobodnih dijelova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u cjelokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom. **Bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar ne ulaze u obračun BRGP.**

Zelenilo stambenih objekata i blokova / ZSO-Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki dio aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku.

Ova kategorija zelenila u planu zauzima značajno mjesto u smislu stvaranja sanitarno-higijenskih, estetskih i humanih uslova za život. U najvećoj mjeri na ovom prostoru je planirano stanovanje sa djelatnostima pa uređenje

prostora podrazumjeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadam površine oko poslovnih prostora. Kod isključivo stambenih objekata prilikom izgradnje zelenih površina, formirati grupacije četinara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbjediti travne površine, izbjegavati vrste sa plitkim korjenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima, ne treba primjenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtjevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivna rekreacija planirana je u neposrednom okruženju.

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su i glavni turistički reprezent, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osveže novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem ili zadnjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti živice umjesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji dio okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagođena tradicionalnom stilu.

5. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

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

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

-**Tehnički uslovi** za projektovanje vodovoda i kanalizacije u okviru glavnog projekta br.968, izdati od DOO-a«Vodovod i Kanalizacije»Tivat 22.06.2015.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 broj 40-00-17865 od 24.11.2011.god.

-**Tehnički uslovi** i preporuke za izradu priključaka i priključenja el.instalacija broj 40-23-01-2065 od 03.10.2011.godine izdati od strane Elektrodistribucije Tivat.

-**Uslovi za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova**, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata broj 0404-5446/2 od 30.11.2011. godine izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost iz Podgorice..

6. PRIPODNE KARAKTERISTIKE

Prostor Crnogorskog primorja pripada jugoistočnom dijelu spoljašnjih Dinarida, koji se odlikuje složenom tektonskom građom i tektonskim sklopom.

Inženjersko - geološke karakteristike

U geološkoj građi učestvuju plitkovodni karbonati sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine. Tivatski zaliv je centralni basen Bokokotorskog zaliva i drugi po veličini nakon HercegNovskog zaliva. Prosječna dubina zaliva je 25,5 m. Najdublji je u središnjem i zapadnom dijelu, a najplići u jugoistočnom dijelu. S Kumborskim tjesnacem (širine 730 m) je povezan sa spoljašnjim HercegNovskim zalivom, a s tjesnacem Verige (širine 340 m) povezan je s unutrašnjim dijelom Bokokotorskog zaliva (Kotorski i Risanski zaliv). Uticaj slatkih voda je prvenstveno sezonskog karaktera, i to uglavnom preko rečica Široka rijeka i Gradiošnica i nekoliko sezonskih potočića koji sakupljaju vodu iz Tivatskog, odnosno Grbaljskog polja. Na hidrografske karakteristike zaliva dominantan uticaj imaju dva susjedna zaliva s kojima izmjenjuje vodene mase preko dva ranije spomenuta tjesnaca. Strujanje vodenih masa u zalivu je slabog intenziteta, osobito u toplijem dijelu godine. U hladnijem dijelu godine u centralnom dijelu zaliva u površinskom sloju prevladava izlazno strujanje prosječne brzine 5-23 cm/s. Intenzitet strujanja je najslabiji u istočnom dijelu zaliva, a najveći u zapadnom dijelu na spojnici Verige-Kumbor. Crnogorsko primorje je zaštićeno od djelovanja vetrova s kopna. Tivatski zaliv je posebno zaštićen. U području zaliva procenat učestalosti tišine je izrazito visok, godišnji prosjek iznosi 49 %, dok u ljetnjem i jesenjem periodu iznosi 52%.

Klimatske karakteristike

Maksimalna temperatura vazduha Tivta 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. 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 mesečno). 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. Mraznih dana, kada se najniža temperatura tokom 24h spusti ispod 0°C, na području Herceg Novog prosječno ih ima oko 28 godišnje, čija pojava karakteriše mjesec decembar, januar i februar, a u rijetkim slučajevima i mart. Srednja godišnja količina **padavina** za Tivat iznosi 1429,2 l/m².

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

Prosječno godišnje primorje ima oko 2455 časova **osunčavanja**, od kojih 931 čas u ljetnjim mjesecima (jun, jul i avgust). Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja za Herceg Novi iznosi 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 %). Prosječno su najjači vjetrovi iz smera N i NE srednje jačine 3,9, odnosno 3,2 bofora. U ljetnom razdoblju sjeverozapadni vjetar je 5-6 puta zastupljeniji više od bilo kojeg drugog vjetra.

Geološko – seizmičke karakteristike

Područje Tivta izgrađuju u globalu geološki najmlađe stijene. Široki priobalni pojas i niži pristranci uz Tivatsko polje izgrađeni su od sedimenata kvartarne i paleogenske starosti. Tu preovlađuju uglavnom aluvijalne (holocenske) naplavine preko kojih je mjestimično nataložen debeo sloj mulja.

Podaci ukazuju na vrlo izraženu seizmičku aktivnost prostora Crnogorskog primorja. 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 9^o MCS skale.

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 baš na prostoru grada 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 seizmičkog rizika.

Hidrogeološke karakteristike i pojave

U hidrološkom pogledu područje Opštine Tivat po svojim karakteristikama izdvaja se od ostalih područja na Crnogorskom primorju. Na hidrološke posebnosti utiču klimatske odlike, blizina mora, morfološke odlike, elementi reljefa, geološke prilike terena i stijenski masiv u zaleđu.

Zaleđe Tivta je poznato po obilnim padavinama čija srednja godišnja količina iznosi 1990 mm. Pod uticajem podzemnih i površinskih voda nastaju geološki procesi koji se manifestuju u vidu spiranja, krunjenja, odrona, stvaranja vododerina i jaruga. S obzirom da je više od jedne trećine područja koje pokriveno slivnim područjima, jasno je kakve probleme stvaraju inženjersko-geološki procesi i pojave. Iz tog razloga je odvođenje površinskih voda na ovom području jedan od prioriteta.

Najveći vodotok predstavlja Gradiošnica. Podtlo na ovom području je izgrađeno od flišnih naslaga gornjeg eocena, a u donjem dijelu predstavlja naslage aluvijalnog nanosa debljine sloja $d=15-30$ cm. Vodopropusnost ovih slojeva je veoma niska, pa se za vrijeme pljuskova formiraju mali bujični potoci, koji se ulivaju u rijeku Gradiošnicu. U gornjem toku rijeke su veoma izraženi erozioni procesi, dok je u svom donjem toku korito rijeke potpuno uređeno. Osim toga, uzvodni djelovi slivnog područja, koje se pružaju prema periferiji grada Tivta, su u stadijumu napuštenih bujičnih tokova koji moraju biti rehabilitovani u cilju njihovog integrisanja u pouzdan sistem za odvođenje atmosferskih voda

Pedološke karakteristike

Od obale ka zaleđu nalaze se različiti tipovi zemljišta: mediteranska crvenica (tera rosa), planinske crvenice tipa Buavica, plitka skeletna crvenica, odnosno Buavica, dok u depresijama taloženje materijala sa viših terena je uslovlila stvaranje srednje dubokog i dubokog zemljišta. Duboka crvenica i duboka Buavica pod izmjenjenim uslovima pedoklime, gube znatan procenat organskih materijala, te kao posledica toga, javlja se smeđa boja ovih zemljišta. Unutar ova dva tipa, na glinovitim, laporovitim i drugim trošnim podlogama, stvara se smeđe zemljište. U zoni uticaja Jadranske klime to je smeđe primorsko zemljište na flišnoj seriji, a u planinskoj zoni to je smeđe humusno zemljište. U okviru naselja duž priobalnog pojasa Opštine Tivat, stvorena su smeđa antropogena zemljišta na terasama. Radom rijeka i potoka duž priobalnog dijela, stvorena su mlađa, genetski nerazvijena zemljišta. duluvijum i aluvijalno-diluvijalna zemljišta. Dramatičan reljef karakteriše malo učešće poljoprivrednog zemljišta, značajno učešće šumskog, ali degradiranog zemljišta i relativno veće učešće neplodnog zemljišta.

Vegetacija

Na području opštine Tivat, zastupljena je eumediteranska zimzelena vegetacija, sa kontakt zonom koju čine termofilne submediteranske listopadne šume. Dominira klimatogena zajednica zim zelenog hrasta crnike (česmine – *Quercus ilex* i crnog jasena *Fraxinus ornis*), koja je slabo očuvana. U okviru pomenute zajednice, jako su prisutni njeni degradacioni oblici: makije, garizi i kamenjari, kao krajnji stadijum degradiranosti.

Od eumediteranske zone dublje ka kopnu i na većim nadmorskim visinama prostire se listopadna submediteranska vegetacija koju čine dva pojasa: niži submediteranski pojas i viši submediteranski pojas.

Niži submediteranski pojas zalazi 3 do 4 km, duboko u kopno i penje se do 400 – 500 mnnv. Čine ga biljne zajednice bjelogradića (*Carpinus orientalis*) i kostrike (*Ruscus aculeatus*). Znatan dio šume je degradiran, pa dominiraju šikare i šibljac. U zaleđu se mogu uočiti monokulturne sastojine šuma alpskog i crnog bora.

Viši mediteranski pojas ide 5 do 6 km u kopno i penje se do 800 – 900 mnnv. Zbog jačeg uticaja kontinentalne klime ovde se javljaju listopadne hrastove i grabove šume i šikare, kamenjari, pašnjaci i livade.

7. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećeg/ih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izraditi **Projekat geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju i **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (I. List SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Proračune raditi za **IX** (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Smjernice zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i obezbjeđenje potreba odbrane

Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to prije svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbjediti mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mjera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu cjelokupnog naselja.

Zaštita od potresa

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.

Zaštita od požara

Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG br. 13/07) i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbjednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. ("Sl.list SFRJ", br. 30/91)

Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona ("Sl.list SRJ", br.28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ",br.11/96) a uz poštovanje smjernica nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalnih i opštinskih planova zaštite i spašavanja.

Prilikom izrade investiciono – tehničke dokumentacije obavezna je izrada projekata ili elaborata zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima su definisane opasnosti od požara i eksplozija), planova zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno i na navedeno se moraju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

Mjere zaštite od epidemije

Mjere zaštite površinskih i podzemnih zona - izvorišta uklopljene su u mjere zaštite propisane PP-om, a odnose se na niz mjera zaštite vazduha, vode i zemljišta. Sprovođenjem ovih mjera smanjiće se i opasnost pojave zaraznih bolesti.

Mere za obezbjeđenje potreba odbrane

Prema dopisu Ministarstva odbrane Crne Gore dostavljenog za potrebe izrade ovog plana Ministarstvo nema potrebu za lokacijama posebne namjene u zahvatu ovog plana. Aspekt obezbjeđenja potreba odbrane i zaštite od ratnih razaranja razmatran je u odnosu na funkcionalno sadržajna rješenja PUP-a i u skladu je sa rješenjima istih.

Uslovi za odvoz i distribuciju otpada

Odlaganje otpada je planirano u zajedničkim kontejnerima za separatno prikupljanje otpada. Raspored kontejnera, odnosno boksova za postavljanje kontejnera dat je u grafičkom prilogu i prilagođen je rasporedu koji je dobijen od nadležnog komunalnog preduzeća. U skladu sa potrebama naselja planirane su i dodatne lokacije a koje su prikazane u grafičkom prilogu. Svaki novi objekat na rubu pripadajuće parcele u neposrednoj blizini ulice mora imati ograđen prostor sa adekvatnim brojem i kapacitetom posuda za selektivno odlaganje otpada, a što se mora definisati tehničkom dokumentacijom.

Planirani raspored kontejnera prilagoditi tehničkoj dokumentaciji koja se radi na nivou opštine a uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom (Sl.list RCG 80/05), Strateškim master planom za upravljanje otpadom na republičkom nivou, Članom 36 Odluke o komunalnom redu opštine Tivat (Sl.list RCG 43/06), Lokalnim planom upravljanja otpadom za Opštinu Tivat za period od 2009.do 2013.god. (Opštinska Odluka od 23.07.2009.god.).

Za tretiranje otpada koji nastaje u toku gradnje ili intervencija na objektima poštovati Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada ("Sl.list Crne Gore, broj 60/10). Krajnju distribuciju otpada vršiti u skladu sa opštinskom odlukom.

Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojima se djeluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioriteta i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gdje će se štititi njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž. Kod planiranja upravljanja područjem utvrđen je odgovarajući ekološki model, kojim je spriječena znatnija izmjena pejzažnih vrijednosti, tj. težilo se ka zadržavanju autentičnih oblika pejzaža, a budući razvoj baziran je na principu "održivog razvoja".

Posebno se vodilo računa o:

- racionalnijem korišćenju, već zauzetog prostora,
- što manjem zauzimanju novih prostora,
- korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža,
- zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,
- očuvanju vrijednih grupacija zelenila,
- zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rješenja kao djelova autohtonog kulturnog pejzaža,
- zadržavanju autentičnosti prostora u cjelini
- zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje ugrožava ili može ugroziti sredinu.

9. SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom 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

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- 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 (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mesecima

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. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosečnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostorija ljeti. Posledice su oštećenja konstrukcije, nekonforno 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 prosečno 40 do 80%.

Kod **gradnje novih objekata** važno je već u fazi idejnog rješenja 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 kuće
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mjesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdjevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

10. 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, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/13,39/13 i 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade,razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** (»Sl.list CG« br. 23/14).

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

TEKSTUALNI PRILOG:

-Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta na kat.parc.br.256 KO Donja Lastva izdato dana 10.08.2015.godine pod brojem UP/I-05-132/2015-3 od strane **Ministarstva kulture-Uprave za zaštitu kulturnih dobara** .

GRAFIČKI PRILOZI:

- Topografsko-katastarska podloga sa prikazom granice plana R 1:100;
- Analiza postojećeg stanja-namjena površina,način korišćenja R 1:100
- Analiza postojećeg stanja-fizičke strukture R 1:100
- Analiza postojećeg stanja-valorizacija objekata i cjelina R 1:100
- Plan namjene površina R 1:1000;
- Smjernice za sprovođenje plana R 1:100;
- Plan parcelacije, regulacije i UTU R 1:100;
- Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije R 1:100;
- Plan hidrotehničke infrastrukture R 1:100;
- Plan elektroenergetske infrastrukture R 1:100;
- Plan telekomunikacionih infrastrukture R 1:100;
- Plan zelenih i slobodnih površina R 1:100;

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

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



SEKRETAR
Tatjana Jelić,dipl.pravnik



Dostaviti:

- ① -Pejović Marini,13.jula br13,Budva
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

+ /

0902-351-418

Crna Gora OPŠTINA TIVAT				
Primljeno: 12-08-2015				
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.m.	P.ilog.	Vrijednost
0902	351	418	8	



**CRNA GORA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA**

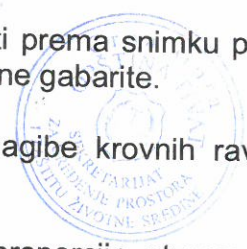
PODRUČNA JEDINICA KOTOR
Broj: UP/I-05-132/2015-3
Kotor, 10.08. 2015. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat za izdavanje Konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta na kat.par. 256 KO Donja Lastva, a na osnovu člana 102. i člana 148. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (»Sl. list Crne Gore« br. 49/10) a u vezi sa članom 196. i članom 200. Zakona o opštem upravnom postupku (»Sl. list RCG« br. 60/03, »Sl. list Crne Gore« br. 32/11), izdaje sljedeće

RJEŠENJE
o konzervatorskim uslovima
za rekonstrukciju objekta na kat.par. 256 KO Donja Lastva

I

1. Objekat rekonstruisati prema snimku postojećeg stanja, poštujući i zadržavajući horizontalne i vertikalne gabarite.
2. Zadržati postojeće nagibe krovnih ravni, kao krovni pokrivač planirati tamno crvenu kanalicu.
3. Zadržati veličinu i proporcije otvora; stolariju izraditi od drveta po uzoru na originalnu.
4. Nove konstruktivne elemente raditi unutar mase zidova u skladu sa konzervatorskim principima.
5. Rekonstrukcijom predmetnog objekta ne smije se onemogućiti rekonstrukcija drugih, posebno susjednih objekata niza.



6. Rekonstrukcija treba obuhvatiti i neposredni okolni prostor koji treba tretirati kao integralni dio samog objekta i urediti u skladu sa pravilima rekonstrukcije koristeći tradicionalne materijale i tehnike.

II

Po izradi projekta u skladu sa navedenim uslovima i urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od strane nadležnog Sekretarijata Opštine Tivat, dužnost je vlasnika da urađeni projekat dostavi na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.

Konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

Obrazloženje

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Tivat, obratio se Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, zahtjevom za izdavanje Konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta na kat.par. 256 KO Donja Lastva. U prilogu je dostavljen Prijedlog Urbanističko tehničkih uslova za urbanističku parcelu UP 145 u obuhvatu DUP-a Donja Lastva.

U sprovedenom postupku, uvidom u Izvještaj sačinjen od strane Marije Nikolić , dipl.ing.arhitekture i uvidom u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:

- UP 145 u obuhvatu DUPa Donja Lastva formirana je od kat.par. 256 KO Donja Lastva. Na parceli se nalazi stambeni objekat za čiju rekonstrukciju se izdaju konzervatorski uslovi.
- Predmetna parcela , odnosno , objekat je dio grupacije stambenih objekata koji čine ambijentalnu cjelinu koja se nalazi na padini iznad naselja Donja Lastva. Grupacija je poznata pod imenom Perušine što je bilo prezime stanovnika ovoga stambenog niza. Grupaciju čine objekti tradicionalne arhitekture, zidani grubo obrađenim kamenom, spratnosti prizemlje do prizemlje + sprat. Objekti se nižu duž izohipse prateći teren. Grupacija objekata upotpunjena autohtonim mediteranskim zasadima, vizuelno je izložena sa mora i obale i ima izuzetan ambijentalno pejzažni značaj. Objekti su napušteni i u lošem fizičkom stanju, obrasli samoniklom nekontrolisanom vegetacijom, ali i takvi posjeduju

arhitektonsku i kulturno istorijsku vrijednost i zauzimaju značajnu ulogu u ukupnoj slici pejzaža, imaju ulogu vizuelnog repera i toponima.

- Rekonstrukciju i sanaciju bilo kojega objekta iz niza, treba temeljiti na predhodnim istražnim radovima; neophodno je nakon raščišćavanja lokacije izraditi detaljan arhitektonski snimak objekta koji će biti osnov za izradu konzervatorskog projekta i nakon toga tehničke dokumentacije. Preporučuje se raščišćavanja cijele grupacije bez obzira na vlasničku podjelu, izrada arhitektonskog snimka postojećeg stanja kao i izrada konzervatorskog projekta i idejnog rješenja za cijelu grupaciju koji bi bio osnov za izradu tehničke dokumentacije pojedinačnih objekata.

Polazeći od navedenog činjeničnog stanja, a imajući u vidu da se radi o objektu koji se nalazi u zaštićenoj okolini Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listi svjetske baštine UNESCO-a, utvrđeni su Konzervatorski uslovi, a sve bliže određeno u izreci, prema kojima treba izraditi projektnu dokumentaciju.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima kao i dobijenim Urbanističko-tehničkim uslovima, obavezno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, a shodno članu 103. stav 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv ovih Konzervatorskih uslova ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture na Cetinju, u roku od 15 dana od dana prijema istih, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.



Direktorica,

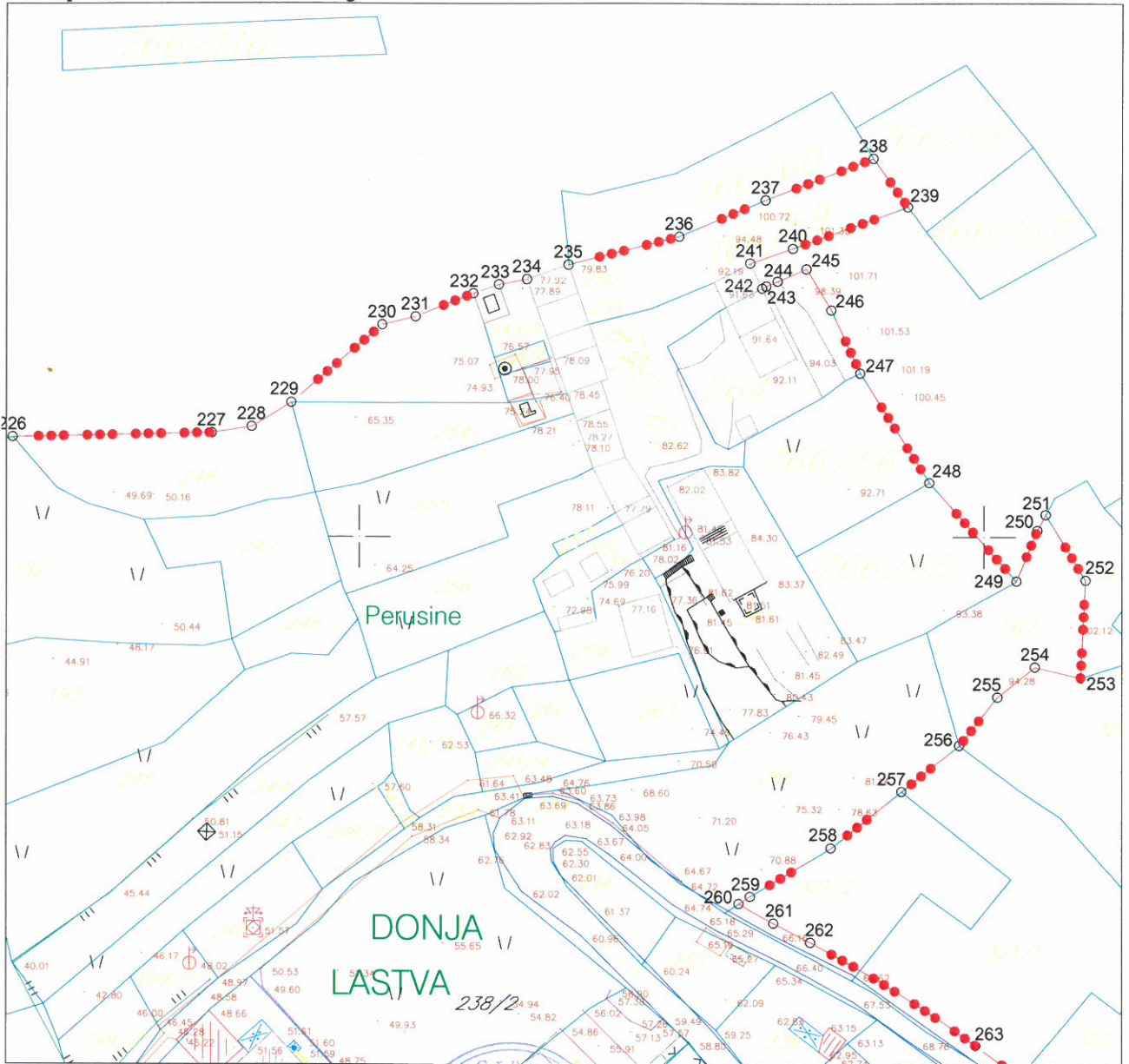
Anastazija Miranović
mr. Anastazija Miranović





Dostaviti:

- podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta
- a/a

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA
 Topografsko katastarska podloga sa prikazom granice plana R 1:1000
 kat.parc.br.256 KO Donja Lastva



LEGENDA

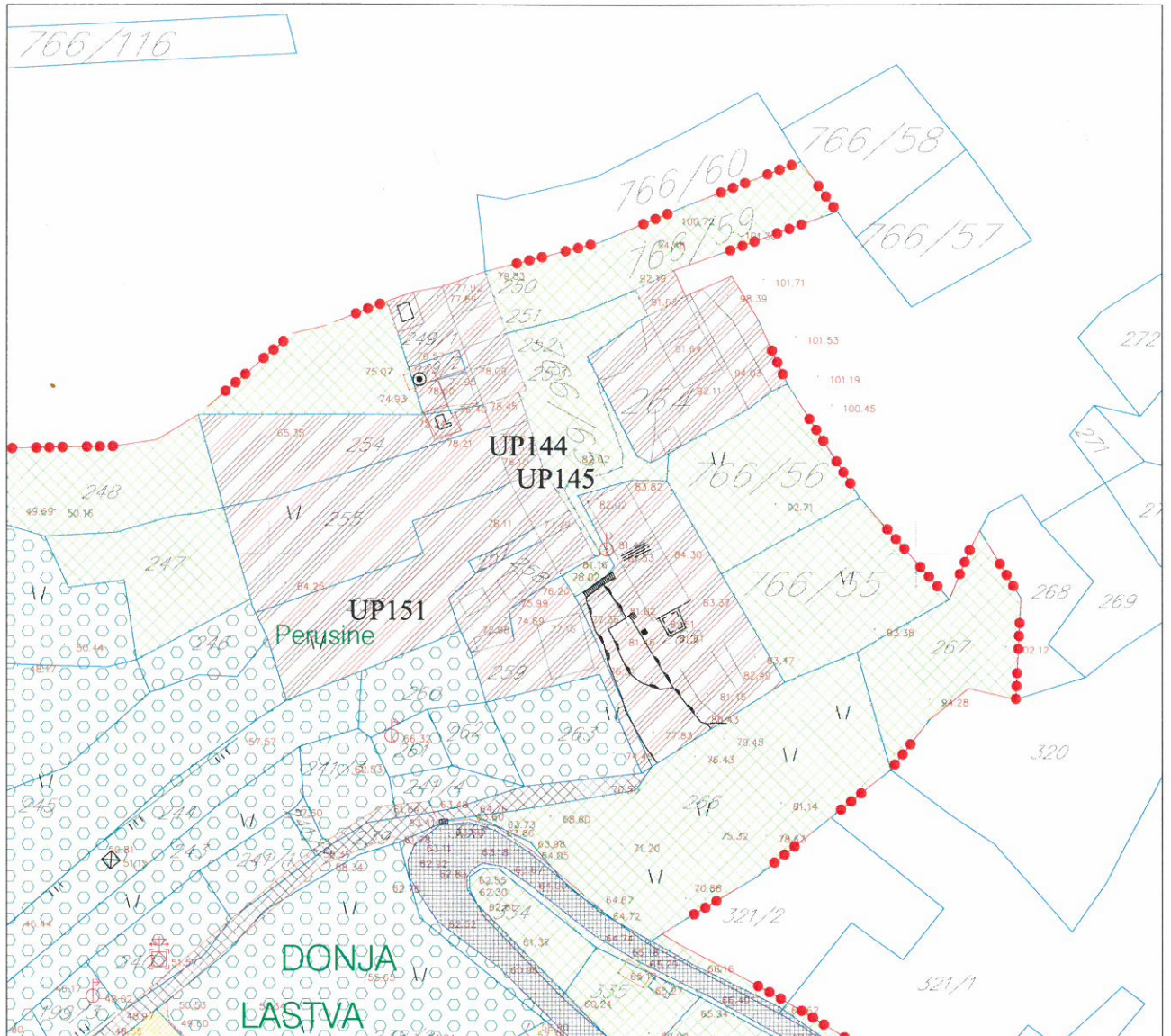
-  granica UP-a koji se isključuje iz razrade
-  granica DUP-a



Savjetnik za poslove urbanizma:
 Milica Manojlović, dipl.ing.arh.



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA
 Analiza postojećeg stanja-namjena površina-način korišćenja R 1:1000



LEGENDA

STANOVANJE

- porodično stanovanje
- višeporodično stanovanje
- porodično stanovanje sa djelatnostima
- višeporodično stanovanje sa djelatnostima
- turističko stanovanje -apartmani

TURIZAM

- hotel
- turističko odmaralište

CENTRALNE DJELATNOSTI

- administracija (pošta)
- uslužne djelatnosti (prodavnice, restorani, kafei)
- stovarišta, magacini

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA I OBJEKTI

- objekti elektroenergetske infrastrukture

ŠKOLSTVO I SOCIJALNA ZAŠTITA

- škola
- vrtić

SPORT I REKREACIJA

- VJERSKI OBJEKTI
- GROBLJA

PEJZAŽNO UREDENJE

- autohtono zelenilo
- zelenilo devastiranog karaktera
- zelenilo uz saobraćajnice
- zasadi monokultura
- zasadi čempresa sa ambijentalnim vrijednostima

POVRŠINSKE VODE

- površine u funkciji potoka
- površine u funkciji kanala
- otvoreni kanali i kanali uz saobraćajnice

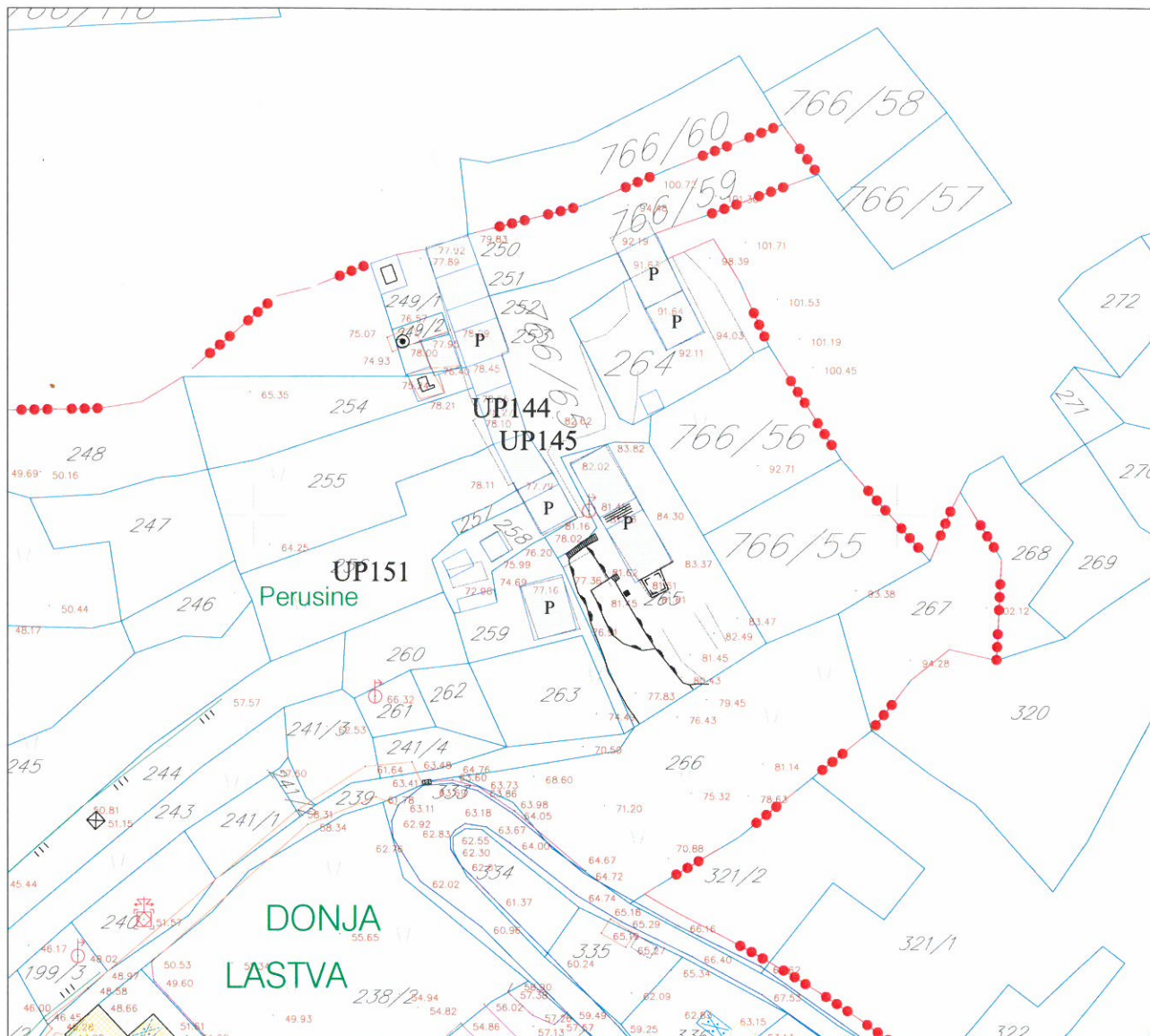
SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

- ulice u naselju sa asfaltnim zastorom
- ulice u naselju bez asfaltnog zastora
- kolsko-pješački prilazi
- pješački prilazi, platoi
- garaže
- putni pojas
- POVRŠINE U IZGRADNJI
- ZAPUŠTENE POVRŠINE

Savjetnik za poslove urbanizma:
 Milica Manojlović, dipl.ing.arh.



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA
Analiza postojećeg stanja-fizičke strukture **R 1:1000**



LEGENDA

STANOVANJE

- porodično stanovanje
- višeporodično stanovanje
- porodično stanovanje sa djelatnostima
- višeporodično stanovanje sa djelatnostima
- turističko stanovanje -apartmani

CENTRALNE DJELATNOSTI

- administracija (pošta)
- uslužne djelatnosti (prodavnice, restorani, kafei)
- stovarišta, magacini

ŠKOLSTVO I SOCIJALNA ZAŠTITA

- škola
- vrtić

TURIZAM

- hotel
- turističko odmaralište

VJERSKI OBJEKTI

- vjerski objekti (crkve, kapelice)

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA I OBJEKTI

- objekti elektroenergetske infrastrukture

- objekti koji nisu u funkciji
- pomoćni objekti
- objekti iz zgradnji

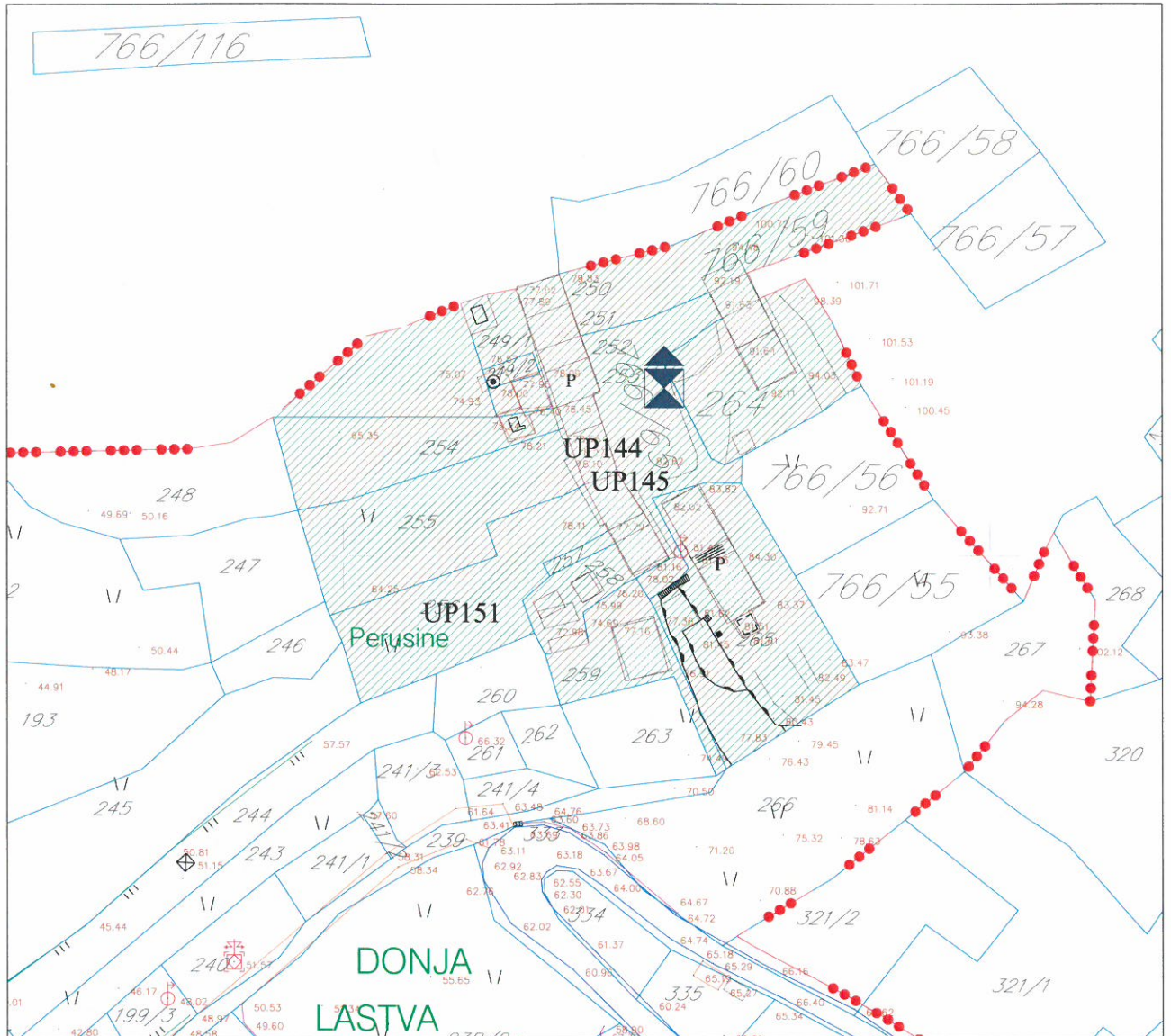
P+1 spratnost objekata

- položaj kontejnera
- granica UP-a koji se isključuju iz razrade
- granica DUP-a

Savjetnik za poslove urbanizma:
 Mišica Manojlović, dipl.ing.arh.



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA
Analiza postojećeg stanja-valorizacija objekata i cjelina **R 1:1000**



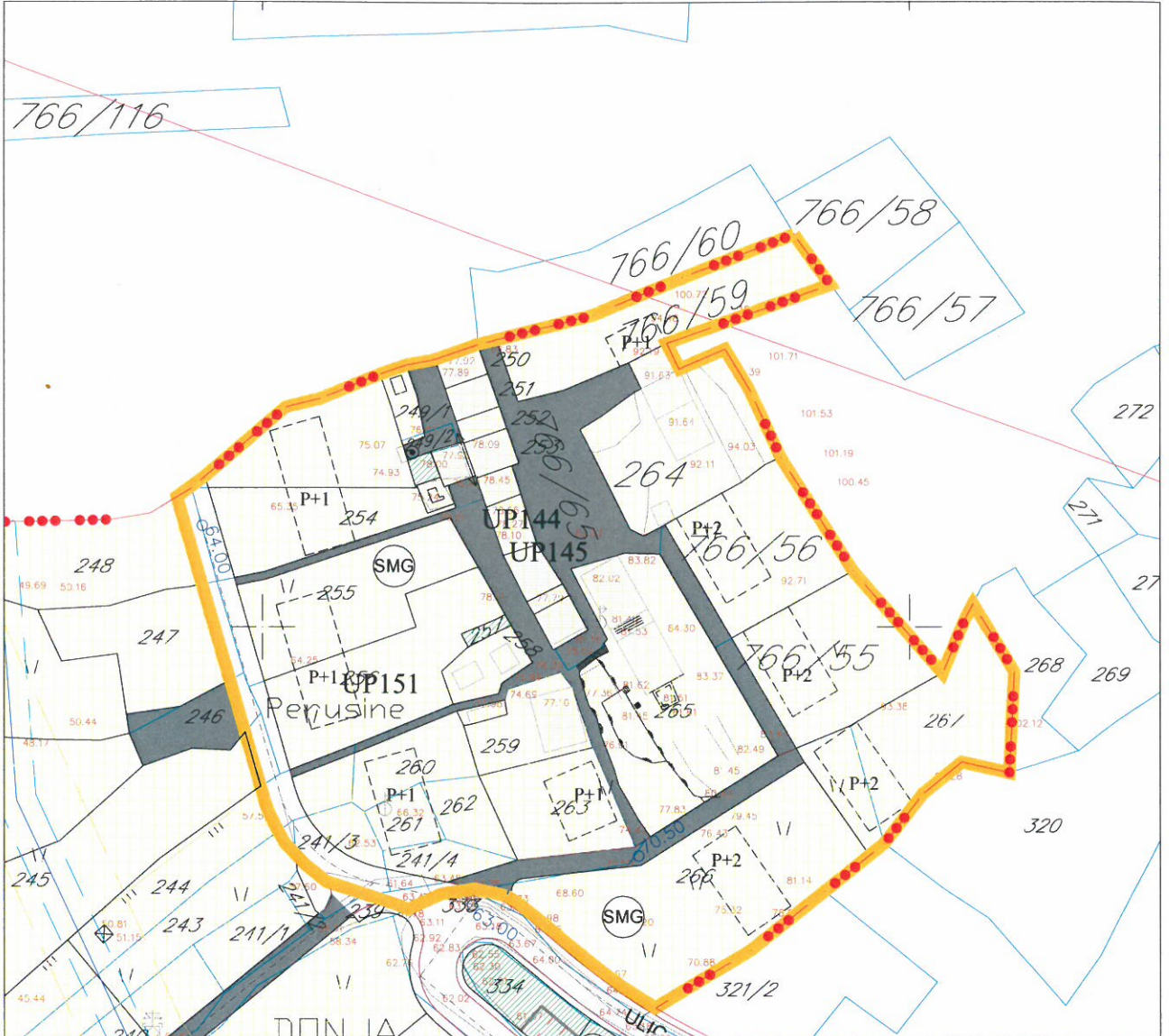
LEGENDA

- objekti dobrog kvaliteta
- objekti dobrog kvaliteta -nezavršeni
- objekti lošeg kvaliteta
- ruinirani objekti
- objekti u izgradnji
- montažni objekti

- pomoćni objekti
- objekti i površine sa istorijskim i ambijentalnim vrijednostima
- oblikovano vrijedno područje gradskih cjelina
- zasadi čempresa u Ruljinama i palmi u okviru kompleksa "Lazari"**
- P+1** spratnost objekata
- objekti planirani za rušenje

- Kulturno-istorijske cjeline i kompleksi**
- ambijentalna cjelina
- Graditeljska baština**
- civilna arhitektura
- sakralna arhitektura
- fortifikaciona arhitektura
- granica UP-a koji se isključuju iz razrade
- granica DUP-a





LEGENDA

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- stanovanje male gustine
- POVRŠINE ZA MJESOVITE NAMJENE
- POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

TURIZAM

- hotel
- turističko odmaralište

POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU

- POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
- POVRŠINE ZA GROBLJA
- POVRŠINE VODE

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

- površine elektroenergetske infrastrukture
- površine hidrotehničke infrastrukture
- zona zaštite dalekovoda
- zona zaštite cjevovoda
- zona zaštite kolektora
- dalekovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja
- postojeći cjevovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- površine javne namjene
- površine ograničene namjene
- površine za specijalne namjene

KULTURNO-ISTORIJSKE CJELINE I KOMPLEKSI

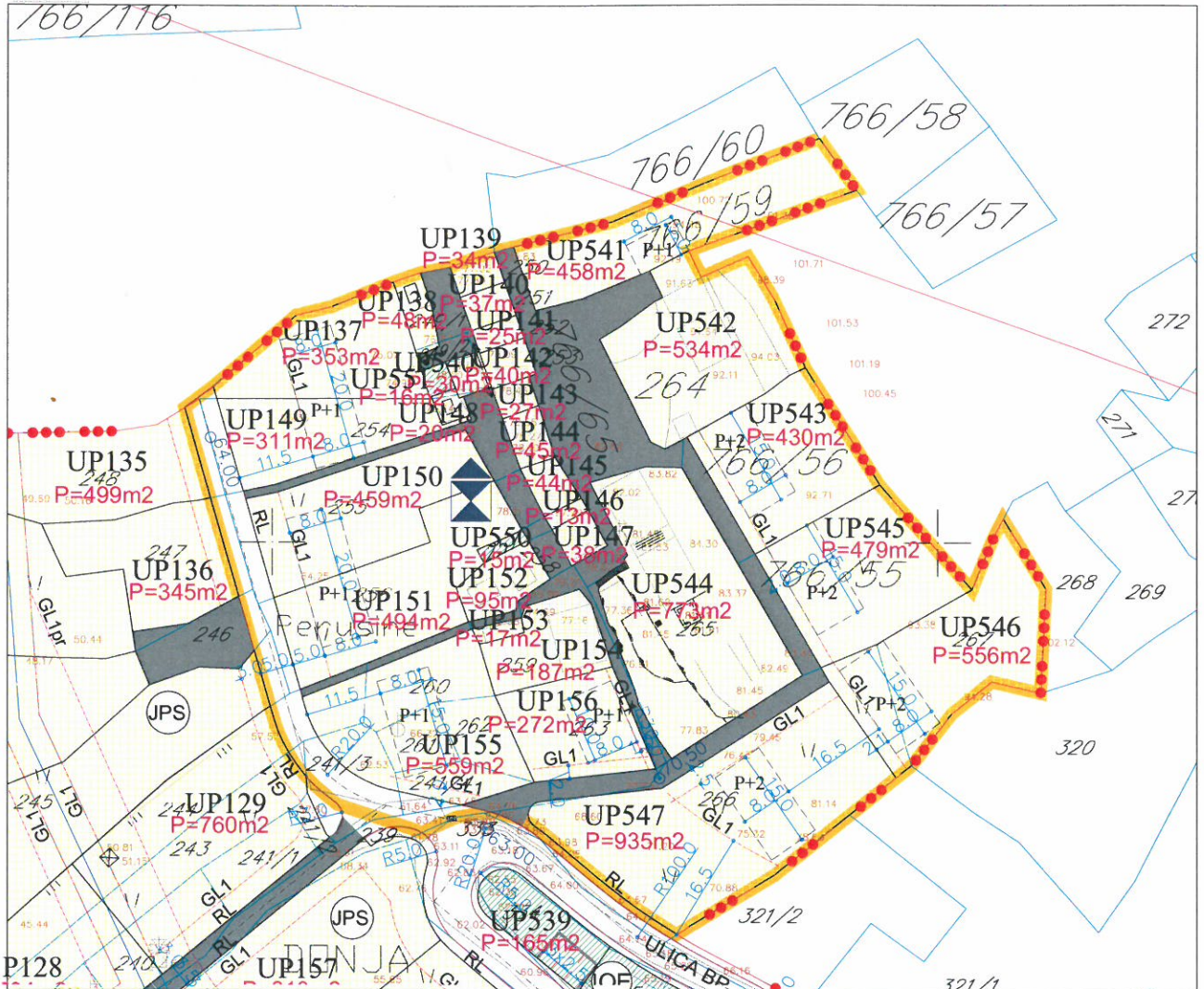
- ambijentalna cjelina
- postojeći objekti
- planirani objekti

DRUMSKI SAOBRAČAJ

- ulice u naselju (kolocoz, trotoari i parkinzi)
- kolsko-pješačke površine i pješačke staze
- garaže
- mjesto za kontejnere
- koridor obilaznice



UP 145



LEGENDA

POVRŠINE ZA STANOVANJE

(JPS) porodično stanovanje

višeporodično stanovanje

(VPS) tip1

(VPS) tip2

objekti izgrađeni u zaštitnom koridoru i zelenilu

POVRŠINE ZA MJESOVITE NAMJENE

(MN) POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

TURIZAM

(H) hotel

(TN) turistička naselja

POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU

(SS) škola

(SS) predškolska ustanova

(SS) dom za stare

POVRŠINE VODE

(VPS) regulisani potok

(K) kanal

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

(OE) površine elektroen. infrastrukture

(OH) površine hidrotehn. infrastrukture

zona zaštite dalekovoda

zona zaštite cjevovoda

zona zaštite kolektora

dalekovod koji se ukida

postojeći cjevovod koji se ukida

postojeći cjevovod koji se ukida

postojeći cjevovod koji se ukida

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

(PUJ) površine javne namjene

(PUG) površine ograničene namjene

(PUS) površine za specijalne namjene

zasadi čempresa u Ruljinama

(A) ambijentalna cjelina

(O) postojeći objekti

(P) planirani objekti

GRADITELJSKA BAŠTINA

objekti sa kulturnim vrijednostima

(A) civilna arhitektura

(S) sakralna arhitektura

(F) fortifikaciona arhitektura

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

(K) kolsko-pješačke površine i pješačke staze

(G) garaže

(M) mjesto za kontejnere

(O) koridor obilaznice

(G) granice UP-a koji se sključuju iz razrade

(G) granica DUP-a

PARCELACIJA

(G) granica urbanističke parcele

(GL1) građevinska linija GL1

(RL) regulaciona linija

(UP552) oznaka urbanističke parcele

(UP553*-UP560*) urbanističke parcele koje se radi gradnje moraju udružiti sa parcelama u kontaktu površina urbanističke parcele

(P=999m2) površina urbanističke parcele

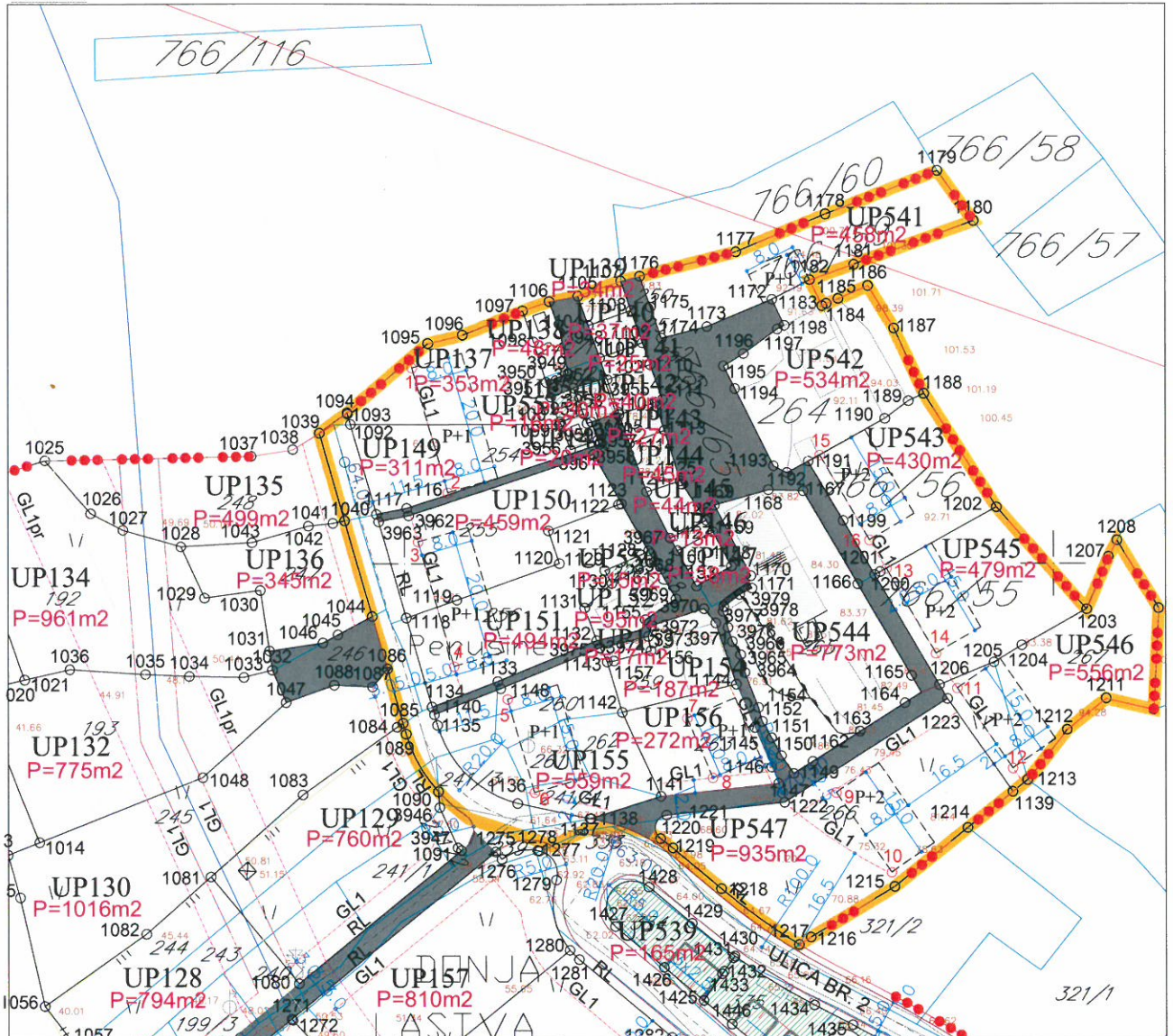
(GL1pr) građevinska linija -privremena (do ukidanja dalekovoda i cjevovoda)

(L) lokacija za koju je obavezno raspisivanje javnogkonkursa za urbanističko-arh. rješenje

Savjetnik za poslove urbanizma:
Milica Manojlović, dipl.ing.arh.



UP 145



LEGENDA

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- ambijentalna cjelina
- postojeći objekti
- P+1 planirani objekti
- zona zaštite dalekovoda
- zona zaštite cjevovoda
- zona zaštite kolektora

POVRŠINE VODE

- VPS regulisani potok
- kanal

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- FUL površine javne namjene
- FUG površine ograničene namjene
- FUS površine za specijalne namjene

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- ulice u naselju (kolocoz, trotoari i parkinzi)
- kolsko-pješačke površine i pješačke staze
- garaže
- mjesto za kontejnere
- koridor obilaznice

PARCELACIJA

- granica urbanističke parcele
- GL1 građevinska linija GL1
- RL regulaciona linija
- UP552 oznaka urbanističke parcele
- UP553*-UP560* urbanističke parcele koje se radi gradnje moraju udružiti sa parcelama u kontaktu
- P=999m² površina urbanističke parcele
- GL1pr građevinska linija -privremena (do ukidanja dalekovoda i cjevovoda)

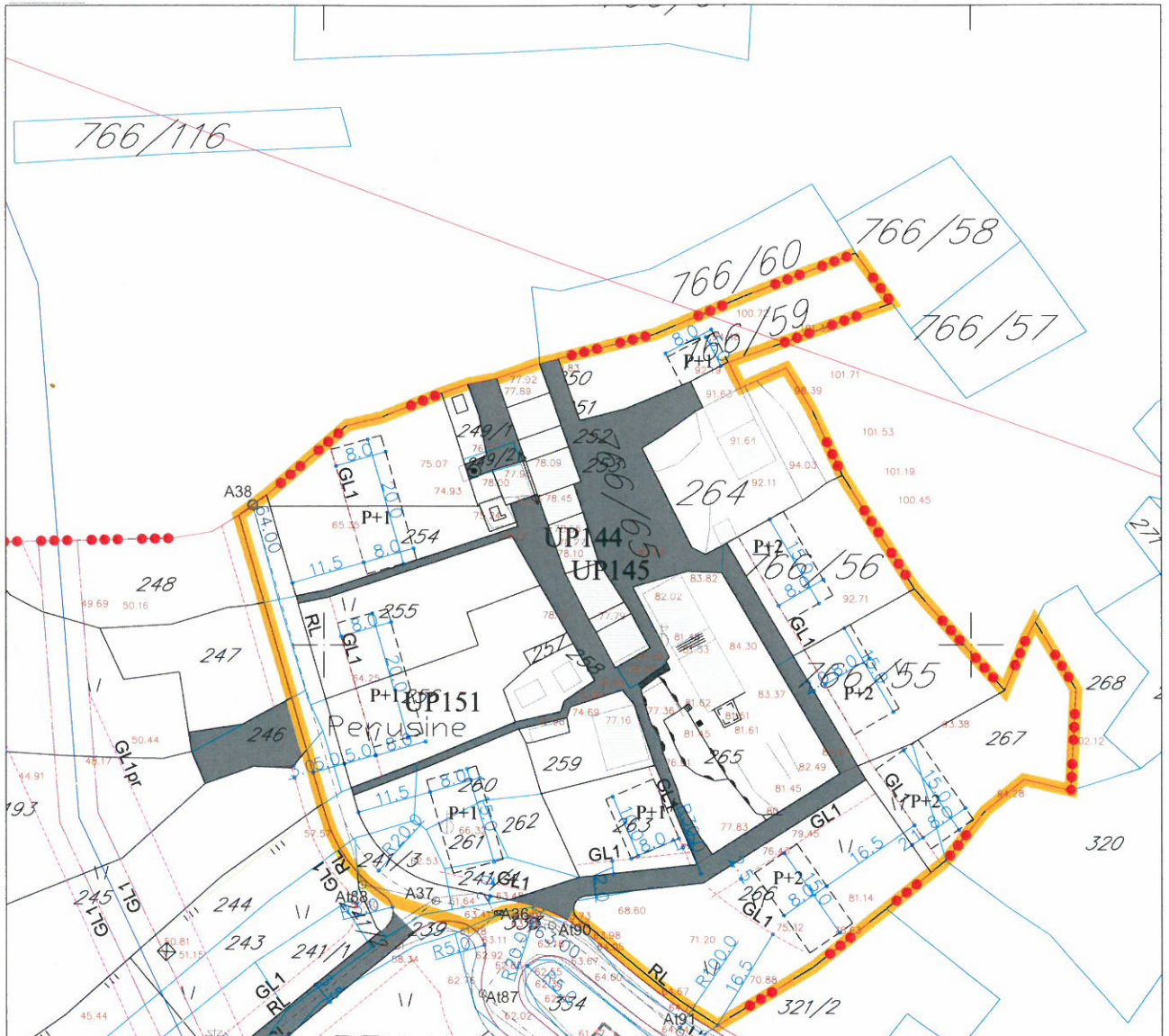
KOORDINATE TAČKA PARCELACIJE

Br.	Y	X
1124	6557237.34	4700711.08
1125	6557242.50	4700712.74
1276	6557214.93	4700654.37
1277	6557220.68	4700655.65

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA
Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije

R 1:1000

UP 145



LEGENDA

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- koridor planirane obilaznice
- ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- kolsko-pješačke površine i pješačke staze
- garaže
- kontejnerski boks sa tri kontejnera
- kontejnerski boks sa četiri kontejnera
- kontejnerski boks sa pet kontejnera

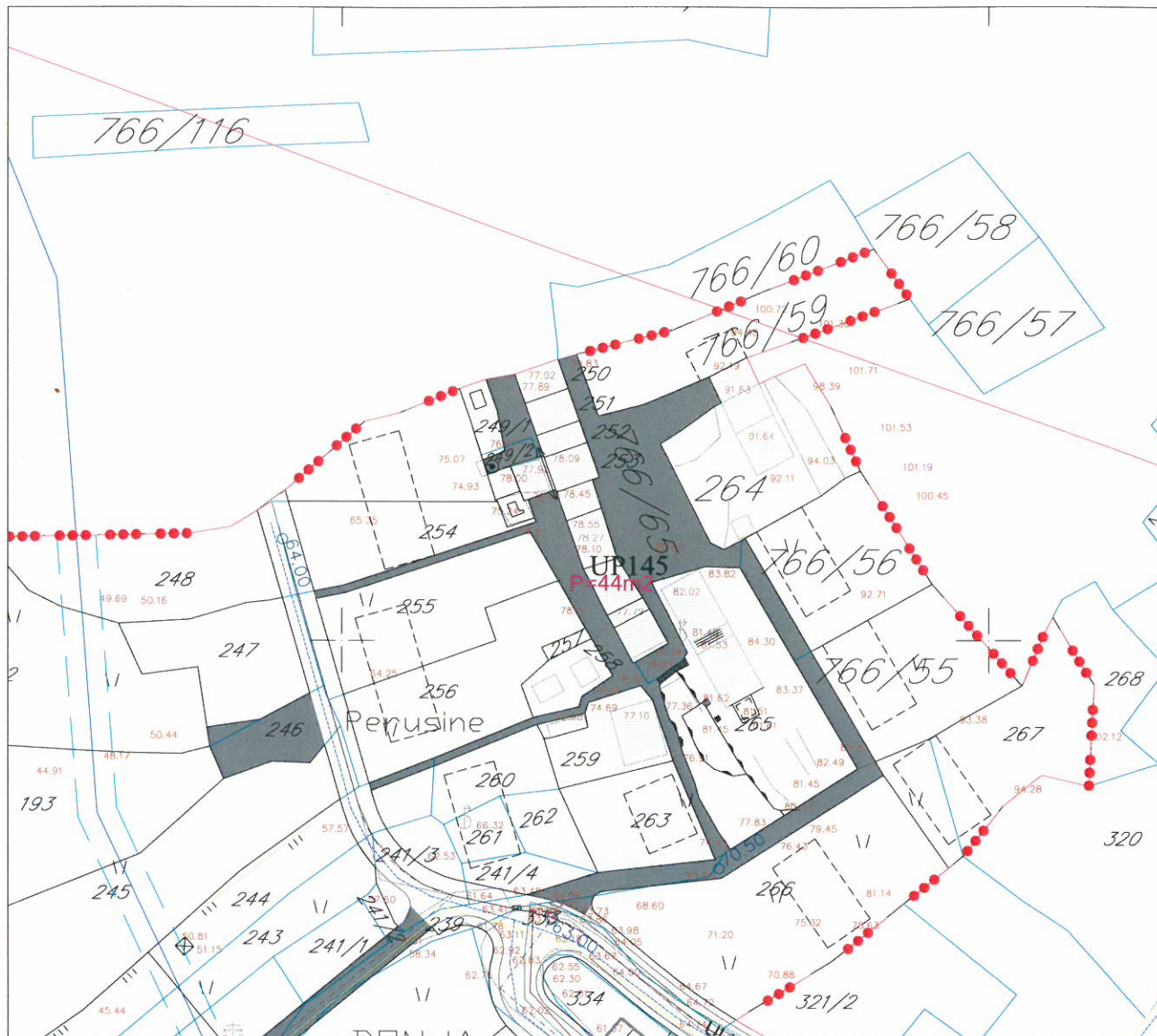
- građevinska linija GL1
- regulaciona linija
- građevinska linija-privremena (do izmještanja dalekovoda i cjevovoda)
- granice UP-a koji se isključuju iz razrade
- granica DUP-a



Savjetnik za poslove urbanizma:
Milica Manojlović, dipl.ing.arh.

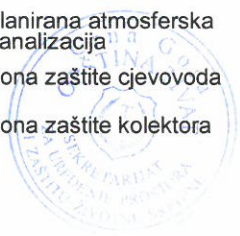


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA
Plan hidrotehničke infrastrukture
UP 145 **R 1:1000**



LEGENDA

	postojeći vodovod		planirana fekalna kanalizacija		POVRŠINE VODE
	vodovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja		planirani fekalni kolektor		regulisani potok
	planirana vodovodna mreža I zona		PS pumpna stanica		kanal
	planirana vodovodna mreža II zona		potisni cjevovod		granice UP-a koji se isključuju iz razrade
	planirani rezervoar		uređaj za prečišćavanje		granica DUP-a
	pumpna stanica za vodu		planirana atmosferska kanalizacija		
	potisni cjevovod za vodu		zona zaštite cjevovoda		
			zona zaštite kolektora		



Crna Gora
OPŠTINA TIVAT
23-06-2015

Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0902-351-418/3				



d.o.o. **VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT**

II Dalmatinske 3A, 85320 Tivat, tel.: +382 32 671 788
Fax: +382 32 671 790, e-mail: vik-tivat@t-com.me www.viktivat.me
PIB: 02295407 PDV 91/31-00282-0 ŽIRO RAČ.: Atlas Mont: 505-1433-40
CKB: 510-4063-73 Hipotekarna Banka: 520-62730-65 Prva Banka 535-10055-81

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTI
"VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj 962 **OPŠTINA TIVAT**
Tivat, 22.06.2015. **Sekretarijat za uređenje prostora**
i zaštitu životne sredine

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-418/2 od 16.06.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na **UP 145- kat.par.br 256 KO Donja Lastva**, a na zahtjev **PEJOVIĆ MARINE** izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

1. Urbanistička parcela **UP 145- kat.par.br 256 KO Donja Lastva** se nalazi van naše zone vodosnabdjevanja-nije moguće obezbjediti vodosnabdjevanje.

Tivat, 23.06.2015 god.

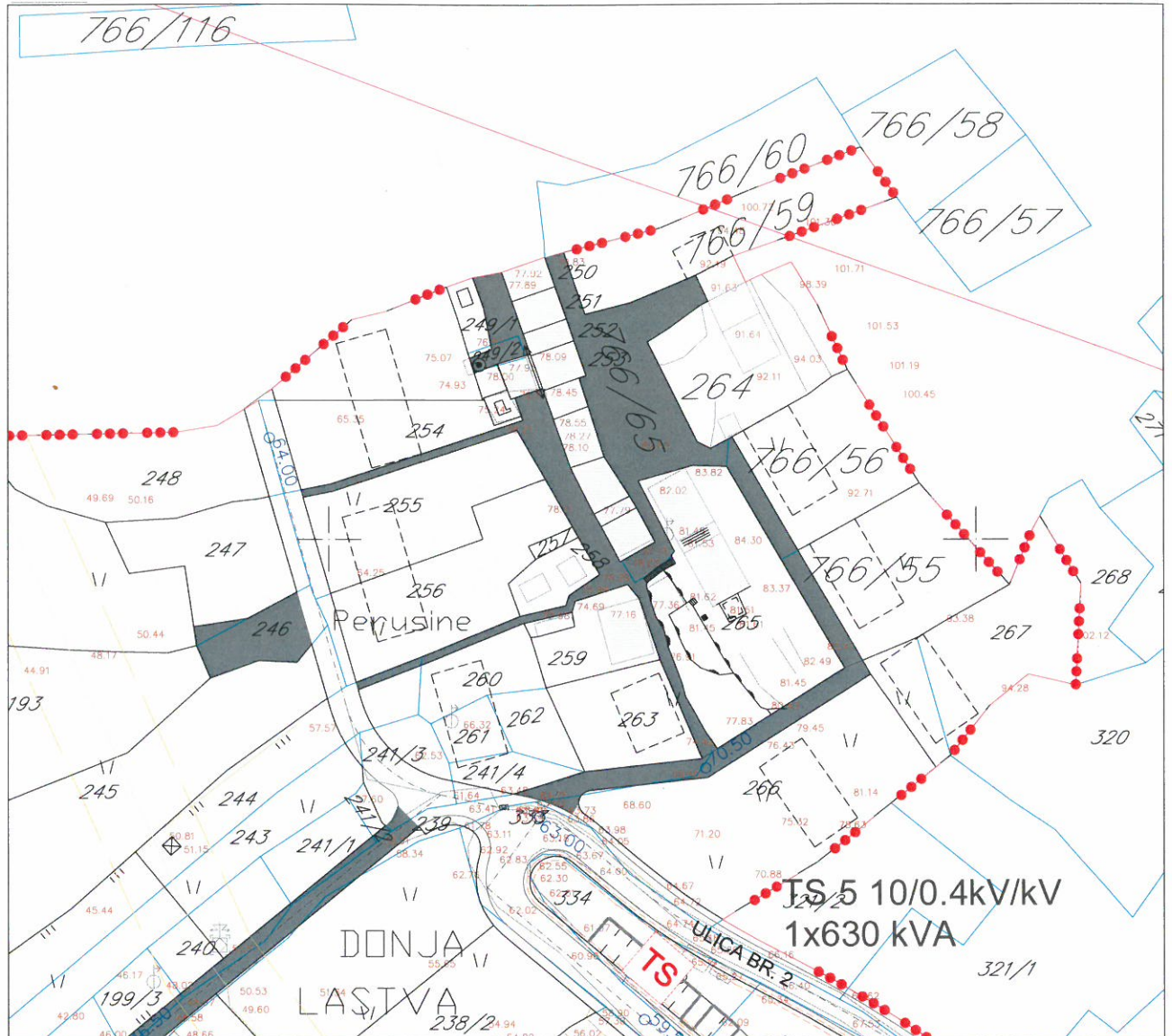
DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- Arhivi



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA
Plan elektroenergetske infrastrukture **R 1:100C**

UP 145



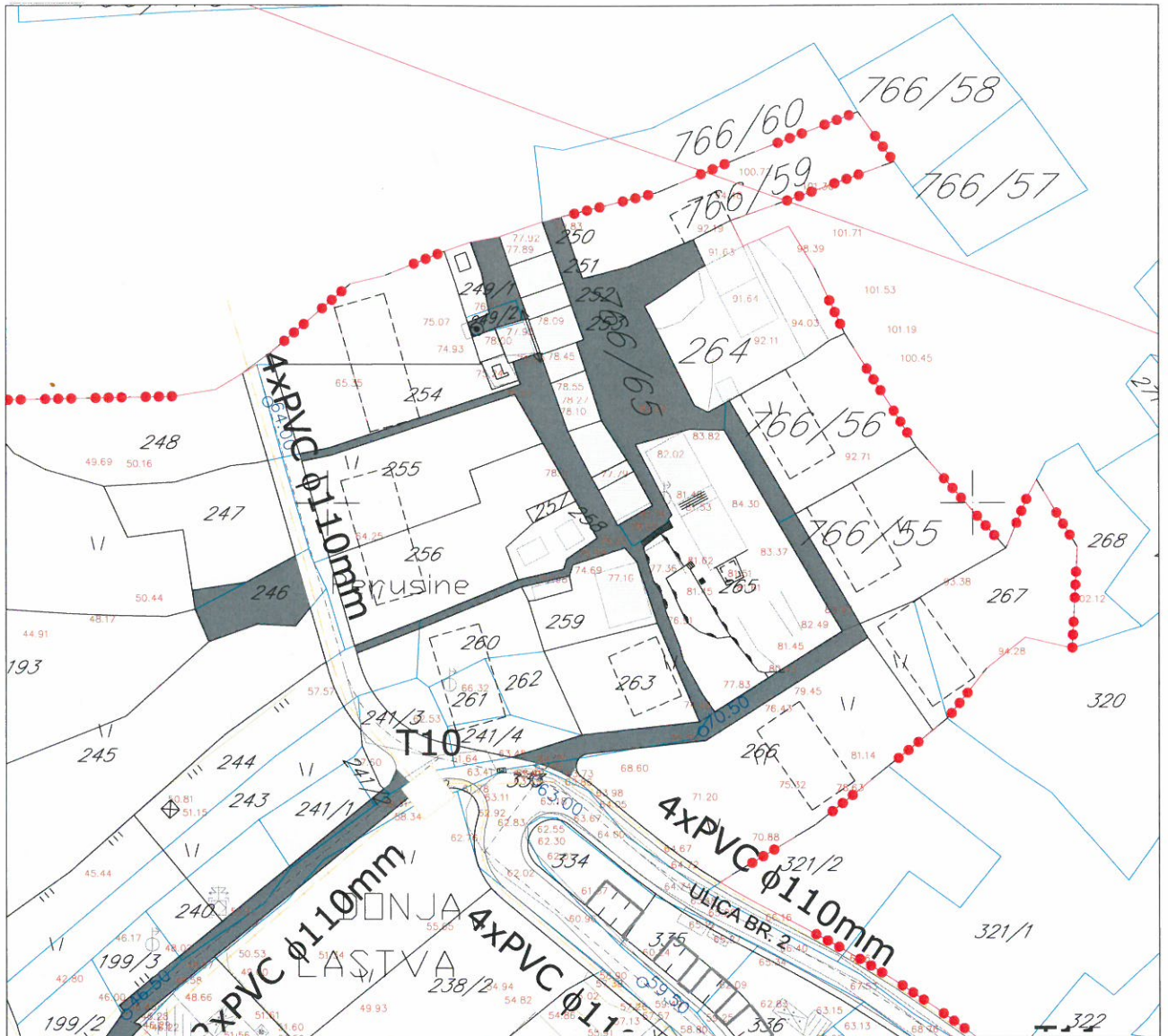
LEGENDA

- | | | | | | |
|--|---|--|-------------------------------------|--|---|
| | Postojeći 110 kV dalekovod sa zonom zaštite | | Postojeća trafostanica 10/0.4kV/kV | | 35 kV elektrovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja |
| | Postojeći 35 kV elektrovod | | Planirani 10kV-ni kabal | | 10 kV elektrovod koji se ukida |
| | Postojeći 10 kV elektrovod | | Planirana trafo stanica 10/0.4kV/kV | | |
| | | | Planirani 35kV-ni kabal | | |



Savjetnik za poslove urbanizma:
 Mišica Manojlović, dipl.ing.arh.

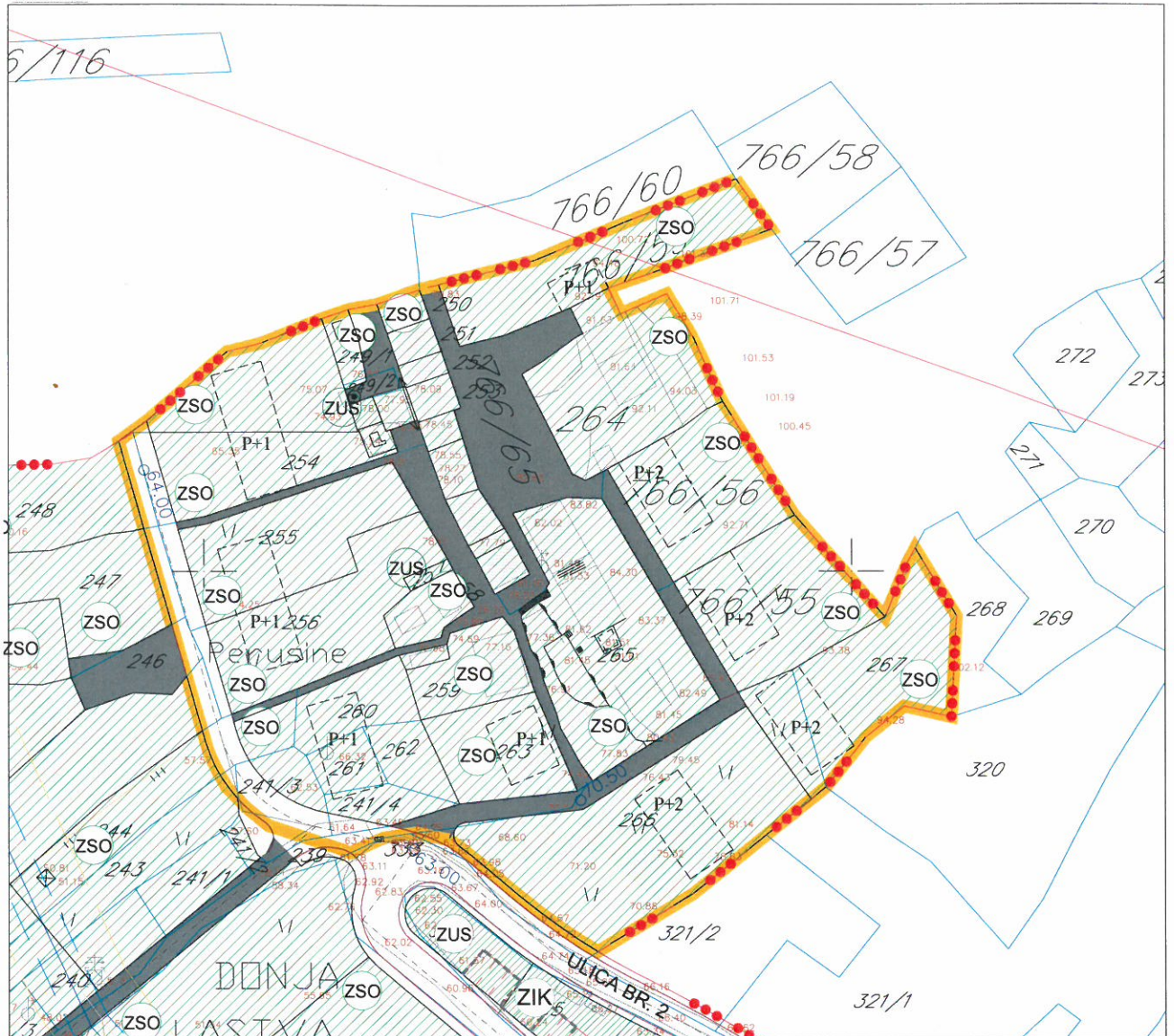




LEGENDA

- Postojeće TK okno
- TK podzemni vod
- Ukidanje TK podzemnog vod
- TC
- TK podzemni vod višeg reda
- Planirano TK okno
- Planirani TK podzemni vod





LEGENDA

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE
JAVNE NAMJENE

- zelenilo parkovskog karaktera
- skver
- zelenilo uz saobraćajnice
- uređenje obala

linearno zelenilo

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE
OGRAIČENE NAMJENE

- zelenilo stambenih objekata i blokova
- zelenilo objekata turizma
- zelenilo objekata školstva i socijalne zaštite
- zelenilo verskih objekata
- sportsko rekreativne površine
- Objekti izgrađeni u zelenilu

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE
SPECIJALNE NAMJENE

- groblje
- zelenilo infrastrukture
- oblikovano vredno područje gradskih celina
- zasadi čempresa u Ruljinama i palmi u okviru kompleksa "Lazari"

KULTURNO-ISTORIJSKE CELINE I KOMPLEKSI

- Ambijentalna celina
- Postojeći objekti
- Planirani objekti

