

## CRNA GORA

### Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-459/4

Tivat, 24.06.2015.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» br. 51/08, 40/10 i 34/11,40/11,47/11,35/13 i 39/13) i člana 5 Odluke o donošenju Državne studije lokacije „Dio Sektora 22 i Sektor 23“ («Sl.list CG» br. 68/2010), na zahtjev **Petrović Boška** Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

### URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

**za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu broj 41, urbanistička zona broj 1, mješovite namjene (M1), koja se sastoji od većeg dijela kat. parcele br. 4174 KO Tivat, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 22 i Sektor 23“, Opština Tivat**

#### 1.USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

U okviru **UP 41** u zoni **1** je planirana **mješovita namjena (M1) ,stambeno turističke namjene ( interpolacija).**

Ova namjena planirana je u zoni koja je u velikoj mjeri izgrađena tako da predstavlja interpolaciju izgrađenih objekata i znatno manju gradnju na slobodnim parcelama. Preporuka plana je da nova gradnja budu **slobodno stojeći objekti sa jednom ili dvije stambene jedinice u objektu.** U okviru namjene M1 izuzetno je moguće realizovati i **male porodične hotele.** Turistički sadržaji u okviru turističkog stanovanja ili hotela moraju biti **sa minimalno 3 zvjezdice** i potrebno ih je prilagoditi važećim propisima.

Objekti na parcelama sa namjenom M1 mogu u prizemljima organizovati uslužne djelatnosti u funkciji turističke ponude. Vrsta djelatnosti koje se razvijaju u zoni mješovite namjene vezana je za svakodnevnu nabavku te za specifične zahtjeve turizma.

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

UP 41 formirana je od većeg dijela kat.parc.br. 4174 KO Tivat.Prema Listu nepokretnosti-prepis br.1417 površina kat.parc.br.4174 KO Tivat iznosi 293 m<sup>2</sup>.Dio kat.parc.br. 4174 KO Tivat ulazi u sastav planirane saobraćajnice .

Površina urbanističke parcele UP 41 iznosi **290,62m<sup>2</sup>** i definisana je koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu iz plana na listu: *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.*

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

*NAPOMENA:Ukoliko se ,prilikom izrade katastarsko-geodetske podloge za potrebe projektne dokumentacije,ustanovi da na predmetnoj lokaciji postoji objekat(i) isti se u projektu mora prikazati kao postojeće stanje i u tom slučaju će se raditi o rekonstrukciji a ne o izgradnji. U postupku stranke su dužne da govore istinu i da ne zloupotrebljavaju prava koja su im priznata ovim ili drugim Zakonom, odnosno propisom organa lokalne samouprave. Davanje lažne izjave podliježe krivičnoj i materijalnoj odgovornosti, (čl.11 i čl.176 Sl.list RCG 60/03, Zakona o upravnom postupku Sl.list CG 32/11).*

**Regulaciona linija** je granica između javnog i privatnog zemljišta u smislu korišćenja.

**Napomena: Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu investitor je dužan formirati UP 41 prema datim uslovima parcelacije i riješiti imovinsko-pravne odnose na cijeloj UP kao i riješiti pitanja tereta evidentiranih u Listu nepokretnosti.**



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

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

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

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

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

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

**Sprat** je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

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

**Građevinska linija** utvrđuje se ovom Studijom u odnosu na regulacionu liniju ili preko koordinata njenih tačaka, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata. Definisana je koordinatama tačaka koje su date u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

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

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

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) moguća je isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).

-Erkeri,terase,balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

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

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

### 3. USLOVI ZA IZGRADNJU I UREĐENJE PROSTORA

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena potrebno je, prije realizacije namjena definisanih ovom Studijom, izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta u skladu s ovim uslovima.

#### **Ograđivanje parcele**

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

#### **Uređenje parcele**

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

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od **2.0 m**. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min **1.5 m**, a teren svake terase



ozeleniti. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu lice zida ne može biti u betonu već se mora obložiti rezanim kamenom u maniru suvomeđe ili zidati od kamena.

Svaka urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje **30%-40%** njene površine, zavisno od namjene, bude uređeno kao zelena površina – nezastre ozelenjene površine (u ovom smislu u ozelenjene površine ne ulaze kolski pristupi i površine pod mirujućim saobraćajem, već isključivo površine pod zelenilom).

Pod uređenjem zelenih površina podrazumijeva se zadržavanje postojeće kvalitetne vegetacije, te je parcelu potrebno ozeleniti autohtonim vrstama i stvoriti/očuvati drvodred uz saobraćajnicu.

Zelenilo uz stambene i stambeno-turističke objekte se na predmetnom području svodi na pojedinačno uređenje privatnih parcela. Uz pješačke komunikacije i saobraćajnice potrebno je provući drvorede koji će zbog nedostatka javnih površina prolaziti privatnom parcelom. U tom slučaju, u svakoj kontaktnoj parceli, zavisno o njenoj veličini trebalo bi se zasaditi jedno drvodredno stablo na razmaku cca 6m. (prema unaprijed urađenom projektu pejzažnog uređenja) Svaka bi parcela trebala imati zasađeno barem jedno drvo ili veliki grm kako bi se progustio izgrađeni prostor.

### **Predlog biljnih vrsta za ozelenjavanje**

#### Drveće

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

#### Grmlje

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

#### Penjačice

Campsis grandiflora	Parthenocissus	Vitis
Clematis	quinquefolia	Wisteria sinensis

#### Trajnice

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

### **Oblikovanje objekata**

Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog, modernog sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne studije lokacije.

Arhitektonsko oblikovanje objekata uskladiti sa pejzažom i duhom mediteranskog mjesta i pri tome težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih već njihovim pažljivim transponovanjem, uz primjenu savremenih materijala, doprinijeti formiranju kvalitetnih ambijenata.

Radi uspostavljenih kriterijuma preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine, određuju se sledeći, suštinski principi arhitekture ovog podneblja, kao obavezne mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

-jednostavnost proporcije i forme tj. puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina



- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.
- drveni brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima i obavezna upotreba drveta za sjenila na terasama.
- za sve objekte je obavezno korišćenje autohtonog, prirodnog kamena ( blok ili rezane ploce ) na minimum **30%** površine fasade a boja fasade treba da je bijela.
- terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja, bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada» ) na novim građevinama
- treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade.
- oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk
- formu objekata prilagoditi topografiji terena
- maksimalna BGP površina jednog objekta ne smije biti veća od 300m<sup>2</sup>. Ukoliko je dozvoljena BGP veća onda je moguće raditi više objekata veličine do 300m<sup>2</sup>, kako bi se izbjegle strukture koje svojom veličinom opterećuju vizuru sa mora.
- objekte prilagoditi klimatskim uslovima
- koristiti autohtone materijale i vegetaciju
- na prostoru u zahvatu studije nije dozvoljena izgradnja baraka, brvnara, drvenih planinskih kuća i sličnih objekata koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu.
- Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

#### **Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica**

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

#### **Krov objekta**

- Krovovi trebaju biti ravni, kosi - jednovodni, dvovodi, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°) u novoplaniranim područjima. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu da je paralelno izohipsama. Kosi krov treba biti pokriven crijepom: kanalica ili „mediteran crijep“. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji za kose krovove.
- Moguće je raditi ravan krov. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem od lomljenog kamena ili zatravljene, a ukoliko investitor projektuje prohodnu terasu, ista će se računati u BGP.
- Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv «belvederi») u tom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora širine do 1.2m, bez balkonskih otvora - vrata, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika.

#### **Ukupna visina objekta**

Planirana spratnost za sve građevine ove namjene je **Su/Po+P+1+Pk do Su/Po+P+2** zavisno od nagiba terena, odnosno **maksimalno 3 etaže**.

Spratnost i površina objekta mogu biti manji od Studijom iskazanih maksimalnih vrijednosti.

Obaveza je da visina objekata čija je građevinska linija uz saobraćajnicu put Krašići – Radovići, u odnosu na kotu ulice, ne bude veća od visine jedne etaže osim u situacijama gdje zbog dimenzija parcele to nije moguće ostvariti.

Kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni i konfiguraciji terena i u skladu sa tim planirati pristup licima smanjene pokretljivosti. Kako geodetska podloga ne daje dovoljno podataka za određivanje nivelacije urbanističke parcele i objekta, prije projektovanja investitor se obavezuje da obezbjedi geodetski snimak urbanističke parcele, uključujući i pripadajući dio pristupne saobraćajnice i na osnovu dobijenih podataka odredi sve potrebne nivelete.

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

Ukupna visina objekata je definisana sa namjerom da se izbjegnu moguća fleksibilna tumačenja spratnosti i da se parametar spratnosti ne bi koristio kao množilac broja indeksa zauzetosti za dobijanje indeksa izgrađenosti tj. ni jedna data vrijednost koja predstavlja dozvoljeni maksimum se ne smije povećavati (visina, indeks izgrađenosti i zauzetosti) kao što se ni propisana minimalna vrijednost parametra ne smije smanjivati (broj PGM ili veličina parcele).



**Urbanistički parametri**

Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata (BGP), obračun indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti usklađeni su sa zakonom propisanim načinom obračuna. U tabeli su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima.

urbanistička zona (broj)	1
urbanistička parcela (broj)	UP 41
površina urbanističke parcele(m <sup>2</sup> )	290,62
Max indeks zauzetosti	0.30
Max zauzetost parcele pod objektom(površina gabarita) (m <sup>2</sup> )	87,19
Max indeks izgrađenosti	0.70
Max bruto građevinska površina(m <sup>2</sup> )	203,43
Max dozvoljena spratnost	P+2
Zelene i slobodne površine(m <sup>2</sup> ) u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	29
Ukupan broj korisnika	7

-prema članu 62 Zakona o uređenju prostora i izradi objekata ( 51/08) urbanističko tehnički uslovi sadrže spratnost objekta odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta. Maksimalna visinska kota objekta ( relativna vrijednost) je izjednačena sa ukupnom visinom objekta. Ukupna visina objekta mjeri se vertikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu do sljemena krova.

Obračun BGP obuhvata sve etaže bez redukcija u površinama i isključuje jedino potpuno ukopanu etazu - podrum i to ukoliko je u funkciji mirujućeg saobraćaja, ostava te tehničkih prostorija.

Otvoreni (nenatkriveni bazen) ulazi u obračun BGP sa **20%** pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti ali i propisanog indeksa zauzetosti. Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, računavaju se u propisane indekse.

Izuzetno, ukoliko je u pitanju kaskadna-terasasta kompozicija objekata dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža pri čemu se zadati max indeks zauzetosti može uvećati za **30%**(npr umjesto 0.3 iznosiće 0.39) .

Ukoliko se nadzemne etaže koriste za parkiranje ili tehničke prostorije računavaju se u BGP na isti način kao stanovanje, turizam i sl. namjena.

Maksimalno i minimalno date vrijednosti urbanističkih parametara omogućavaju fleksibilnost pri projektovanju objekata. Primjera radi, ukoliko se zadovolji maksimalni indeks zauzetosti to ne znači da je moguće ostvariti maksimalni indeks izgrađenosti i maksimalnu spratnost.

**4. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE**

**NAPOMENA: Građevinska dozvola se može izdavati samo za one urbanističke parcele koje imaju direktan pristup sa postojećih i/ili izvedenih planiranih javnih saobraćajnica, odnosno u skladu sa vezicim opštinskim odlukama i uslovima Javnih preduzeća.**

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

Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

**- na 100m<sup>2</sup> BGP/ 0,8 PM/GM**

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

Ukoliko nije moguće obezbijediti minimalan broj PGM treba smanjiti BGP.

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

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



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

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

Unutar parkirališta na urbanističkim parcelama višestambene građevine te građevinama javne i društvene, sportsko-rekreativne, ugostiteljsko-turističke i poslovne (osim komunalno-servisne) namjene potrebno je osigurati 5% PM-a za osobe s invaliditetom dimenzija i smještaja propisanih prema posebnom propisu.

Sastavni dio projektne dokumentacije je uređenje terena koje sadrži saobraćajno, hortikulturno i parterno uređenje terena.

## 5.USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

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

U skladu sa postulatima održivog razvoja treba projektovati energetske održive objekte. Pобољшanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Studije lokacije, pri čemu je obavezno projektovanje instalacija na način da se 20% potreba obezbijedi iz obnovljivih izvora energije.

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

U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz Studije lokacije: katastri postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija, elektroenergetskih i tk instalacija.

Obavezno je projektovanje instalacija na način da se 20% potreba obezbijedi iz obnovljivih izvora energije

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

- **Opšti saobraćajno-tehnički uslovi** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju komercijalnih objekata u zahvatu planskih dokumenata (DUP-a, UP-a i Studija lokacije) opštine Tivat broj 1006-8/2 od 20.01.2014.god. izdati od Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i saobraćaj.
- **Tehnički uslovi za projektovanje vodovoda i kanalizacije** u okviru glavnog projekta br.967,izdati od DOO-a«Vodovod i Kanalizacije«Tivat 22.06.2015.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.

## 6.PRIRODNE KARAKTERISTIKE

### Geološke karakteristike

Područje dijela sektora 22 i sektora 23 spada u geotektonsku jedinicu Paraautohton koja obuhvata dijelove primorja u području zapadnog Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje Bara i rijeke Bojane. U



građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

#### **Seizmičke karakteristike**

Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), predmetna zona se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Istraživani je prostor velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina što predstavlja veliki seizmički rizik, što je posebno značajno za urbana područja formiranim uglavnom na aluvijalnom tlu u vodozasićenom stanju ili s podzemnom vodom na nivou manjem od 5 m. Imajući u vidu moguće pojave likvifikacije (tečenje tla), takva tla predstavljaju izrazito seizmički nepovoljnu sredinu. Ti su podaci od izuzetne važnosti za potrebe projektovanja i izgradnje objekata.

#### **Klimatske karakteristike**

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul, avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar, februar) iznosi od 11°C – 13°C. Koncentracija najviših dnevnih temperatura (29.3°C do 32.8°C) je tokom avgusta. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C.

Opšti režim padavina obilježava se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda. Najveći doprinos ukupnoj godišnjoj količini padavina imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji jun, jul i avgust sa oko 10%. Od mora prema zaleđu uočava se povećanja padavina.

Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m<sup>2</sup>, mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m<sup>2</sup>. U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m<sup>2</sup>. Srednja godišnja količina padavina iznosi za stanicu Tivat 1 429.2 l/m<sup>2</sup>, a za stanicu Bar 1 230.8 l/m<sup>2</sup>. Ekstremne 24 h padavine za period od 100 godina (prema modelu GUMBELA) iznosi 234 l/m<sup>2</sup>, a po pojedinim stanicama, za stanicu Tivat 214.07 l/m<sup>2</sup>, a za stanicu Bar 213.27 l/m<sup>2</sup>.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje stabilan godišnji hod. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-jun i jul-avgust), a minimum tokom ljetnjeg perioda te u nekim slučajevima i tokom zime (januar – februar).

Srednja mjesečna vrijednost osunčanja iznosi za stanicu Herceg Novi 201.25 (max. 327.7 u julu), a za stanicu Bar 212.20 (max. 347.0 u julu). Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od +/- 3.5 časova.

## **7.USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA**

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

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

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

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

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

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

## **8.USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE**

Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:

- od požara shodno **Zakonu o zaštiti i spašavanju** (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima,
- zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i **Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda** ( Sl. list CG br.8/93),



-zaštite životne sredine i shodno **Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu** („Sl. list RCG“ br. 80/05) sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu,

-zaštite na radu shodno članu 7 **Zakona o zaštiti na radu** („Sl. list CG“ br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona.

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrojonezicijom terena za PPO / GUP TIVAT.

Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“ broj 10/009).

## 9. OSTALI USLOVI

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

\*U prilogu UTU nalaze se izvodi iz grafičkog dijela Studije lokacije „Dio Sektora 22 i Sektor 23“:

- Topografsko katastarska podloga
- Plan namjene površina
- Plan parcelacije,regulacije i nivelacije
- Saobraćajna infrastruktura
- Hidrotehnička infrastruktura
- Elektroenergetska infrastruktura
- Telekomunikaciona infrastruktura
- Sinhron plan infrastrukture
- Planirano zelenilo
- Plan oblika

**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.

M. M

**SEKRETAR**  
Tatjana Jelić,dipl.pravnik





Dostaviti:

- ☐ Petrović Bošku, Kalimanjska 24
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi



Urb. parcela	Kat. parcela	PLAN										POSTOJEĆE STANJE										
		Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina operativne obale /m/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	max. slobodne zelene površine u okviru parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	zelene/slobodne površine /m2/ u okviru parcele po krevetu-korističku usluga	broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost		
34	4192	M1 mješovita namjena	353,63		0,30	106,09	247,54	0,70	247,54	P+2	31	8	8									
35	4193	M1 mješovita namjena	529,68		0,30	158,90	370,78	0,70	370,78	P+2	31	12	12					0,24	126,00	0,24	126,00	P
36	4194	M1 mješovita namjena	641,15		0,30	192,35	448,81	0,70	448,81	P+2	30	15	15					0,17	112,00	0,35	224,50	P+1
37	4225	M1 mješovita namjena	238,00		0,30	71,40	166,60	0,70	166,60	P+2	28	6	6					0,60	143,34	1,20	286,68	P+1
38	4226	M1 mješovita namjena	308,51		0,30	92,55	215,96	0,70	215,96	P+2	31	7	7					0,32	97,94	0,63	195,48	P+1
39	4227	M1 mješovita namjena	598,22		0,30	179,47	418,75	0,70	418,75	P+2	30	14	14					0,20	117,58	0,55	329,24	P+1+PK
40	4175.00	M1 mješovita namjena	641,43		0,30	192,43	449,00	0,70	449,00	P+2	29,93	15	15					0,15	98,00	0,31	196,26	P+1
40	4176.00	M1 mješovita namjena	641,43		0,30	192,43	449,00	0,70	449,00	P+2	29,93	15	15					0,15	98,00	0,31	196,26	P+1
41	4174	M1 mješovita namjena	290,62		0,30	87,19	203,43	0,70	203,43	P+2	29	7	7					0,25	121,26	0,69	339,52	P+1+PK
42	4177	M1 mješovita namjena	492,21		0,30	147,66	344,55	0,70	344,55	P+2	31,32	11	11					0,25	121,26	0,69	339,52	P+1+PK





državna studija lokacije:

DIO SEKTORA 22

I SEKTOR 23

Topografsko katastarska podloga

k.p.br.4174 KO Tivat, UP 41, ZONA 1

R 1: 1000



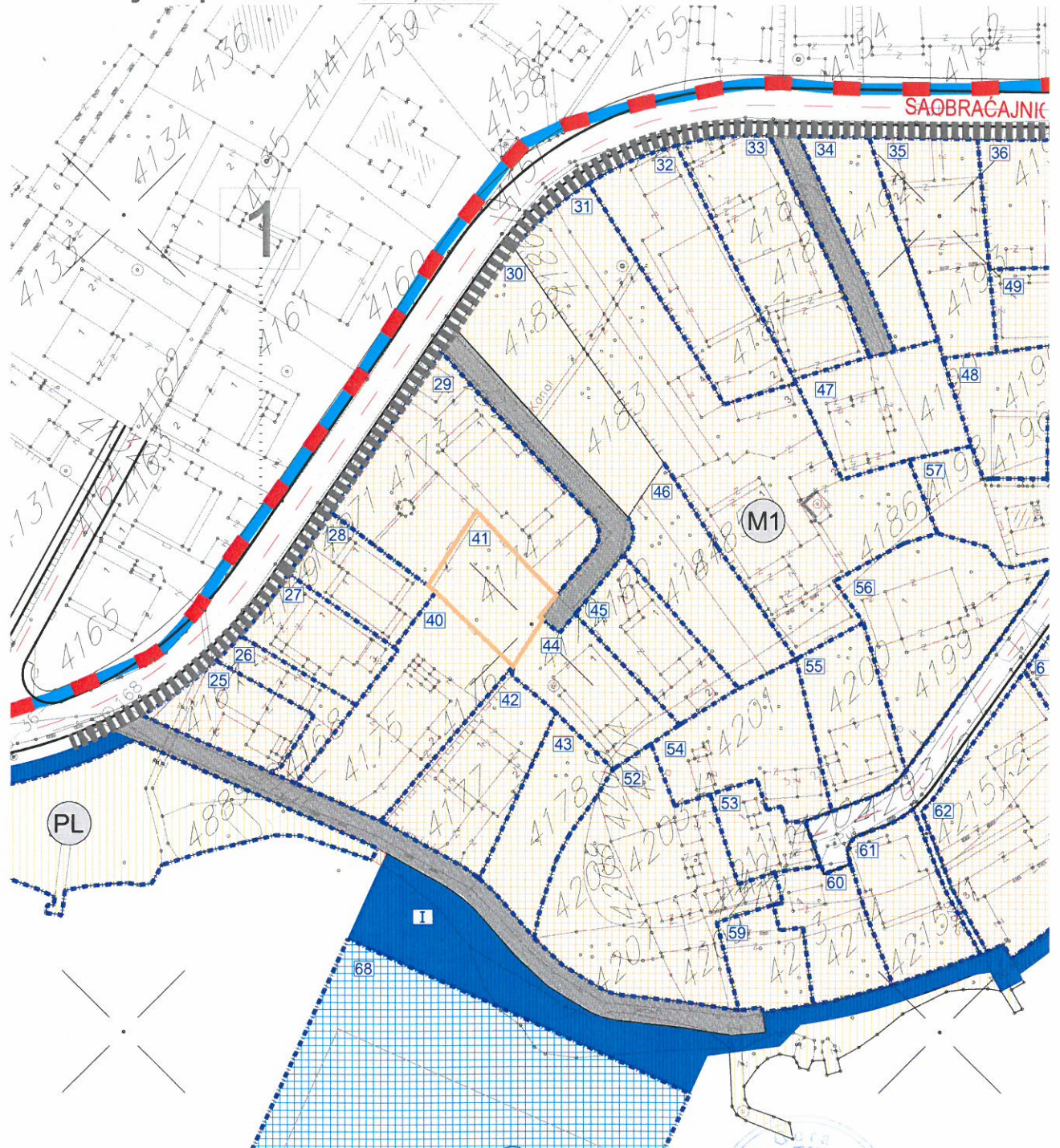
ANSKO MORE



LEGENDA

- granica katastarskih parcela
- granica urbanističke parcele 41





**LEGENDA**  
**GRANICA I REGULACIJA**

- granica zahvata na kopnu
- granica zahvata na moru
- granica morskog dobra
- granica zona
- granica urbanističkih parcela
- granica UP 41
- broj urbanističke parcele
- broj urbanističke zone

**POVRŠINE ZA KOMUNALNE SERUISE I POSLOVANJE**

- postojeće planirano poslovanje
- postojeće planirano komunalni servisi

**OTVORENE POVRŠINE**

- postojeće planirano plaža
- postojeće planirano postojeće proširenje obale
- otvorene popločane javne površine
- lungo mare - obalno šetalište sa proširenjem
- koridor otvorenih regulisanih kanala

**ZELENE POVRŠINE**

- postojeće planirano zaštitno zelenilo
- postojeće planirano javne zelene površine, park
- postojeće planirano park-šuma

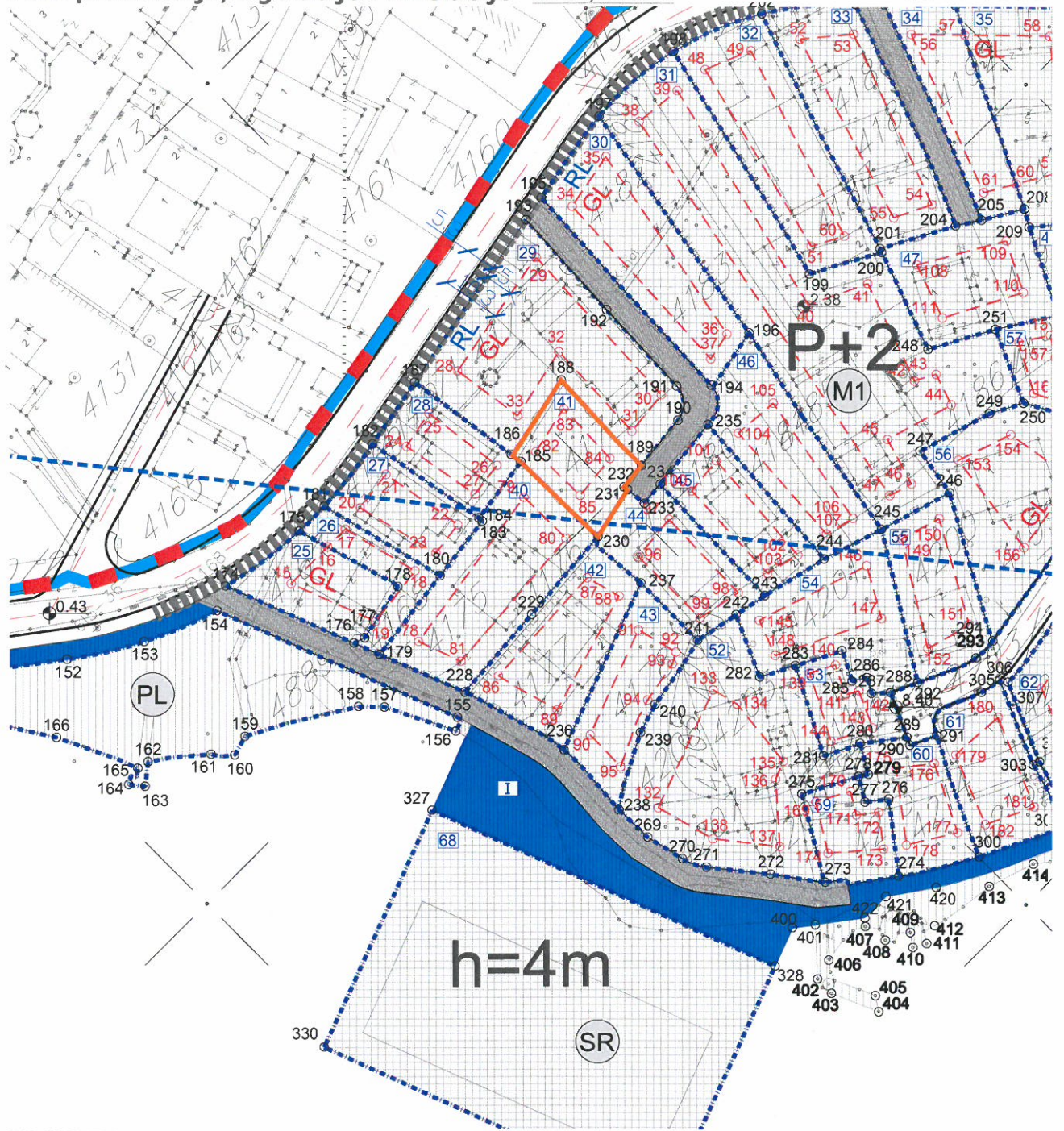
**SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- kolske saobraćajnice
- kolske pješačke saobraćajnice
- pješačke saobraćajnice
- javni parking
- pješačke staze

**POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU**

- postojeće planirano sportski objekti (sportska dvorana, otvoreni bazen, zatvoreni bazen)
- postojeće planirano sportski tereni na otvorenom sa pratećim sadržajima





**LEGENDA**

**GRANICA I REGULACIJA**

- granica morskog dobra
- granica zahvata
- granica urbanističkih parcela
- granica urbanističke parcele 41
- građevinska linija
- regulaciona linija

**PARCELACIJA, NIVELACIJA, REGULACIJA**

- granica zona
- granica urbanističkih parcela
- broj urbanističke parcele
- broj urbanističke zone
- spratnost
- kote

**POVRŠINE ZA KOMUNALNE SERVISI I POSLOVANJE**

- postojeće planirano poslovanje
- postojeće planirano komunalni servisi

**SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- kolske saobraćajnice
- kolsko pješačke saobraćajnice
- pješačke saobraćajnice
- javni parking
- pješačke staze

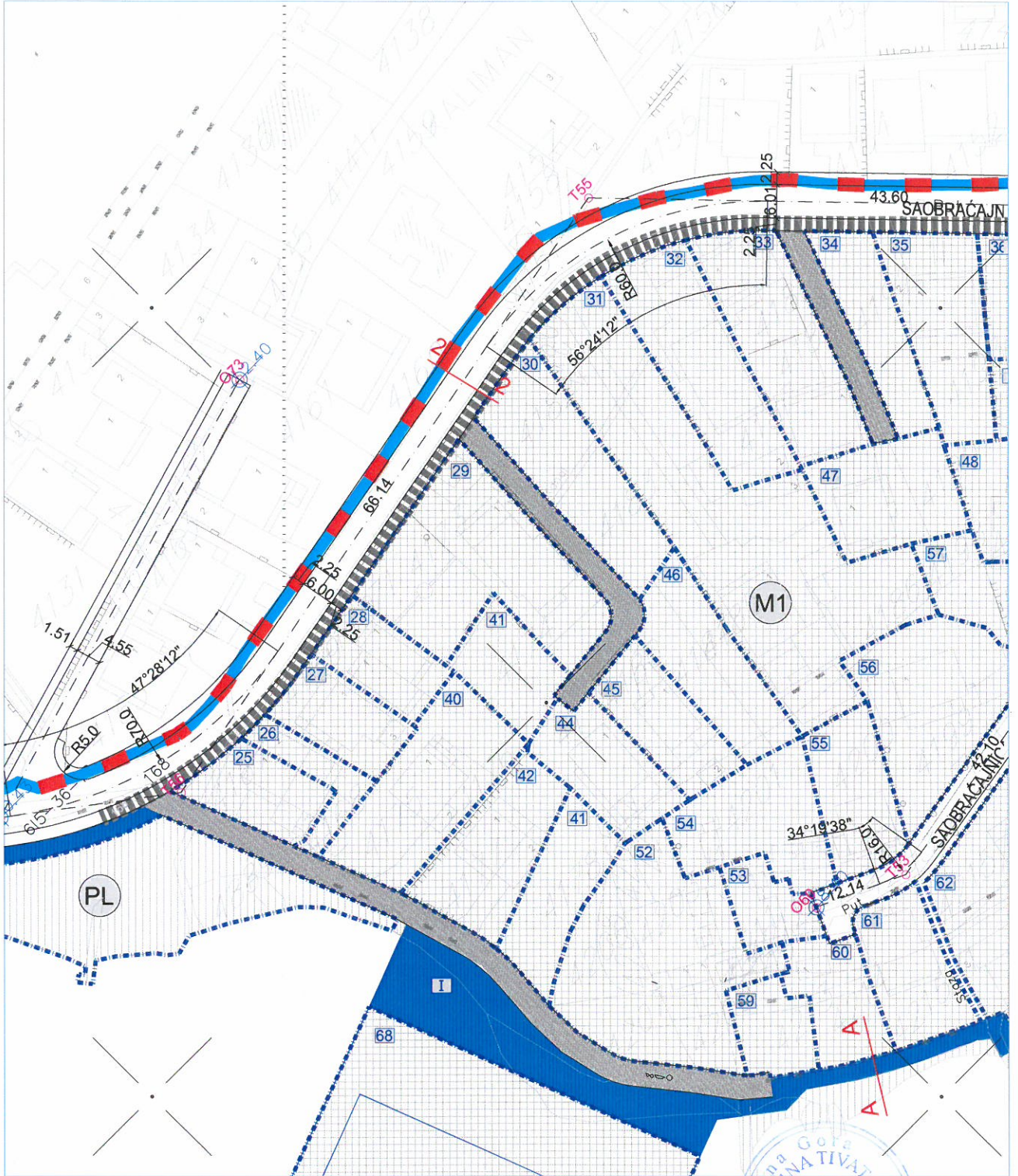
granice urbanističke parcele - koord.

185	6558192.32	4698215.68
186	6558192.03	4698217.74
188	6558207.21	4698220.68
189	6558206.56	4698200.46
230	6558192.58	4698197.12
231	6558201.94	4698199.19
232	6558201.85	4698199.97

građevinske linije - koord.

82	6558195.33	4698215.08
83	6558204.04	4698216.85
84	6558203.60	4698205.18
85	6558195.48	4698204.33





**LEGENDA**

**GRANICA I REGULACIJA**

- granica morskog dobra
- granica zahvata
- granica urbanističkih parcela

**PARCELACIJA, NIVELACIJA, REGULACIJA**

- granica zona
- granica urbanističkih parcela
- broj urbanističke parcele
- broj urbanističke zone

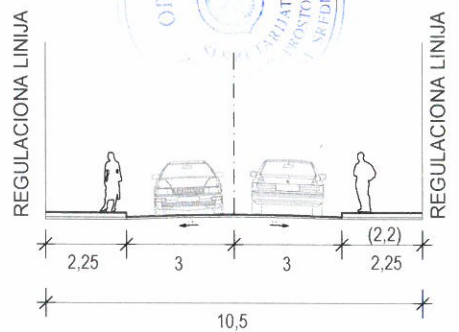
**POVRŠINE ZA KOMUNALNE SERVISI I POSLOVANJE**

- poslovanje

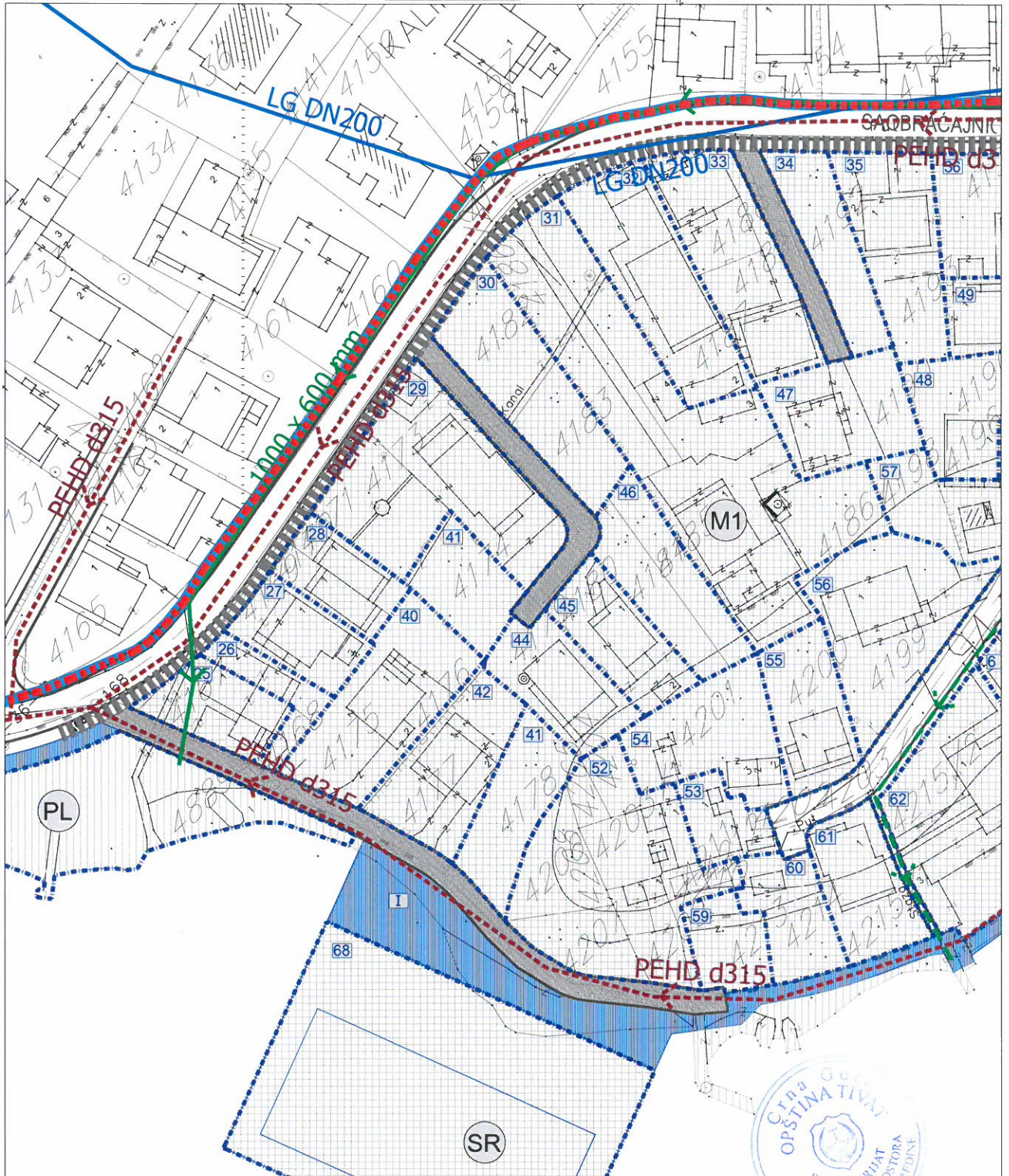
**SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE**

- kolske sabračajnice
- kolsko pješačke saobraćajnice
- pješačke saobraćajnice
- javni parking
- pješačke staze

**PRESJEK 2-2**







**LEGENDA**

**GRANICA I REGULACIJA**

- granica morskog dobra
- granica zahvata
- granica urbanističke parcele 41

**PARCELACIJA, NIVELACIJA, REGULACIJA**

- granica zona
- granica urbanističkih parcela
- broj urbanističke parcele
- broj urbanističke zone

**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

- postojeći vodovod
- - - postojeći vodovod - za ukidanje
- - - - - planirani vodovod
- postojeća fekalna kanalizacija
- - - postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
- - - - - planirana fekalna kanalizacija
- postojeća atmosferska kanalizacija
- - - postojeća atmosferska kanalizacija - za ukidanje
- - - - - planirana atmosferska kanalizacija





Primljeno:	23-06-2015			
Organ. jed.	Klasif. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
0802-	351-	459/3		



## 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

DIREKTOR SAOPŠTAVANJE U CRNOGORSKOJ  
"VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj 967

Tivat, 21.06.2015.

### OPŠTINA TIVAT

*Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine*

Na osnovu NACRTA URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-459/2 od 12.06.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na UP 41 – kat.par.broj 4174 KO Tivat, a na zahtjev PETROVIĆ BOŠKO izdaju se:

### TEHNIČKI USLOVI

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

PRILOG: 1-mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu  
2-mapa sa pozicijom priključenja na kanalizacionu mrežu

Tivat, 23.06.2015 god.

#### DOSTAVLJENO:

-Naslovu

-Arhivi

**DIREKTOR:**  
*Čedomir Lukić, dipl.ing.*









# KANALIZACIJA (postojeće instalacije)

R.O.	1.12
39.03	0.07

**KANAL 39**

R.O.	1.32
37.07	-0.05

**KANAL 37**

R.O.	1.84
37.06	0.48

R.O.	2.26
37.N2	0.84

R.O.	2.42
37.05	0.92

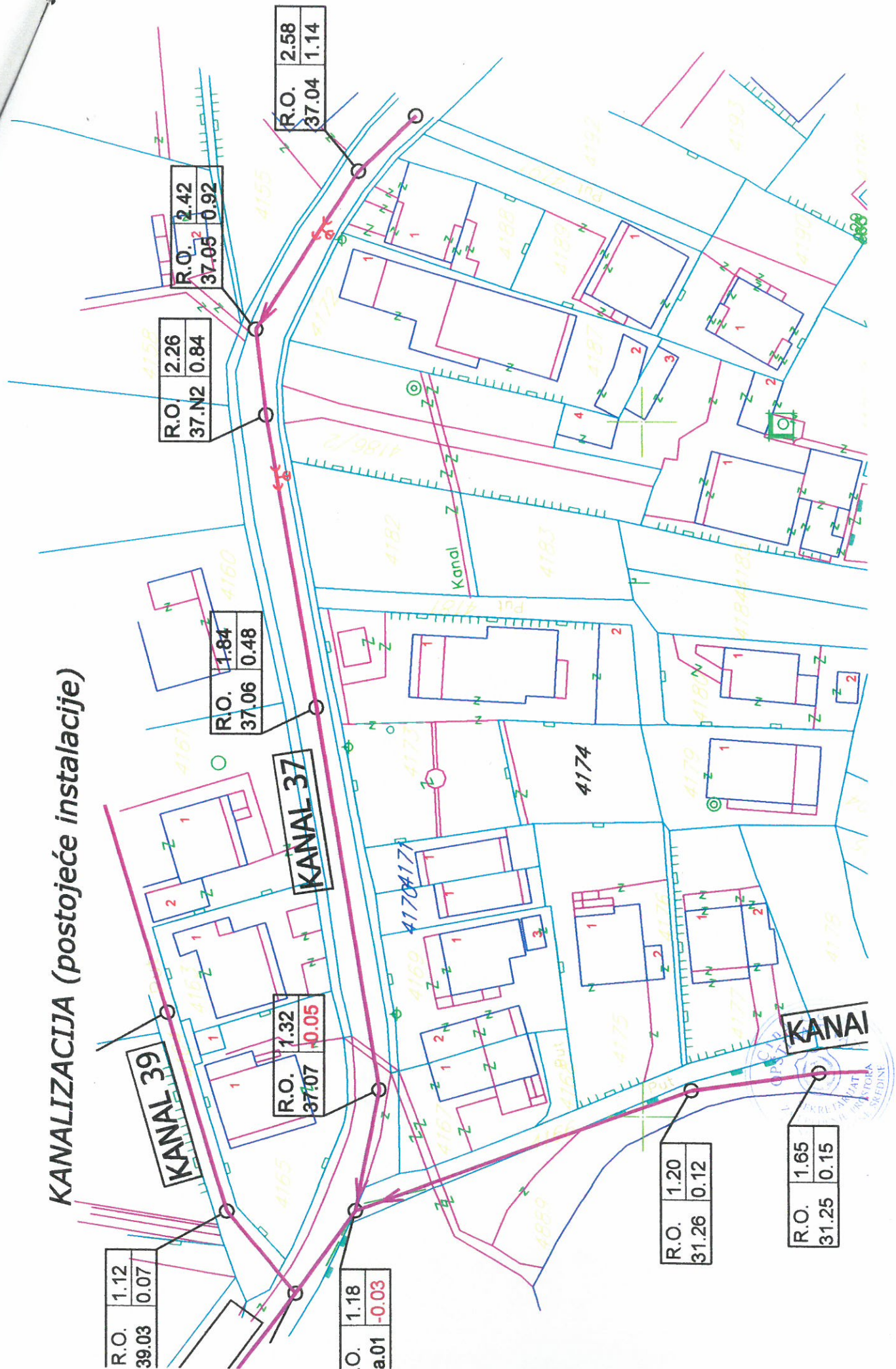
R.O.	2.58
37.04	1.14

O.	1.18
a.01	-0.03

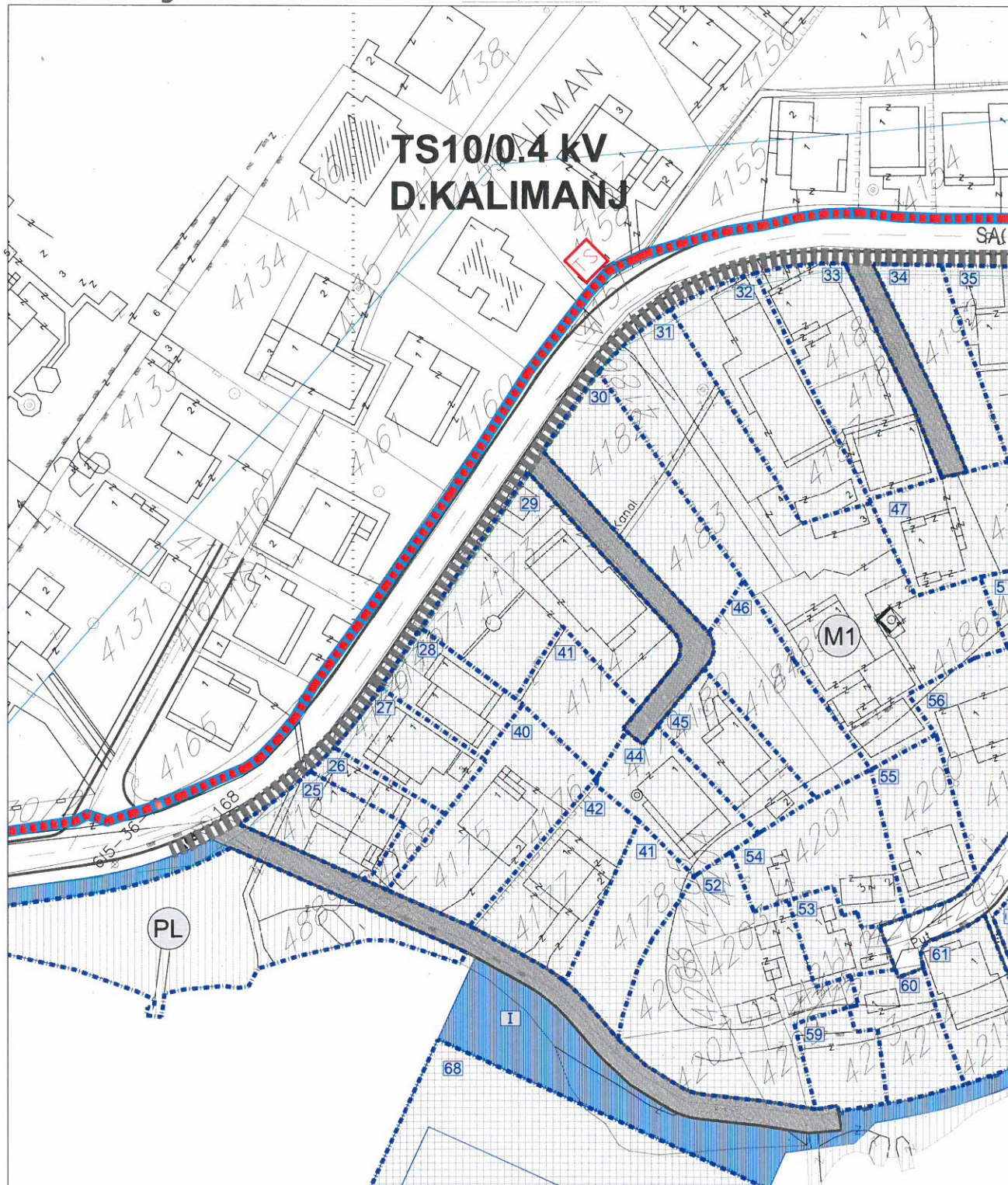
R.O.	1.20
31.26	0.12

R.O.	1.65
31.25	0.15

**KANAL**







### LEGENDA

#### GRANICA I REGULACIJA

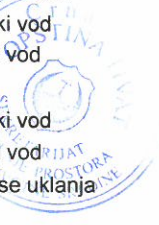
- granica morskog dobra
- granica zahvata

#### PARCELACIJA, NIVELACIJA, REGULACIJA

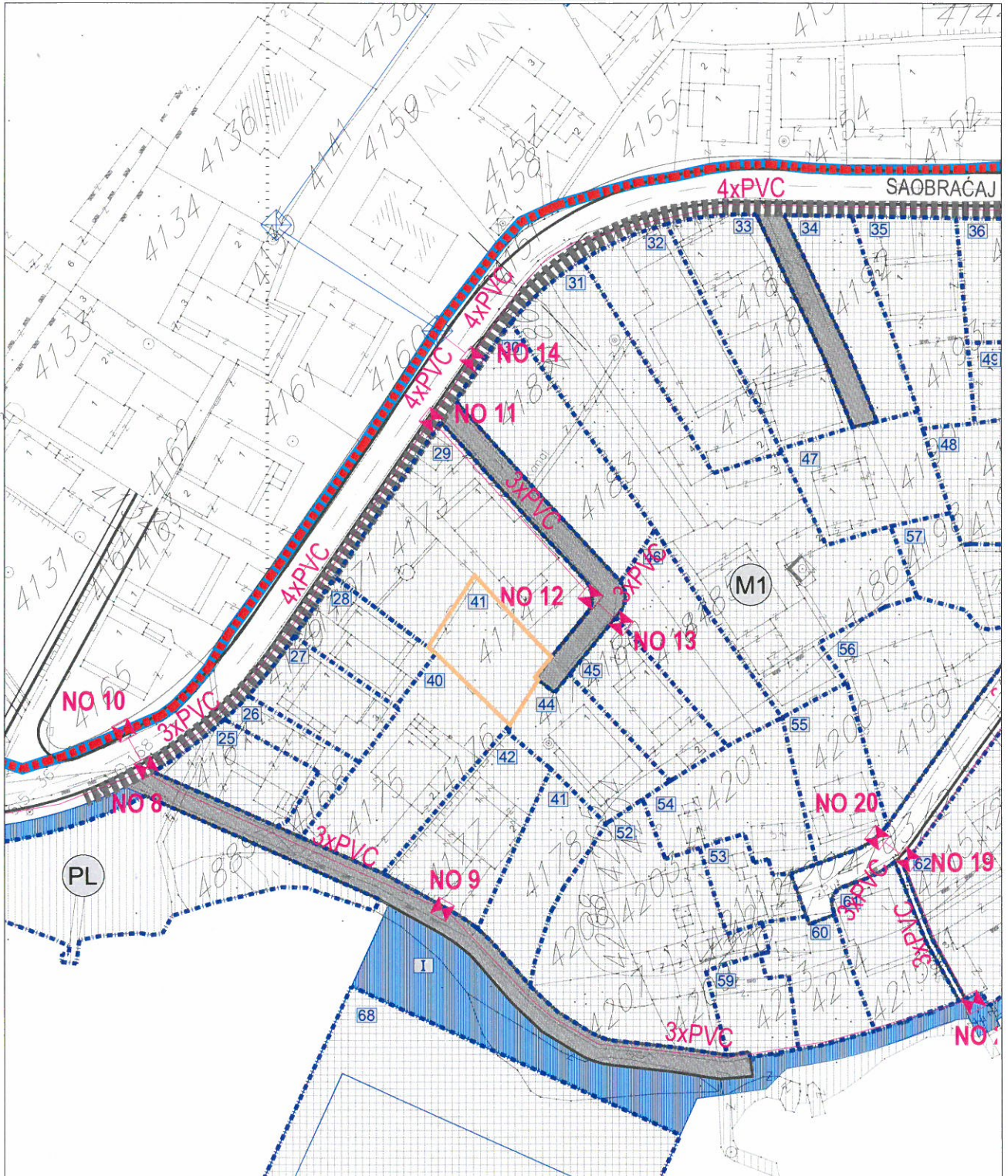
- granica zona
- granica urbanističkih parcela
- broj urbanističke parcele
- broj urbanističke zone

#### ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- planirana trafostanica 35 / 10 kv
- postojeći 35 kv kablovski vod
- planirani 35 kv kablovski vod
- trafostanica 10 / 0,4 kv
- postojeći 10 kv kablovski vod
- planirani 10 kv kablovski vod
- 10 kv kablovski vod koji se uklanja
- zona napajanja







**LEGENDA**

**GRANICA I REGULACIJA**

- granica morskog dobra
- granica zahvata
- granica urbanističke parcele 41

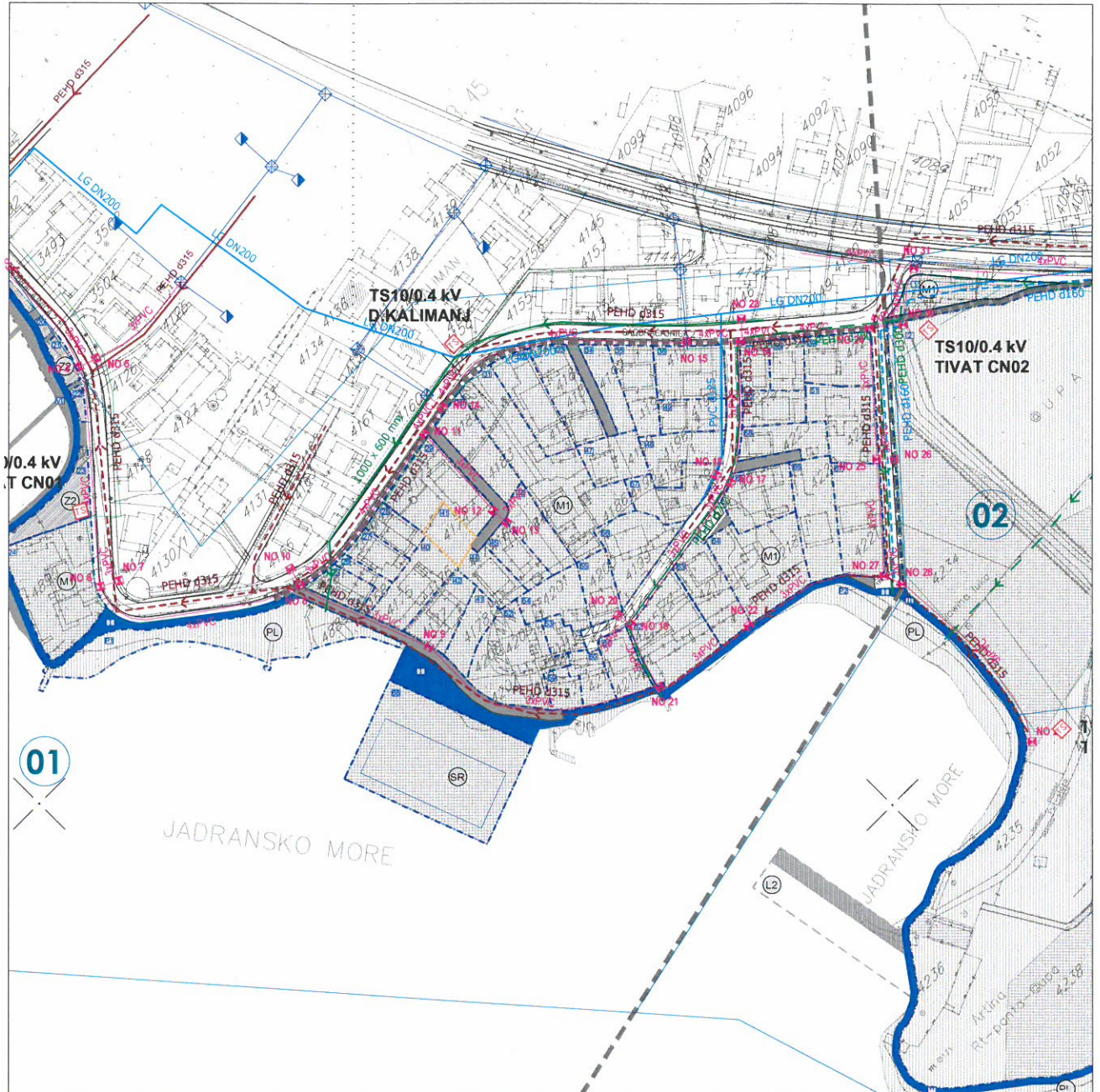
**PARCELACIJA, NIVELACIJA, REGULACIJA**

- granica zona
- granica urbanističkih parcela
- 41 broj urbanističke parcele
- 1 broj urbanističke zone

**TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

- postojeće tk okno
- postojeća tk kanalizacija
- ▶ postojeći spoljašnji tk izvod
- ▶ postojeći unutrašnji tk izvod
- ✠ planirano tk okno
- ✠ planirana tk kanalizacija
- NO 1, ..., NO 168 broj planiranog tk okna
- 4, 3 x PVC broj pvc cijevi 110mm u planiranoj tk kanalizaciji





**GRANICA I REGULACIJA**

- granica urbanističkih zona
- urbanistička parcela
- 1 broj urbanističke zone
- 41 broj urbanističke parcele

**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

- postojeći vodovod
- postojeći vodovod - za ukidanje
- planirani vodovod
- postojeća fekalna kanalizacija
- postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
- planirana fekalna kanalizacija
- postojeća atmosferska kanalizacija
- postojeća atmosferska kanalizacija - za ukidanje
- planirana atmosferska kanalizacija

**ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

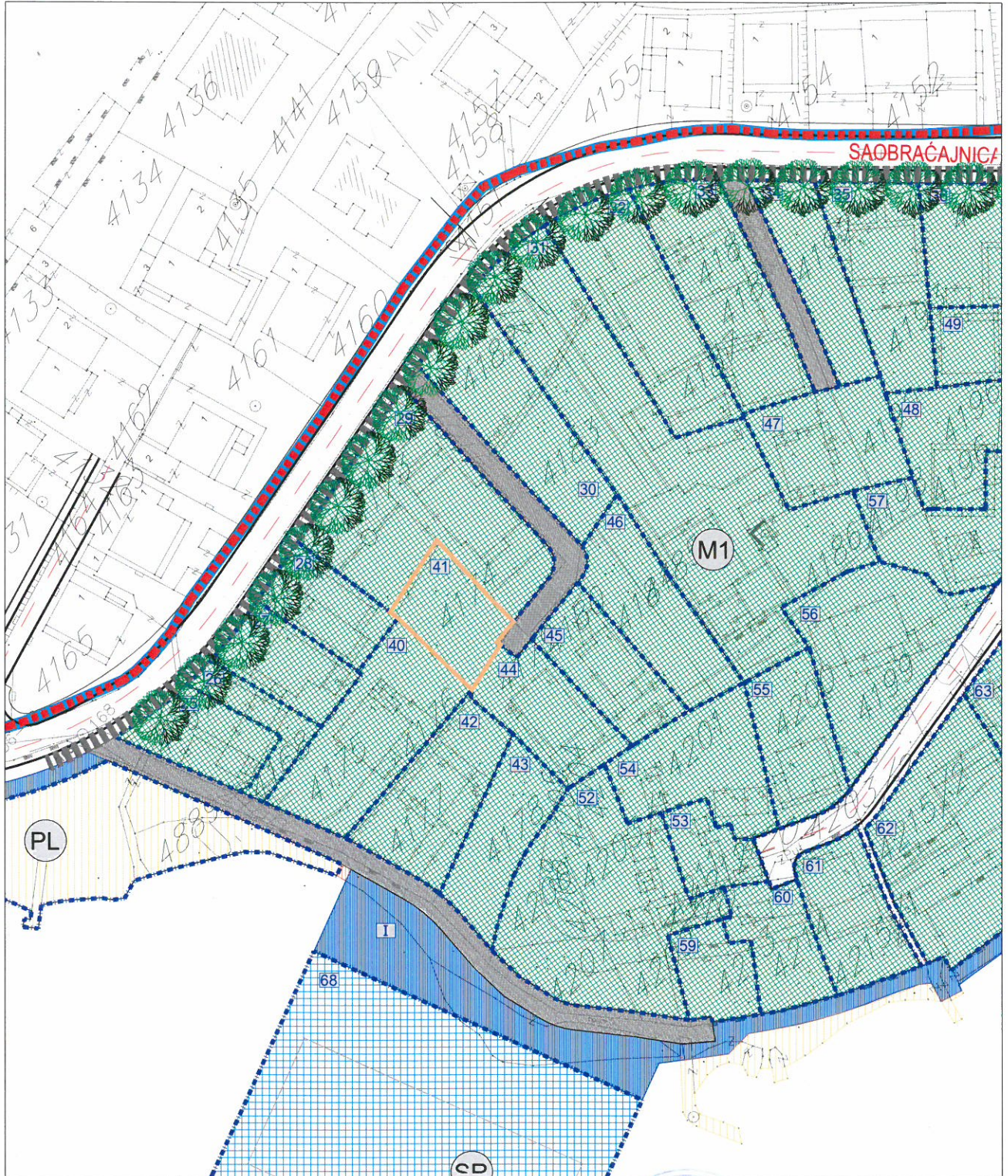
- TS planirana trafostanica 35 / 10 kv
- postojeći 35 kv kablovski vod
- planirani 35 kv kablovski vod
- TS trafostanica 10 / 0,4 kv
- postojeći 10 kv kablovski vod
- planirani 10 kv kablovski vod
- 10 kv kablovski vod koji se uklanja
- 01 zone napajanja

**TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

- X postojeće tk okno
- X postojeća tk kanalizacija
- X postojeći spoljašnji tk izvod
- X postojeći unutrašnji tk izvod
- X planirano tk okno
- X planirana tk kanalizacija
- X broj planiranog tk okna
- X broj pvc cijevi 110mm u planiranoj tk kanalizaciji

NO 1, NO 168  
 4, 3 x PVC





**LEGENDA**

**GRANICA I REGULACIJA**

- granica morskog dobra
- granica zahvata
- granica urbanističke parcele 41

**PARCELACIJA, NIVELACIJA, REGULACIJA**

- - - granica zona
- - - granica urbanističkih parcela
- 41 broj urbanističke parcele
- 1 broj urbanističke zone

**PLANIRANO ZELENILO**

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  |   | zelenilo uz stanovanje sa poslovnim prostorima                                 |
|  |   | zelenilo uz poslovanje   |
|  |   | zaštitno zelenilo  |
|  | 🌳 | planirani drveć postavljeni na rastojanju od 1m u odnosu na regulacionu liniju |