

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-543/4

Tivat, 08.07.2015.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 6 Odluke o donošenju DUP-a »Seljanovo« (»Sl.list CG-opštinski propisi« br. 37/13), na zahtjev Čeha Tomislava, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za urbanističku parcelu broj **UP2b**, urbanistička zona „E“, u obuhvatu DUP-a „Seljanovo“, koja je formirana od kat.par.br. **598/1,598/2 i manjih djelova 599/1,599/3,594/1,594/2,4892/1,600/2 sve KO Tivat**, Opština Tivat

### 1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I OBJEKTA

**Mješovita namjena (MN)** predviđena je uz glavnu gardsku aveniju. Uvođenje nove namjene i tipologije uz gradsku aveniju predstavlja najveću plansku intervenciju u zahvatu plana.

Jedna od važnih smjernica kojom se obrađivač vodio je da se pristup urbanističkim parcelama mješovite namjene uz gradsku aveniju obezbijedi sa internih saobraćajnica koje su predviđene paralelno sa gradskom avenijom. Preko ovih internih saobraćajnica omogućen je prilaz garažama u podrumskom dijelu, ekonomski prilaz poslovnim prostorima u prizemlju objekata, kao i interventni prolaz za vozila specijalne namjene.

Na parcelama mješovite namjene planirana je izgradnja objekata sa poslovnim **prostorima administrativne i komercijalne namjene** u prizemlju objekata, i **stanovanja, apartmana** na spratovima. Poslovne prostore u prizemlju objekata treba funkcionalno usmjeriti ka šetalištu koje je formirano uz glavnu gradsku aveniju. U okviru komercijalnih sadržaja u prizemlju objekata predviđeni su kapaciteti ugostiteljstva (kafei, restorani, barovi), trgovine (mješovite i specijalizovane namjene), zanatskih i ličnih usluga, kao i sadržaji turističke namjene (agencije, suvenirnice). Svi planirani komercijalni sadržaji moraju biti kompatibilni sa namjenom stanovanja i turističkog stanovanja.

### 2.USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE

#### Parcelacija

Osnov za izradu Plana parcelacije bila je topografsko katastrska podloga, potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa Uprave za nekretnine. Određene su granice urbanističkih parcela čije su prelomne tačke geodetski definisane u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

**Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. U slučajevima kada granica UP neznatno odstupa od granice kat. par. organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.**

**UP 2b** je definisana koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom prilogu na listu „*Plan parcelacije, nivelacije i regulacije*“.

**Napomena: Građevinsku dozvolu, nadležni organ će izdati nakon što su riješeni imovinsko-pravni odnosi i izvršena parcelacija, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu parcelacije datom u ovom DUP-u. Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane na grafičkom dijelu planskog dokumenta.**

#### Regulacija

▪ **Regulaciona linija** definisana je osovino saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja*. **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** utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat i definisana je koordinatnim tačkama koje se čitaju u grafičkom prilogu na listu „Plan parcelacije, nivelacije i regulacije”. Građevinske linije određuju površinu, zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi a prema parametrima iz plana. Ukoliko na urbanističkoj parceli nije grafički definisana građevinska linija minimalno rastojanje od granica urbanističke parcele je 2m. U slučajevima kad građevinska linija nije grafički definisana moguće je graditi na ivici parcele, ili na rastojanju manjem od **2m**, jedino uz pismenu saglasnost graničnih susjeda. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele. **Građevinska linija koje je postavljena ka planiranoj gradskoj aveniji je obavezujuća**, što znači da 40% ulične fasade objekata treba da se nađe na toj liniji. Građevinske linije na urbanističkim parcelama **sa postojećim objektima** aktiviraju se samo u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog i prilikom nadogradnje i dogradnje postojećeg objekta.

### Nivelacija

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

▪ **Visinska regulacija** definisana je **maksimalnom spratnošću** odnosno **maximalno dozvoljenom visinom** objekta na svim urbanističkim parcelama.

Maximalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova .

U analitičkim tablicama za svaku urbanističku parcelu određen je maksimalan broj etaža. Dozvoljava se i manji broj. Etaže mogu biti podrum, suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje. Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne visine objekta.

- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta **jedna etaža** to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta **5m** a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže **Su** ili **P**.
- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta **dvije etaže** to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta **9m** a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže **Su+1, Su+Pk, P+1** ili **P+Pk**.
- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta **tri etaže** to znači da je ukupna maksimalno dozvoljena visina objekta **11m** a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže **Su+Su+P, Su+P+Pk, Su+P+1, P+1+Pk** ili **P+2**.
- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta **četiri etaže** to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta **14m** a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže **Su+P+1+Pk, Su+P+2** ili **P+3**.
- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta **pet etaža** to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta **17m** a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže **P+4**, dok je u slučaju kad je maksimalna spratnost **šest etaža** maksimalno dozvoljena visina objekta **20m** a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže **P+5**.

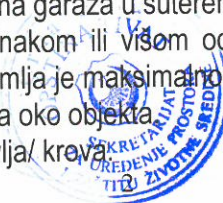
**Napomena:** Ukoliko je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* i u analitičkim podacima navedena spratnost npr. P+1+Pk to je spratnost od tri etaže (11m) i ona može biti i Su+Su+P, Su+P+Pk, Su+P+1 ili P+2 a u zavisnosti od konfiguracije terena i planom propisanih urbanističkih parametara za predmetnu urbanističku parcelu. Gore navedene smjernice važe i za spratnost od jedne, dvije, četiri, pet i šest etaža.

**Podrum** je ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Podrum može, ukoliko je zbog konfiguracije terena neophodno, nadvisiti kotu terena, trotoara **max 1.00m**. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Horizontalni gabariti podruma ne mogu biti veći od **80%** površine urbanističke parcele. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun max indeksa izgradjenosti i zauzetosti. Za sve ostale namjene (wellness centar, diskoteka i sl.) površina podruma se uračunava u BGP.

**Suteran** je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterana poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za **1.00m**. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Ukoliko je namjena suterana garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun max indeksa izgradjenosti i zauzetosti. Nije dozvoljena naknadna prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.

**Prizemlje** je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno **1.00m**, a za poslovne objekte maksimalno **0.20m** iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

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





**Potkrovlje** ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svjetla visina potkrovlja ne smije biti veća od **1.20m** na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

**Tavan** je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu (tavan ne ulazi u obračun spratnosti objekta).

### 3.OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA

Izgradnji objekata mora prethoditi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla.

Prije izgradnje novih objekata potrebno je, ako se za to pojavi potreba, na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena.

### 4.URBANISTIČKI PARAMETRI

Prema Listu nepokretnosti broj 2296 površina kat.par.br. **598** KO Tivat je **768 m<sup>2</sup>** i na njoj je evidentirano postojanje :  
zgrade br 1-porodična stambena zgrada površine gabarita 107 m<sup>2</sup>,spratnosti P+1+Pk;  
zgrade broj 2-poslovna zgrada u vanprivredi površine gabarita 117 m<sup>2</sup>, spratnosti P+Pk;  
zgrade broj 3-pomoćna zgrada površine gabarita 3 m<sup>2</sup>, spratnosti P;

**UP 2b** formirana od kat.par.br. 598/1,598/2 i manjih djelova 599/1,599/3,594/1,594/2,4892/1,600/2 sve KO Tivat površine **781,88 m<sup>2</sup>** i na tu površinu se računaju parametri.

#### Maksimalni kapaciteti

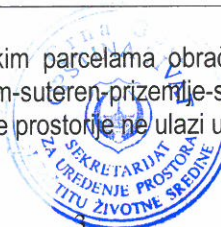
U tekstualnom dijelu Plana *analitički podaci* dati su osnovni urbanistički parametri za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu (visina objekta, maksimalna zauzetost i maksimalna bruto građevinska površina objekta) takođe dati su planirani oblici intervencija.

Planirani oblici intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli:

DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA	moguće je dogradjivati postojeći objekat ili uz zadržavanje postojećeg izgraditi i novi objekat, uz obavezno poštovanje propisanih urbanističkih parametara	MOGUĆA NOVA GRADNJA
--	---	---------------------

urbanistička parcela (broj)	<b>UP 2b</b>
urbanistička zona (broj)	<b>E</b>
planirana namjena objekta	<b>Mješovita (MN)</b>
površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	<b>781,88</b>
max indeks zauzetosti	<b>0,27</b>
max zauzetost parcele pod objektom-površina gabarita (m <sup>2</sup> )	<b>215</b>
max indeks izgrađenosti	<b>0,77</b>
max bruto razvijena građevinska površina (m <sup>2</sup> )	<b>600</b>
max površina stanbenog prostora (m <sup>2</sup> )	<b>600</b>
max površina poslovnog (nestambenog) prostora (m <sup>2</sup> )	
Broj stambenih jedinica	<b>6</b>
planirane intervencije	<b>dogradnja postojećeg ili izgradnja novog objekta</b>
planirana spratnost	<b>P+1+Pk</b>

U bruto građevinsku površinu objekata na urbanističkim parcelama obračunati površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (podrum-suteren-prizemlje-sprat-potkrovlje).  
Površina prostorija namijenjenih za garažiranje i tehničke prostorije ne ulazi u obračun BGP objekata.





## 5. RUŠENJE POSTOJEĆIH OBJEKATA

Rušenje objekata izvoditi u skladu sa **Elaboratom o rušenju postojećih objekata**, koji se radi za djelove objekata ili objekte u cjelini, a na osnovu koga nadležni opštinski organ izdaje dozvolu za rušenje. Rušenje objekata izvoditi fazno ili u cjelini, zavisno od zahtjeva Investitora.

Plan daje mogućnost da se, ukoliko Investitor iskaže potrebu, i na urbanističkim parcelama na kojima se planira zadržavanje postojećih objekata (to su parcele sa planiranom intervencijom: **a. dogradnja postojećeg ili izgradnja novog objekta**, **b. postojeći objekat** **c. legalizacija postojećeg objekta**) sruši postojeći objekat i u skladu sa analitičkim podacima, koji su definisali urbanističke parametre za svaku UP, izgradi novi objekat.

## 6. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

Kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući kvalitet pejzaža. Predvidjeti, po mogućnosti, kamen kao osnovni karakteristični materijal, oko otvora („pragovi“), u krovnim vijencima i za horizontalne krovne žljebove. Predvidjeti dvovodne krovove prekrivene tradicionalnim materijalima. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Kao način tumačenja, za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine preporučuju se sljedeće mjere i smjernice oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu - dimnjaka, oluka, zidnih konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;
- izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od 30% njene površine;
- osnovna boja fasade je bijela;
- afirmacija prirodnih materijala, npr. obaveza je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta;
- izgradnja terasa, lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića (npr. „balustrada“).

Krovovi mogu biti kosi – dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do **25°** (preporuka je **22°**). Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu da je paralelno izohipsama. Moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnama i krovnim baštama.

## 7. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.

Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

## 8. TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA

Prilikom obilaska terena i analize postojećeg stanja evidentirano je 3. Kategorije postojećih objekata:

- objekti graditeljske baštine sa ambijentalnim vrijednostima
- objekti izgrađeni prema važećem DUP-u



- objekti koji nisu izgrađeni prema važećem DUP-u – nelegalni objekti, nelegalne dogradnje i nadgradnje objekata.

Planom se predviđa **legalizacija nelegalno izgrađenih cijelih objekata ili njegovih dijelova**, kao i planira dogradnja i nadgradnja određenog broja postojećih objekata.

Na listu br.9 „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“ prikazani su objekti koji su označeni kao „postojeći objekti“ na osnovu kojih su obračunati urbanistički parametri, za svaku UP, koji su prikazani u analitičkom dijelu plana .

Ovim Planom se prihvataju dijelovi objekata (terase, balkoni, stepeništa i sl.), koji su prikazani na ovjerenoj topografsko katastarskoj podlozi na kojoj je Plan rađen, a koji čine funkcionalnu cjelinu sa osnovnim objektom, bez obzira da li njihova površina premašuje maksimalne vrijednosti parametara prikazanih u tabelama, odnosno koji su u rubrici planiranih intervencija obilježeni „\*“.

Legalizacija objekata usloviće niz intervencija na objektima, kao što su: **obezbedjenje saobraćajnog pristupa** i propisanog **broja parking mjesta**, sanacija objekta u skladu sa propisanim urbanističkim parametrima i smjernicama arhitektonsko oblikovanje koje su propisane ovim Planom, uređenje dvorišta i dr.

**Planirane intervencije** na svim postojećim objektima usloviće provjera konstruktivnog sistema pojedinih objekata, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja.

Za izvođenje svih intervencija na postojećim objektima koristiti kvalitetne savremene materijale. Materijalizaciju i arhitektoniku uskladiti sa opštom slikom naselja, uz primjenu mjera kao što su oblaganje objekata kamenom, zamjenu bravarije stolarijom; uklanjanje ambijentu neprimjerenih detalja sa ograda, krovova, stepeništa, ulaza isl.; eventualno uklanjanje dozidanih i nadzidanih dijelova objekata, itd./.

**Prilikom dogradnji** postojećih objekata:

- kod kuća u nizu prilikom nadogradnje uskladiti visinu sljemena i krovnog vijenca sa okolnim objektima
- voditi računa o orijentaciji otvora, nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.
- sugerise se uređenje dvorišta, kao i podizanje zelenih ograda i drvoreda u najvećoj mogućoj mjeri.
- daje se mogućnost pretvaranja postojećih tavanskih prostora u stambene, pri čemu za osvetljavanje prostorija treba predvidjeti krovne prozore.

Planom nisu tretirani pojedinačni pomoćni objekti, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.

U slučaju nadziđivanja objekata važe sledeća pravila:

- nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima
- rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbjediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat

## 9. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Izgradnji objekata mora prethoditi detaljno geomehničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla.

Prije izgradnje novih objekata potrebno je, ako se za to pojavi potreba, na osnovu geomehničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena.

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

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

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

## 10. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

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





#### ▪ **Parkiranje**

**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 vezecim opštinskim odlukama i uslovima Javnih preduzeća.**

Parkiranje vozila predviđeno je na urbanističkim parcelama, na parkingu ili u garaži u objektu.

Predmetna lokacija ima planirani kolski pristup.

**Napomena:** 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.

Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njene površine bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne računavaju površine za mirujući saobraćaj i pristupne staze).

Parking mjesta za potrebe stanovnika i zaposlenih predviđena su na parkingu na parceli, ili u garaži u suterenskom – podrumskom dijelu objekata.

#### ▪ **Uređenje parcele**

Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, potporne zidove, terase i druge površine 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 **2,0m**. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum **1,5m**, a teren svake terase ozeleniti.

#### ▪ **Zelenilo objekata mješovite namjene**

Organizuje se na principu otvorenih zelenih površina sa popločanim stazama i platoima. Ima dekorativno-estetsku i kompoziciono-regulacionu funkciju. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora, formirati prijatne ambijente za kraće zadržavanje gostiju i korisnika usluga.

Smjernice za uređenje:

- koristiti savremena pejzažna rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i tradicionalnim vrijednostima podneblja
- zelenilo treba da bude reprezentativno, koristiti autohtone vrste kao i vrste mediteranskog podneblja
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i predvidjeti sadnju sadnica drveća min. visine 3,5 m
- duž staza i parking prostora formirati drvorede u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila
- za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa ambijentalnim karakteristikama
- prostore upotpuniti urbanim mobilijarom savremenog dizajna
- projektovati sistem za zalivanje.

Napomena: Uređenje zelenih površina vršiti na osnovu projektnog rješenja.

#### ▪ **Površine ograničenog korišćenja: stanovanje**

*Usmjerenje/mjera 1:* Zelene površine stambenih kompleksa i naselja potrebno je uređivati tako da su odgovarajuće raščlanjena i da uređenja ističu prostore za opštu upotrebu i time doprinose povezanosti i prepoznavnosti područja. Zbog uključenosti u širi kontekst i zbog isticanja lokalnih karakteristika upotreba autohtonog rastinja je preporučljiva.

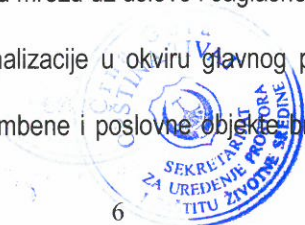
### **11.USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA**

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 projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća. Objekte priključiti na infrastrukturnu mrežu uz uslove i saglasnost nadležnih komunalnih kuća.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

-**Tehnički uslovi** za projektovanje vodovoda i kanalizacije u okviru glavnog projekta br.1094 ,izdati od DOO«Vodovod i Kanalizacije»Tivat 07.07.2015.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.





- **Procedura-protokol EPCG FC** Distribucija br. 40-00-17865 od 24.11.2011.godine

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

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

## 12. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

### ▪ **Položaj u prostoru**

Predmetni prostor obuhvata dio prostora centralnog gradskog područja Tivta i zauzima dio katastrske opštine Tivat.

Naselje se prostire između potoka Seljanovo na sjeveru i naselja Pod kuk na jugu. Zapadni zub naselja je morska obala, a na istoku naselje završava u podnožju padina brda Vrmac. Naselje se prostire sa obje strane magistralnog puta.

Blizina Tivatskog aerodroma i plovnih puteva omogućava veoma lak i brz pristup lokaciji kako sa kopna tako i sa mora. Sve ovo, uz činjenicu da su i opštinski centri Kotor i Herceg Novi veoma blizu i lako dostupni, ukazuje na izrazito povoljan položaj predmetnog prostora.

### ▪ **Geološke i geoseizmičke karakteristike**

#### Litostratigrafski sastav i tektonika terena

Područje predmetnog Plana pripada geotektonskoj jedinici Paraautohtona 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.

Sedimenti gornje krede, predstavljeni su sivim, bjeličastim i mrko-žučkastim krečnjacima, vapnovitim i bituminoznim dolomitima, dolomitičnim krečnjacima, laporovitim krečnjacima sa proslojcima i muglama rožnaca, karbonatnim brečama i brečastim krečnjacima. Ovi litološki članovi se međusobno smjenjuju i postepeno prelaze jedni u druge. Krečnjaci sadrže dosta bogatu mikrofaunu (*Accordiella conica*, *Rotalina cayeuxi*, *Microcidium elegans*, *Lapeirouseia crateformis* i dr.) i oskudniju makrofaunu.

Tektonska jedinica Paraautohton se odlikuje generalnim padom svih formacija prema sjeveroistoku, sa blagim i srednjim padnim uglovima, mada se u karbonatnim sedimentima zapažaju naborne strukture sinklinala i antiklinala manjih dimenzija sa jugozapadnom vergencom. U ovom pogledu posebno treba istaći fliš eocena koji je mjestimično intenzivno ubran u stisnute i prevrnutе metarske nabore, sa jugozapadnom vergencom. Od rupturnih deformacija značajni su normalni longitudinalni rasjedi.

#### Seizmičnost

Utvrđeno je da je seizmičnost primorskog pojasa genetski povezana sa pokretima blokova, u ovom dijelu kore, koji su formirani poslije glavne faze ubiranja Dinarida (Iaramijska tektonska faza), kao posledica permanentne subdukcione aktivnosti jadranske mase u graničnoj zoni prema Dinaridima. Pri tome su seizmički najaktivniji tektonski šavovi, odnosno zone dubokih rasjeda, koje su aktivne u dužem periodu vremena.

Kompleksna sagledavanja dobijenih podataka ukazuju na postojanje više seizmogenih zona, od kojih su za prostor Primorja posebno važne one na južnom dijelu Crne Gore tj: Skadarska zona, zona Ulcinja i zona Budve. U navedenim zonama dešavaju se snažni zemljotresi, čiji se maksimalni intezitet kreće oko 9<sup>o</sup> MCS skale.

Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Takve su se pojave manifestovale i kod zemljotresa 1979. godine koji je iskazao maksimalnu vrijednost ubrzanja oscilovanja tla na potezu Ulcinj – Petrovac, u granicama od 0.49 g do 0.21 g. Mjerenje seizmičkih parametara u Baru, neposredno poslije tog zemljotresa, dala su sljedeće podatke: maksimalna akceleracija iznosila je 370 cm/s<sup>2</sup>, maksimalna brzina 43 bm/s, a maksimalno pomjeranje 11cm. Ti su podaci od izuzetne važnosti za potrebe projektovanja i izgradnje objekata.

Mediterransko područje uopšte, a posebno Jadran, izloženi su cunamijima koje uzrokuju potresi, vulkani i klizanje terena. Nakon zemljotresa 1979. godine, obalno područje Crne Gore zahvatio je cunami najviše visine do 0,60 metara, uz tri naknadne lokacije (NOAA 2007). Cunamiji u blizini tog područja većinom su bili niski i nisu uzrokovali velike štete.

Činjenica da je prostor u granicama morskog dobra i neposrednog zaledja, velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenta i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

### ▪ **Hidrogeološke i hidrografske karakteristike**

Crnogorsko primorje pripada Jadranskom slivu i spada među vodom najbogatija područja u svijetu. Sa ove teritorije otiče u prosjeku 604 m<sup>3</sup>/s vode, odnosno 19 km<sup>3</sup> ili 44 l/s/km<sup>2</sup> godišnje. Karakteriše ga visoka količina padavine i nepovoljne sezonske oscilacije. Zbog brzog oticanja vode kroz tlo, bilans vode nije povoljan pa se u ključnim periodima (turistička sezona, vegetacijski period) javlja deficit vode. Voda kroz krašku podlogu otiče u more, a veliki dio se uliva ispod površine mora u obliku vrulja.

Na ovom su prostoru vrlo česta pojava bujični vodotoci koji izazivaju poplave. Karakteriše ih naglo dizanje i opadanje nivoa vode i prenošenje velike količine usitnjenog materijala – nanosa. Najveće štete izazivaju u donjem toku, na ušću u more.

### ▪ **Pedološke karakteristike**

U okviru obuhvata planskog područja nema zemljišta pogodnih za poljoprivredno korišćenje.



## ▪ Klima

Mjerenje relevantnih parametara za elemente koji određuju klimu prostora u zahvatu DUP-a vrši Republički hidrometeorološki zavod preko hidrometeorološke stanice Tivat.

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. Oscilacije srednje vrijednosti su slabo izražene, što je posljedica stabilnih vrijednosti maksimalnih dnevnih temperatura. Nešto su izraženije oscilacije u zimskom periodu. Koncentracija najviših dnevnih temperatura (29.3°C do 32.8°C) je tokom avgusta.

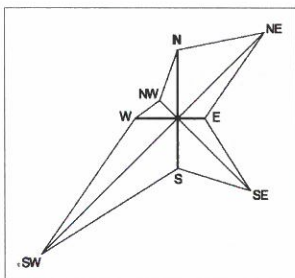
Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C.

Opšti režim padavina bilježi maksimum tokom zimskog i minimum 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 povećanje 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>. Ekstremne 24h padavine za period od 100 godina (prema modelu GUMBELA) iznose 234 l/m<sup>2</sup>, a po pojedinim stanicama, za stanicu Tivat 214.07 l/m<sup>2</sup>.

### Vjetar

Vjetar (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestalosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina. Dominantni su vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Tako su za stanicu Tivat najučestaliji vjetrovi iz pravca jugoistok (8.7%), zapad-jugozapad (7.9%), istok-jugoistok i jug (po 6.4%), a učešće tišine je 31%.

Maksimalne brzine imaju vjetrovi iz sjevernog i južnog kvadranta s prosječnim brzinama koje ne prelaze 5m/s. Za stanicu Tivat najveće prosječne brzine vjetra po pravcima ima sjever-sjeveroistok (sa učestalošću od 3.8%, srednjom brzinom 5.5m/s i maksimalnom brzinom 19m/s).



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). Vrijednosti srednje dnevne relativne vlažnosti pokazuju oscilacije koje su smanjenog intenziteta u ljetnjem periodu (oko 10%-20%), a znatno izraženije tokom zime (oko 20%-30%). Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha za stanicu Tivat iznosi 70.8% (min. 62% u julu, max. 75.6% u oktobru).

### Oblačnost i osunčanje

Oblačnost izražava pokrivenost neba oblacima. Na crnogorskom primorju je tokom godine u prosjeku 4.2 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost je u ljetnjem periodu manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %. Srednja godišnja oblačnost za stanicu Tivat iznosi 3.84 (min. 1.8 u julu, a max. 5.0 u februaru i martu). Srednje mjesečne vrijednosti na svim stanicama pokazuju da se preko 50% pokrivenosti neba oblacima javlja u periodu novembar – april, osim Tivta gdje se ove vrijednosti pojavljuju u februaru i martu, te da se 18 - 22% oblačnosti na svim stanicama javlja u mjesecima julu i avgustu.

Osunčanje predstavlja trajanje sisanja sunca izraženo u satima, a godišnji prosjek za Primorje iznosi oko 2 455 sati, od kojih je 931 sat (40%) u tokom ljeta (jun, jul, avgust). Zimi je osunčanje znatno smanjeno, pa tokom januara ima svega oko 125 sati, odnosno 5% godišnje vrijednosti. Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od ±3.5 časova.

## 13. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

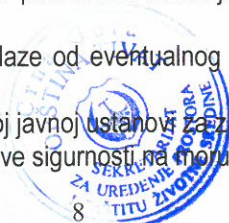
### Osnovne smjernice za zaštitu:

U cilju očuvanja kulturnih dobara i njihove okoline predvidjeti samo one intervencije koje će za cilj imati očuvanje i unapređenje zatečenih vrijednosti, sve do sprovođenja postupka valorizacije i izrade odgovarajućeg Elaborata (Čl.23 Zakon o zaštiti kulturnih dobara), kako bi se stekli uslovi da se definišu precizne smjernice i uslovi pod kojima je moguće izvoditi određene intervencije.

- Kroz izdavanje urbanističko-tehničkih uslova potrebno je skrenuti pažnju na proceduru koja za cilj ima zaštitu potencijalnih arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata a koja je propisana članom 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

- Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova odnosno pronalazač dužan je da postupi u skladu sa članom 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara:

- i) prekine radove i da obezbijedi nalazište odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica,
- ii) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru,





iii) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlaštenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava,

iv) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

- Prednost u sanaciji, revitalizaciji i korišćenju daje se kulturnoj baštini koja je u propadanju, kojoj prijete opasnost ili koja je ugrožena gradnjom novih objekata;

- Onemogućiti gradnju trajnih i privremenih objekata koji funkcionalno, vizuelno ili na bilo koji drugi način mogu da naruše ambijentalnu ili druge vrijednosti kulturnog dobra sagledati probleme u širem području tretiranog prostora čije se posljedice odražavaju na određenoj prostornoj i kulturno-istorijskoj i pejzažnoj cjelini.

- Pejzažno uređenje okoline oko objekata i cjelina od kulturnog i istorijskog značaja treba da bude usklađeno sa mjerama zaštite predjela;

- Pravna i fizička lica koja obavljaju djelatnost koja može imati negativan uticaj na kulturna dobra i njihovu okolinu dužna su da utvrde mjere za smanjenje i otklanjanja posljedica uticaja na kulturna dobra i da ih redovno sprovode (čl. 93)

#### **Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda**

Radi zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. List CG br.13-2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8-1993).

Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog eventualnih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena.

Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgadnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa sračunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa.

Pri planiranju saobraćajne mreže i objekata koji zahtijevaju veće intervencije u tlu (dubina veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove.

Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje mogućnost intervencije svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu s važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

Svi drugi elementi u vezi s zaštitom materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu s važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara, tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

#### **Mjere zaštite od požara**

Radi zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima obezbijeđen je saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, s propisanom udaljenošću kolovoza od objekta.

Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila.

Planskim rješenjem je obezbijeđena udaljenost između pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara.

U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara.

Radi obezbijeđenja mjera zaštite od požara u smislu Zakona o zaštiti i spašavanju, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za objekte hotela i objekte centralnih djelatnosti i potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja.

Za ove objekte obavezno je izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte.

Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara

Sa aspekta zaštite od požara u okviru zahvata Plana, posebnu pažnju treba obratiti na podzemne garaže, kao najosjetljiviji segment zaštite od požara.

#### **Uklanjanje komunalnog otpada**

Shodno Zakonu o upravljanju otpadom, upravljanje otpadom zasnivaće se na principu održivog razvoja, kojim se obezbjeđuje efikasnije korišćenje resursa, smanjenje količine otpada i postupanje s otpadom na način kojim se doprinosi ostvarivanju ciljeva održivog razvoja.

Korisnici prostora zone zahvata dužni su primijeniti tehnološki postupak, koristiti sirovine i druge materijale i organizovati uslužne djelatnosti na način kojim se proizvodi najmanja količina ili sprečava nastanak otpada.

Korisnici prostora dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način.



Upravljanje otpadom odvijaće se u skladu s Lokalnim planom upravljanja otpadom Tivta iz 2009.g. i Planom postavljanja posuda za sakupljanje otpada, koji je usvojila opština Tivat.

U okviru planskog rjesenja zone zahvata određene su lokacije za postavljanje posuda za odlaganje otpada.

#### 14. 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 uredjenju 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.

#### **Grafički prilozi:**

- Izvod iz tekstualnog dijela Plana "Analitički podaci"
- Tabelarni pregled urbanističkih pokazatelja i planiranih intervencija;
- Topografsko-katastarska podloga sa granicom zahvata plana R 1:1000;
- Namjena površina – detaljna namjena R 1:1000;
- Plan parcelacije, regulacije i nivelacije R 1:1000;
- Saobraćajna infrastruktura R 1:1000;
- Hidrotehnička infrastruktura - vodovod R 1:1000;
- Hidrotehnička infrastruktura - kanalizacija R 1:1000;
- Elektroenergetska infrastruktura R 1:1000;
- Telekomunikaciona infrastruktura R 1:1000;
- Pejzažno uređenje R 1:1000;

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

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

M.M



**SEKRETAR**  
Tatjana Jelić, dipl.pravnik

#### **Dostaviti:**

- Čeha Tomislavu, Peraška br4, Tivat
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi



Urb. parcela	PLAN-zona E													planirane intervencije na pojedinačnoj urbanističkoj parceli		
	urbaništka zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina poslovnog (nestanbenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (tunsta)	broj stambenih jedinica		broj stanovnika	broj zaposlenih
1a	E	MIN	958.37	0.31	300	1.25	1200	900	300			9	27	6	33	RUŠENJE POSTOJEĆIH I GRADNJA NOVOG OBJEKTA
1b	E	MIN	2100.55	0.30	630	1.19	2500	1870	630			19	56	13	69	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
1c	E	MIN	386.36	0.28	110	0.82	315	315				3	9		9	*
1d	E	MIN	469.36	0.39	183	1.12	525	525				5	16		16	*
2a	E	MIN	955.00	0.31	300	1.26	1200	900	300			9	27	6	33	RUŠENJE POSTOJEĆIH I GRADNJA NOVOG OBJEKTA
2b	E	MIN	781.88	0.27	215	0.77	600	600				6	18	18	18	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
2c	E	MIN	507.44	0.24	120	0.64	325	325				3	10		10	*
2d	E	MIN	334.80	0.30	100	0.66	220	220				2	7		7	NOVI OBJEKAT
2e	E	MIN	1336.13	0.26	350	0.71	950	600	350			6	18	7	25	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
2f	E	MIN	706.56	0.28	200	0.71	500	300	200			3	9	4	13	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
2g	E	MIN	671.17	0.30	200	0.74	500	300	200			3	9	4	13	NOVI OBJEKAT
2h	E	MIN	472.47	0.21	100	0.47	220	220				2	7		7	*
3	E	SMG	440.06	0.30	130	0.75	330	330				3	10		10	NOVI OBJEKAT
4	E	SMG	463.66	0.28	130	0.71	330	330				3	10		10	NOVI OBJEKAT

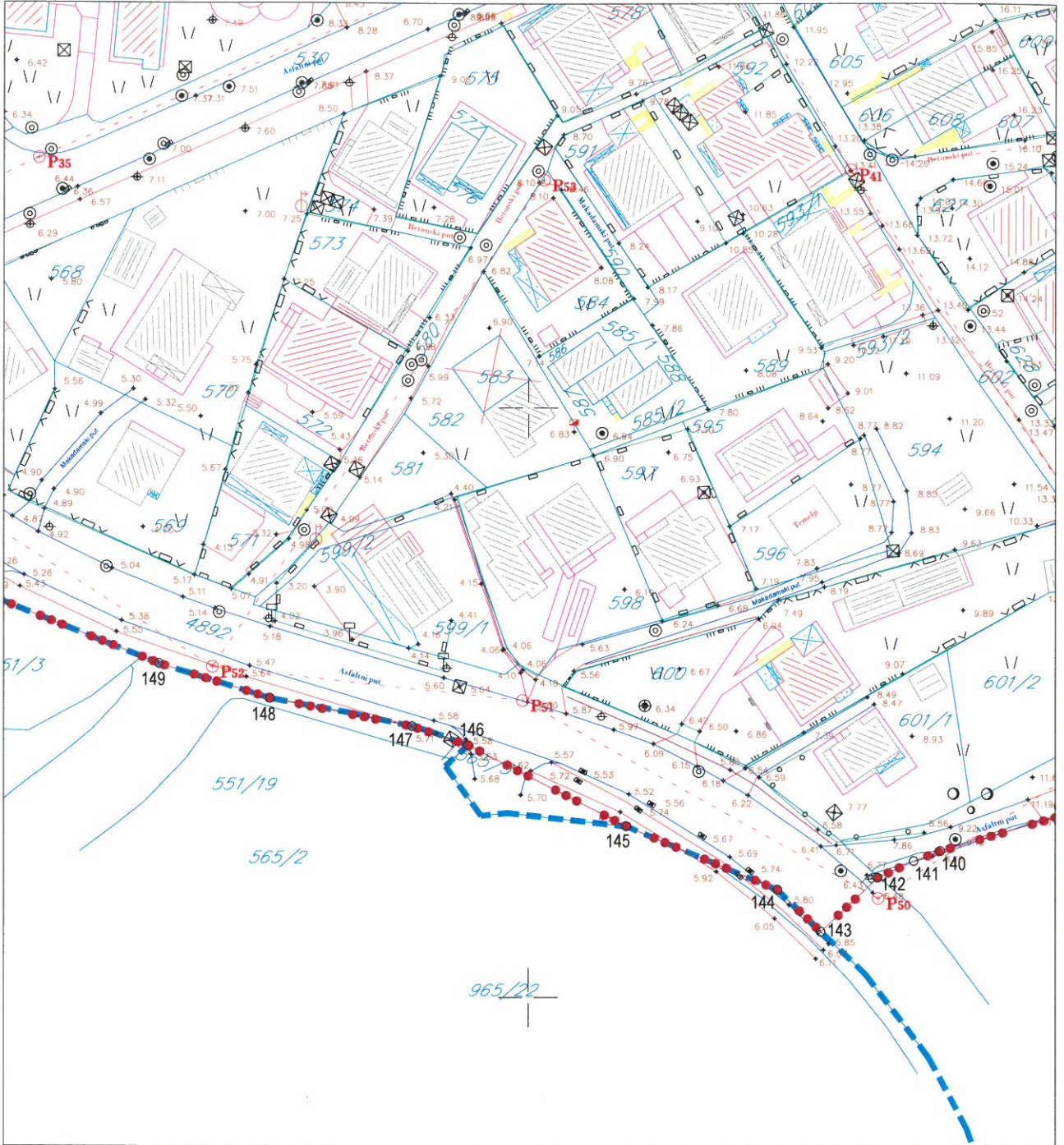




# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SELJANOVO

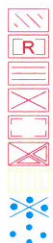
## Topografskokatastarska podloga sa granicom zahvata R 1:1000

k.p.br.598KO Tivat



### LEGENDA

- granica zahvata
- broj i granica katastarske parcele
- granica PPPN MD



stambeni objekat  
objekat (ruševina)  
objekat u privredi  
drveni objekat  
objekat u izgradnji  
trafika (kiosk)  
stepenice  
terasa nadkrivena  
terasa otkrivena

— V — žičana ograda  
— II — drvena ograda  
— — zid kao ograda  
— III — gvozdена ograda na zidu  
— — živa ograda  
— — zid od naslaganog kamena  
— — žičana ograda na zidu

□ saobraćajni znakovi  
□ bilbordi  
□ semafor  
□ šahte  
□ ulična rasvjeta  
□ kontrolni centar  
□ spomenik  
□ bunar  
□ česma  
□ livada, travnjak

□ drveni elektro stub  
□ betonski elektro stub  
□ trafo betonski  
□ dalekovod gvozdени  
□ PTT stub  
□ električna kutija  
□ hidrant



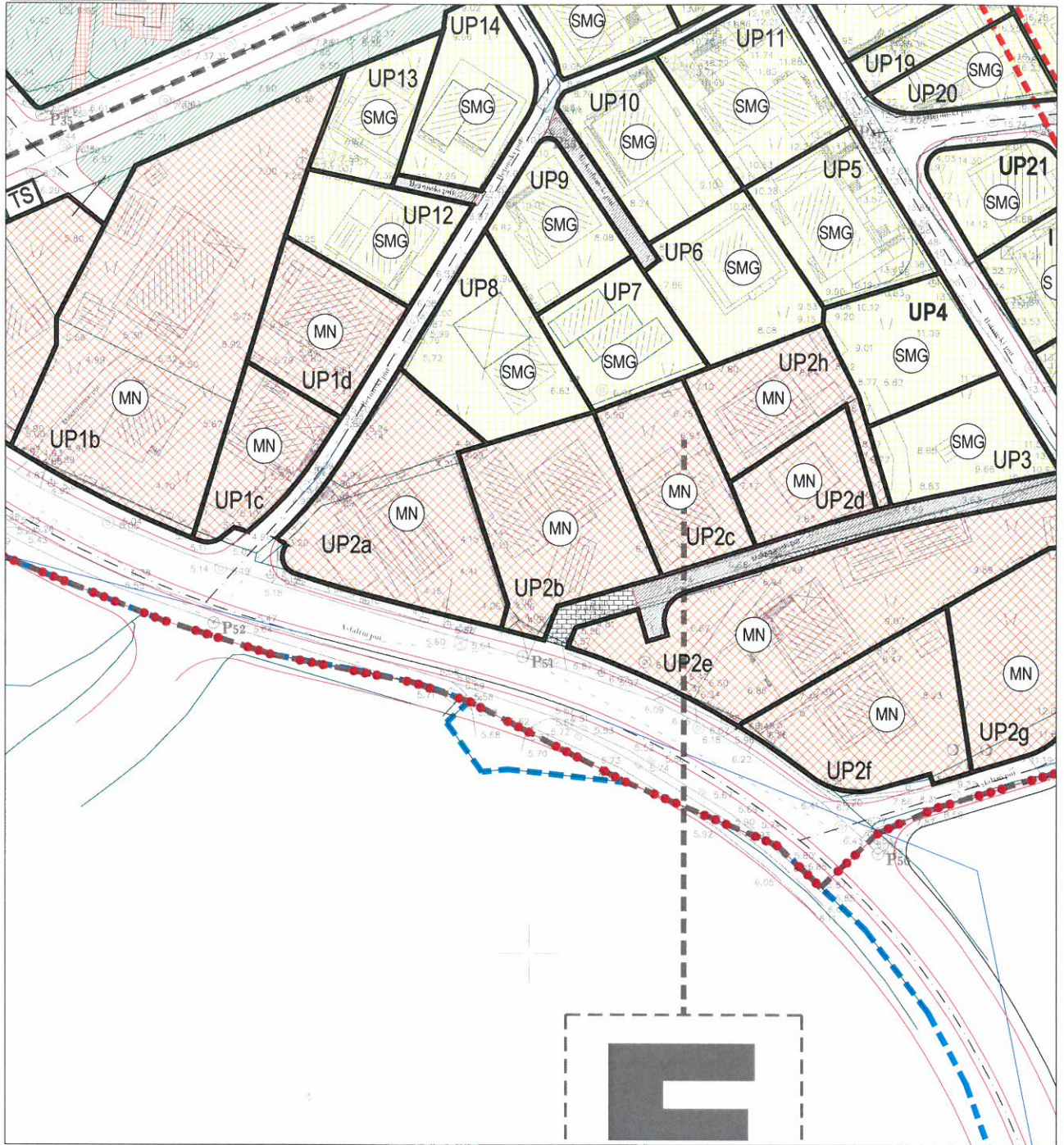


# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SELJANOVO

## Namjena površina-detaljna namjena

### R 1:1000

UP 2b, zona E



### LEGENDA

- granica zahvata
- - - - granica PPPN MD
- 598 broj i granica katastarske parcele
- - - - granica urbanističke parcele
- UP2b broj urbanističke parcele
- E urbanistička zona

### ZAŠTITNI KORIDORI

- zone zaštite objekata kulturne baštine
- infrastrukturni zaštitni koridori

### DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

površine za izgradnju i uređenje terena

- SMG stanovanje malih gustina
- SS stanovanje srednjih gustina
- T1 hotel
- MN mješovita namjena
- SR sport i rekreacija
- CD centralne djelatnosti
- K površine za kulturu

otvoreni neizgrađeni prostori - uređenje terena

- PUJ površine za pejzažno uređenje javne namjene
- PUC površine za pejzažno uređenje ograničene namjene
- VR vodene površine- potok

### SAOBRAČAJNE POVRŠINE

- kolska saobraćajnica
- trotoar
- most
- kolsko-pješačke površine
- pješačke površine



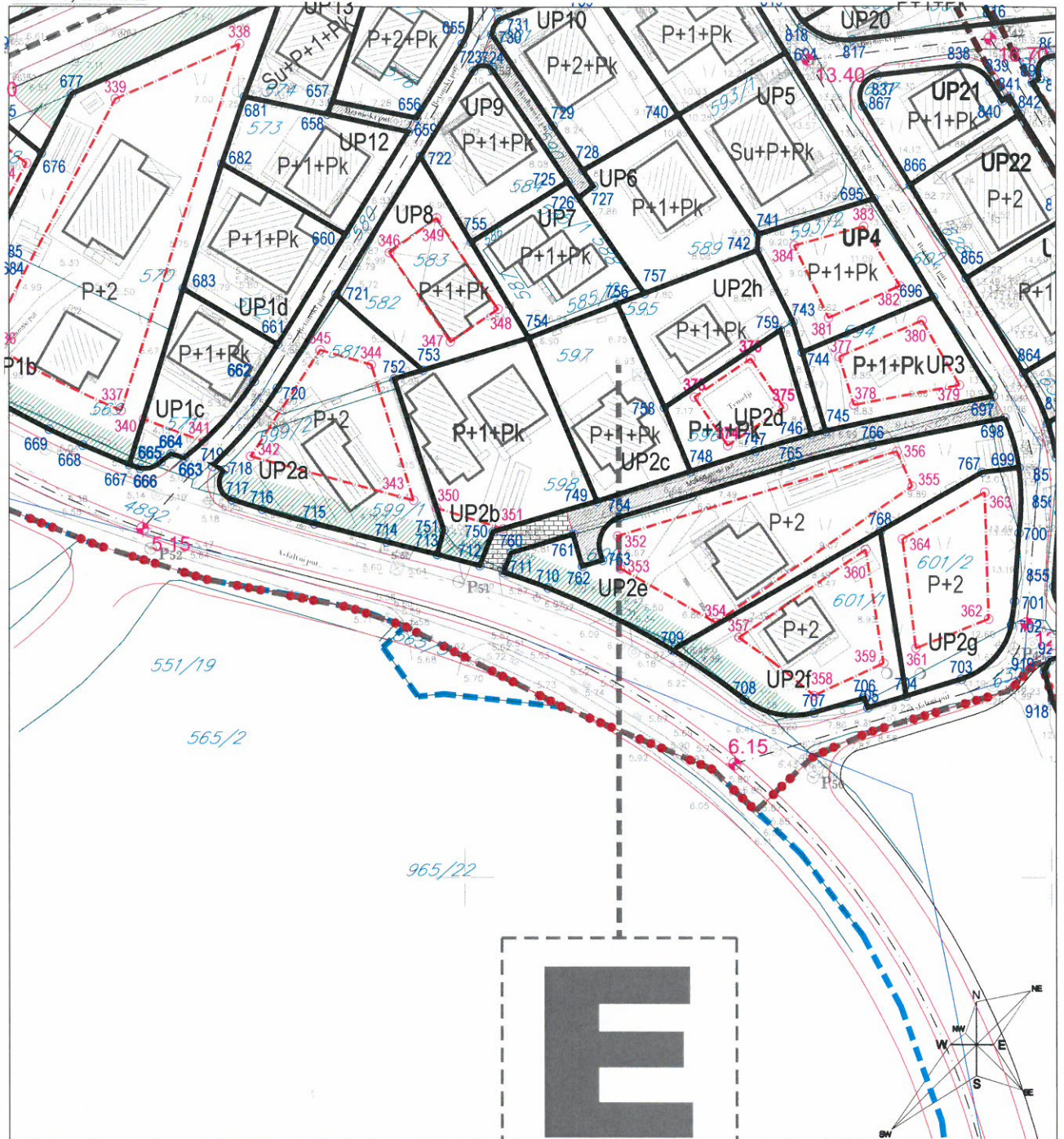


# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SELJANOVO

## Plan parcelacije, regulacije i nivelacije

### R 1:1000

UP 2b, zona E



#### LEGENDA

- granica zahvata
- - - - granica PPPN MD
- 598 broj i granica katastarske parcele
- - - - granica urbanističke parcele
- broj urbanističke parcele
- UP2b**
- E** urbanistička zona
- postojeći objekat
- - - - građevinska linija
- ▨▨▨▨ zona za izgradnju
- P+1+Pk maksimalno dozvoljena spratnost objekta

#### ZAŠTITNI KORIDORI

- ▭▭▭▭ zone zaštite objekata kulturne baštine
- ▭▭▭▭ infrastrukturni zaštitni koridori

#### OTVORENI NEIZGRADENI PROSTORI

- PUJ površine za pejzažno uređenje javne namjene
- PUO površine za pejzažno uređenje ograničene namjene
- VR vodene površine- potok
- površine za sport i rekreaciju

#### SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

- kolska saobraćajnica
- trotoar
- most
- kolsko-pješačke površine
- pješačke površine

#### OGRAIČENJA U ZONAMA INFRASTRUKTURNIH

- KORIDORA**  
postojeći objekti / ili njihovi dijelovi koji su u infrastrukturnim koridorima njihovo eventualno zadržavanje je moguće korekcijom infrastrukturnih trasa a uz saglasnost nadležnog javnog preduzeća

#### KOORDINATE UP 2b

Br.	Y	X
712	6557602.58	4699653.23
713	6557595.30	4699655.16
749	6557622.55	4699664.14
750	6557604.86	4699659.01
751	6557596.43	4699659.31
752	6557587.98	4699685.10
753	6557592.89	4699686.57
754	6557610.95	4699691.98

#### KOORDINATE GL-a

Br.	Y	X
350	6557595.18	4699663.11
351	6557606.57	4699659.50



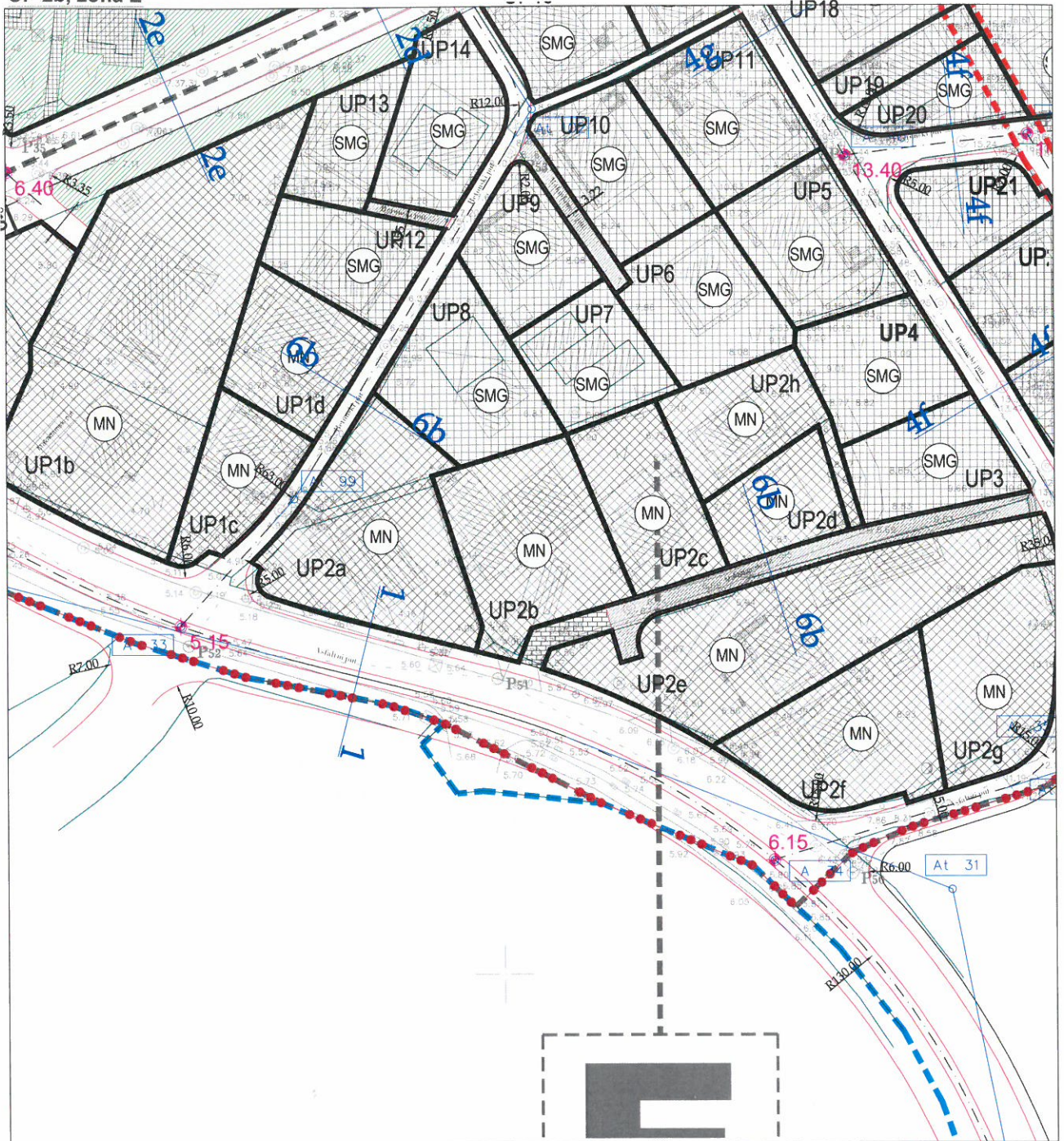


# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SELJANOVO

## Saobraćajna infrastruktura

### R 1:1000

UP 2b, zona E



#### LEGENDA

- granica zahvata
- - - - granica PPPN MD
- 598 broj i granica katastarske parcele
- UP2b granica urbanističke parcele
- E broj urbanističke parcele
- E urbanistička zona
- + postojeći objekat
- građevinska linija
- zona za izgradnju
- P+1+Pk maksimalno dozvoljena spratnost objekta

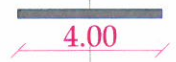
#### SAOBRAĆAJNE POKRIVNOSTI

- kolska saobraćajnica
- trotoar
- most
- kolsko-pješačke površine
- pješačke površine

#### ZAŠTITNI KORIDORI

- zone zaštite objekata kulturne baštine
- infrastrukturni zaštitni koridori

PRESJEK 6b-6b



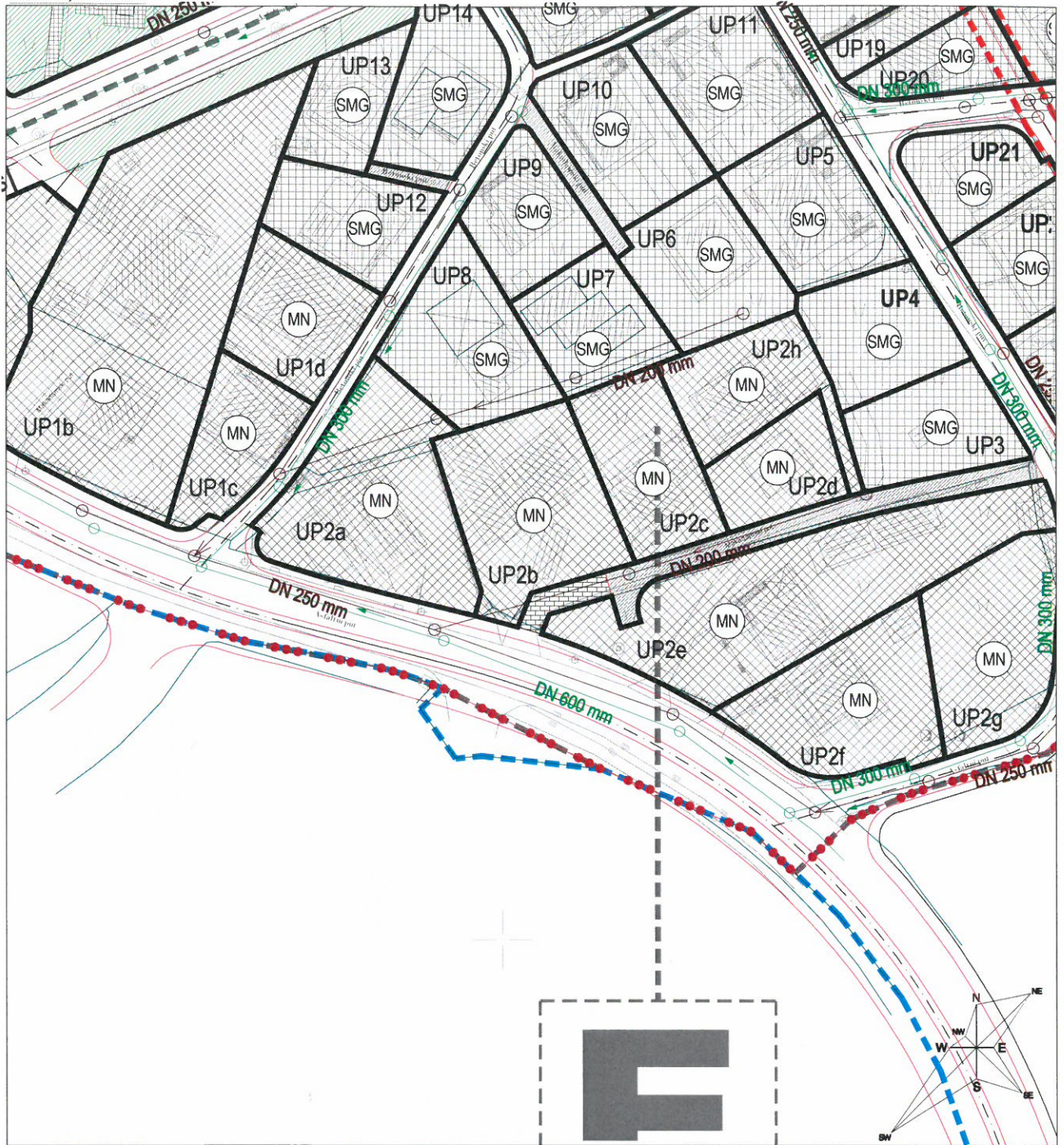


# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SELJANOVO

## Hidrotehnička infrastruktura-kanalizacija

### R 1:1000

UP 2b, zona E



#### LEGENDA

- granica zahvata
- - - - granica PPPN MD
- 598 broj i granica katastarske parcele
- granica urbanističke parcele
- UP2b broj urbanističke parcele
- E urbanistička zona

#### ZAŠTITNI KORIDORI

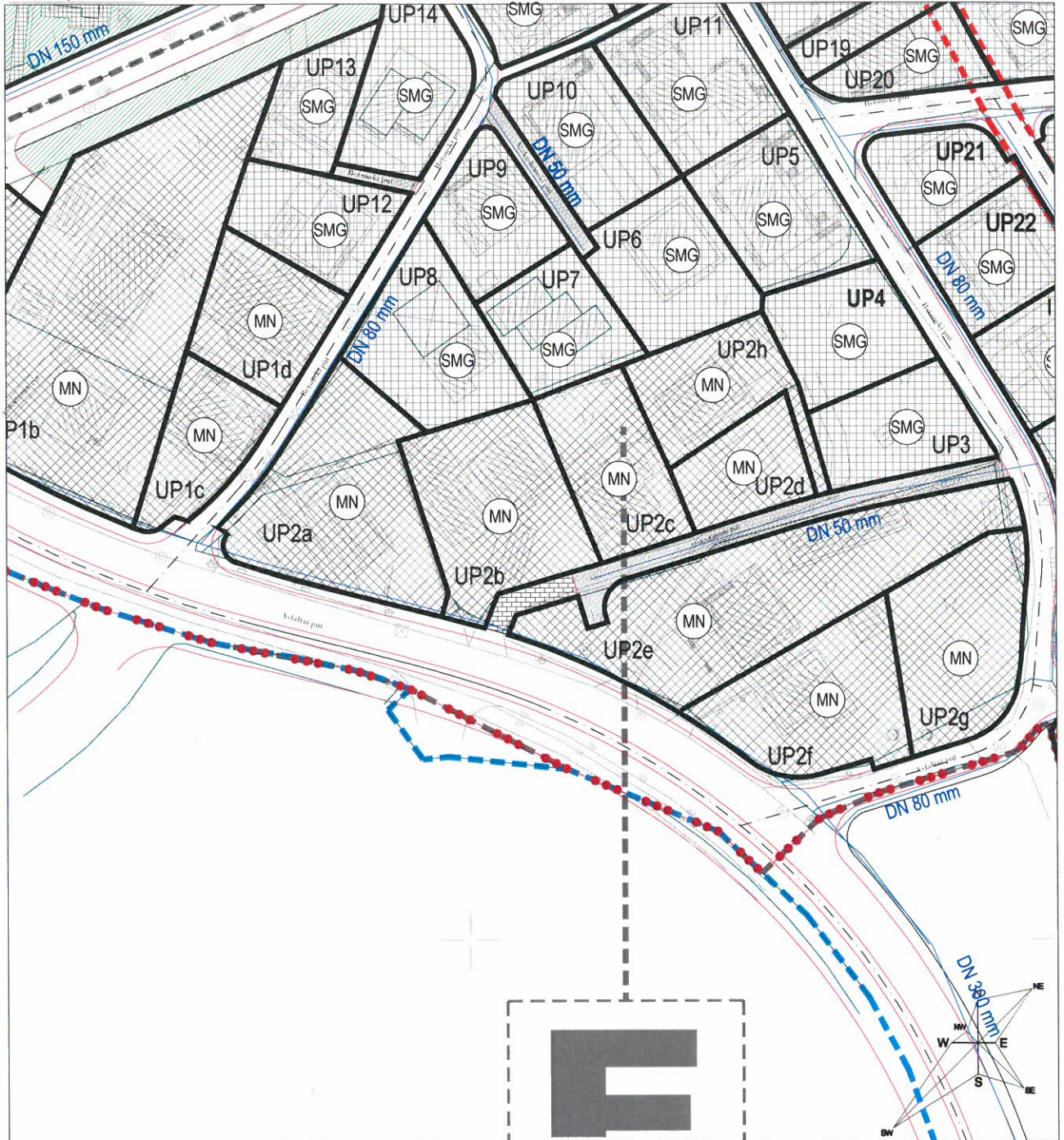
- zone zaštite objekata kulturne baštine
- infrastrukturni zaštitni koridori

#### HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA-KANALIZACIJA

- postojeća fekalna kanalizacija
- planirana fekalna kanalizacija
- projektovani gravitacioni fekalni kolektor poliester DN 500 mm
- postojeća atmosferska kanalizacija
- planirana atmosferska kanalizacija
- ▲ PS Seljanovo
- U.P.
- - - - koridor gravitacionog fekalnog kolektora







LEGENDA

- granica zahvata
- - - granica PPPN MD
- 598 broj i granica katastarske parcele
- granica urbanističke parcele
- UP2b broj urbanističke parcele
- E urbanistička zona

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA-vodovod

- postojeći cjevovod
- planirani cjevovod
- potisni cjevovod DN 33mm
- izmješteni potisni cjevovod DN 300mm
- hidrant
- PS SeljanoVO

ZAŠTITNI KORIDORI

- zone zaštite objekata kulturne baštine
- infrastrukturni zaštitni koridori





M.

Općina Gora OPĆISTINA TIVAT				
Primit.	08 -07-2015			
Org.	Klasifik.	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0902	351	543		



## 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 ODGOVORNOSĆU  
 "VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj 1094  
 Tivat, 07 07 2015

**OPŠTINA TIVAT**  
 Sekretarijat za uređenje prostora  
 i zaštitu životne sredine

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-543/2 od 29.06.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta mješovite namjene na UP 2b – kat.par.broj 598 KO Tivat,a na zahtjev ČEHA TOMISLAVA 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



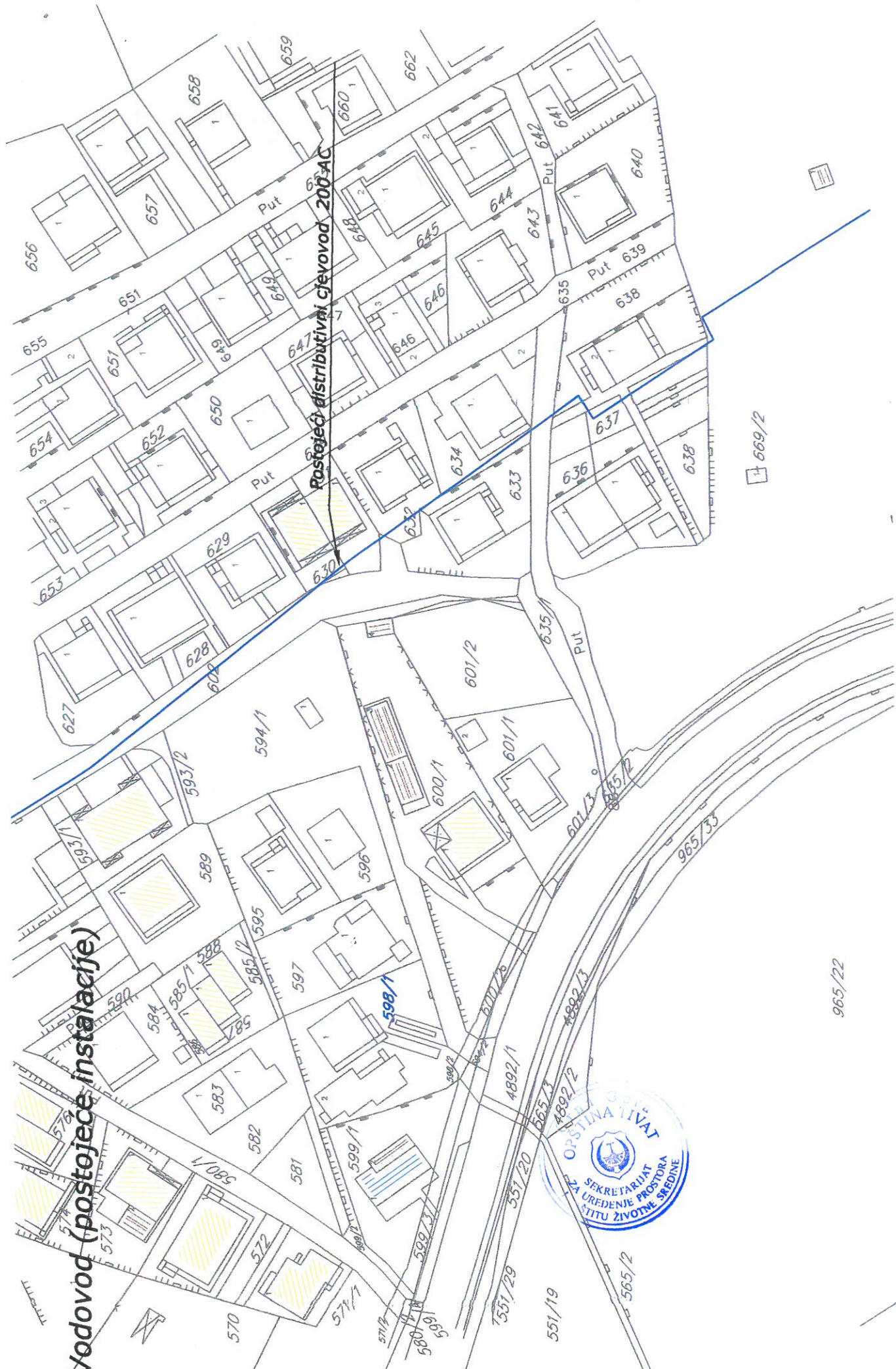
Tivat, 07.07.2015 god.

**DOSTAVLJENO:**  
 -Naslovu  
 -Arhivi

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







**Vodovod (postojeće instalacije)**

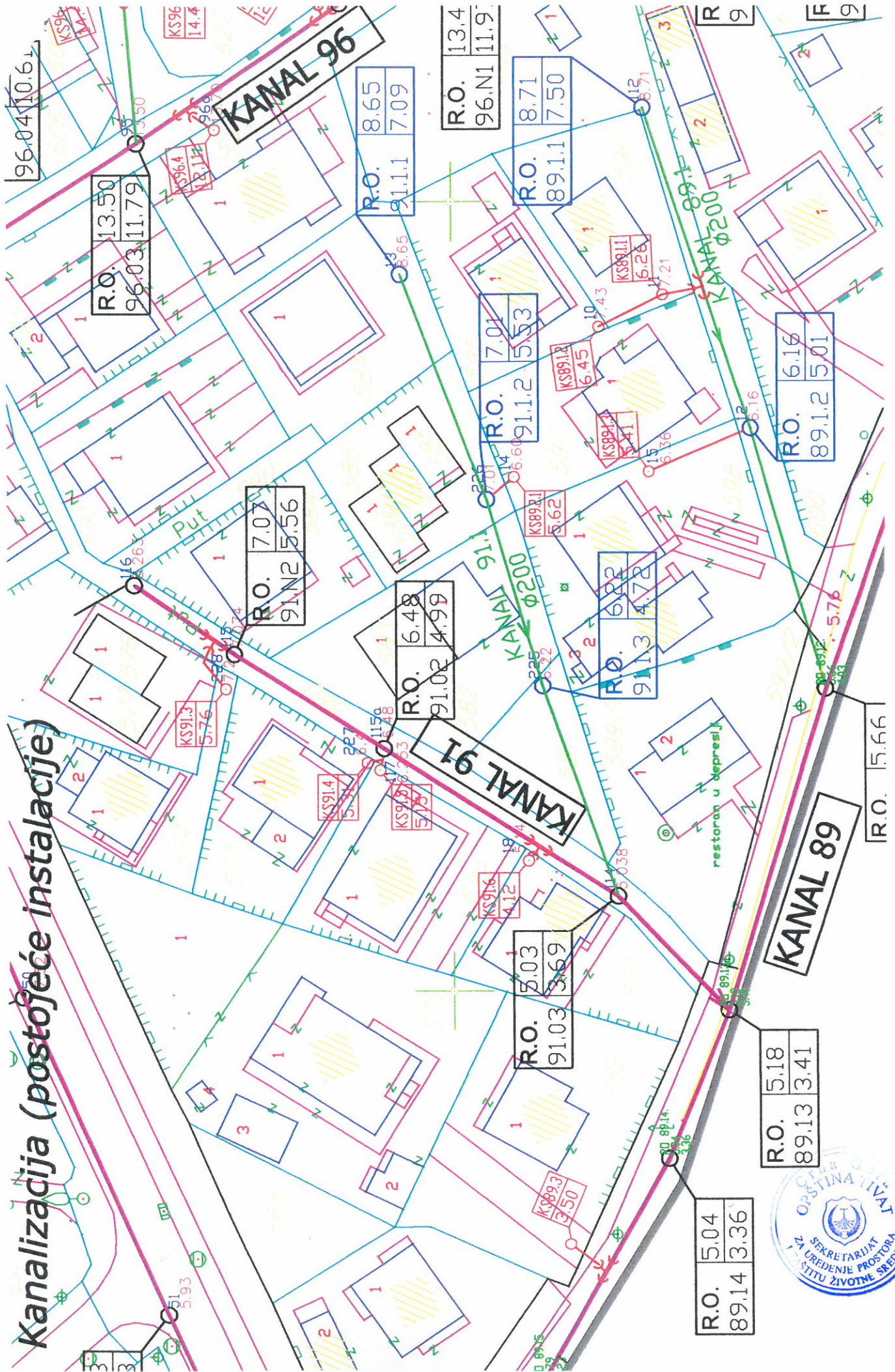
**Postojeći distributivni cjevovod 200 AC**



965/22



# Kanalizacija (postojeće instalacije)



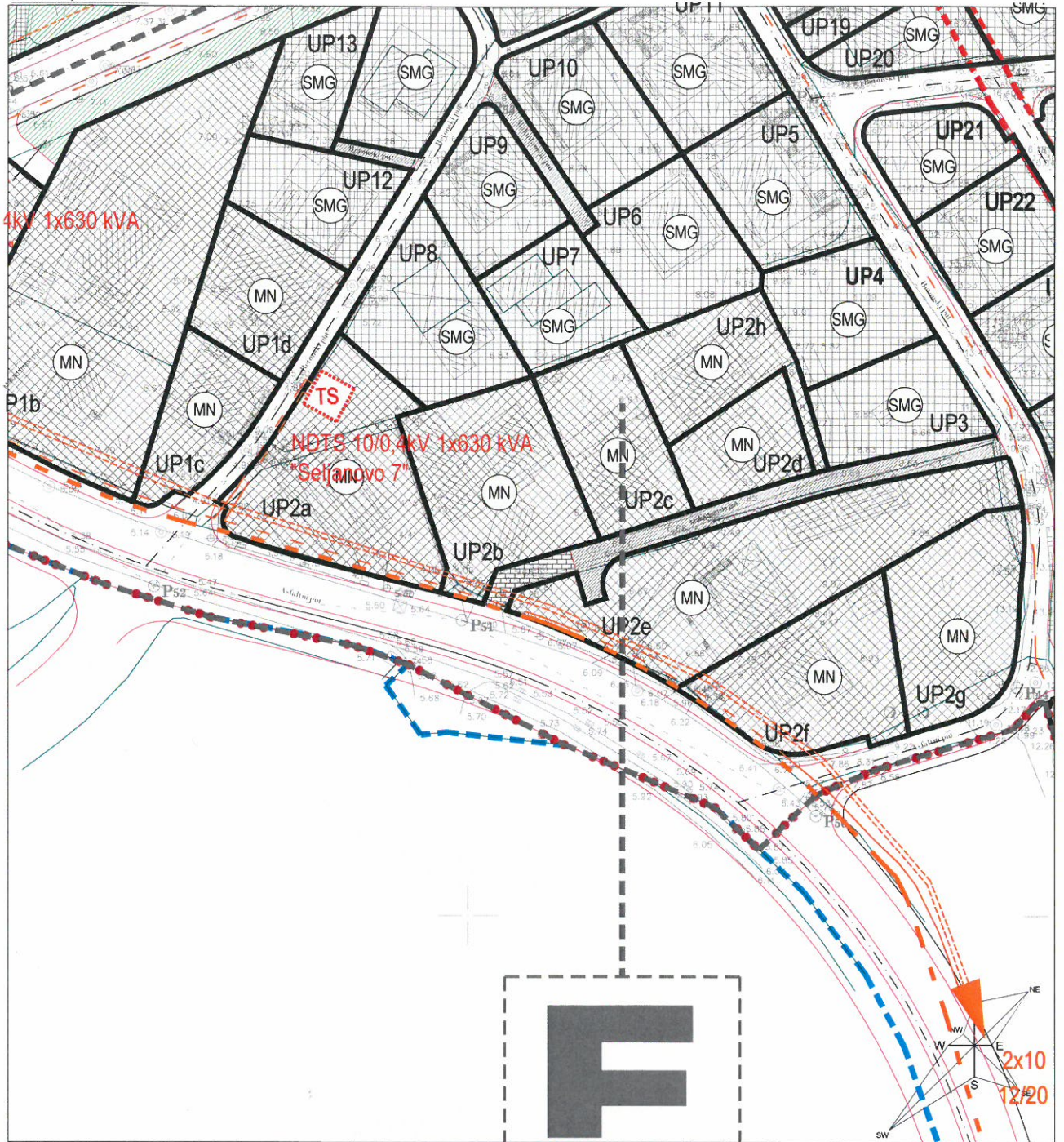


# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SELJANOVO

## Elektroenergetska infrastruktura

### R 1:1000

UP 2b, zona E



#### LEGENDA

- granica zahvata
- — — granica PPPN MD
- 598 broj i granica katastarske parcele
- granica urbanističke parcele
- UP2b broj urbanističke parcele
- E urbanistička zona

#### ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- elektrovod 10KV postojeći
- elektrovod 10KV - ukidanje (izmjestanje)
- elektrovod 10KV plan
- elektrovod 35KV plan
- kablovska kanalizacija
- ◀▶ kablovska spojnica

#### ZAŠTITNI KORIDORI

- zone zaštite objekata kulturne baštine
- infrastrukturni zaštitni koridori

- TS TS 35/10KV plan
- TS TS 10/0,4KV postojeća
- TS TS 10/0,4KV plan





UP 2b, zona E



LEGENDA

- granica zahvata
- - - - granica PPPN MD
- 598 broj i granica katastarske parcele
- granica urbanističke parcele
- UP2b broj urbanističke parcele
- E urbanistička zona

ZAŠTITNI KORIDORI

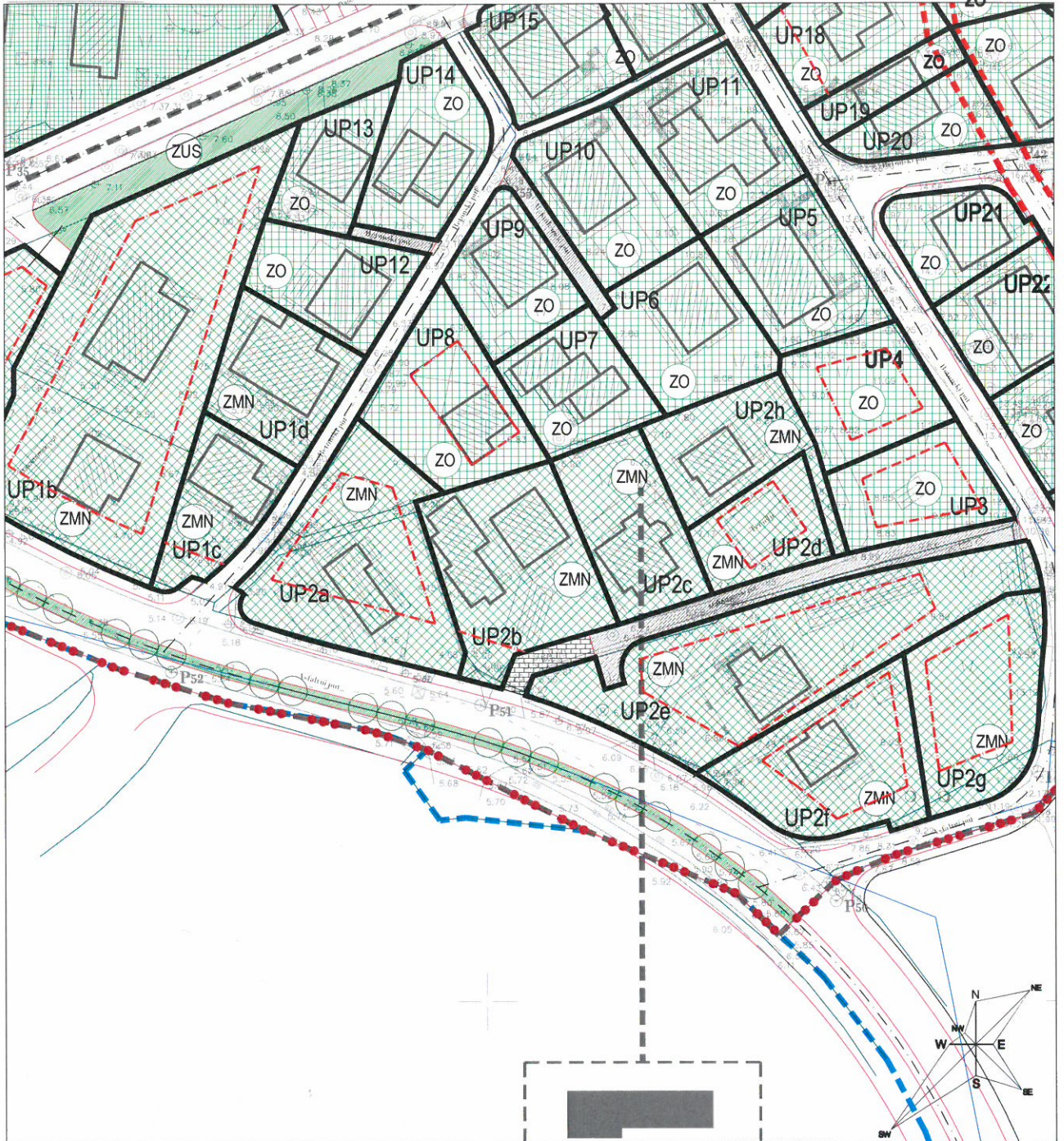
- zone zaštite objekata kulturne baštine
- infrastrukturni zaštitni koridori

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- TK podzemni vod
- ukidanje TK podzemnog voda
- planirani TK podzemni vod
- TK podzemni vod višeg reda
- ukidanje TK podzemnog voda višeg reda
- planirani TK podzemni vod višeg reda
- TK nadzemni vod
- ukidanje TK nadzemnog voda
- planirani TK nadzemni vod
- TC telefonska centrala
- TC planirana telefonska centrala
- TK okno
- planirano TK okno







**LEGENDA**

- granica zahvata
- — — granica PPPN MD
- 598 broj i granica katastarske parcele
- — — granica urbanističke parcele
- UP2b broj urbanističke parcele
- E urbanistička zona
- — — građevinska linija

**SAOBRAĆAJNE POVRŠINE**

- — — kolska saobraćajnica
- — — trotoar
- — — most
- ▨▨▨▨▨ kolsko-pješačke površine
- ▨▨▨▨▨ pješačke površine

**ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE**

- ▨▨▨▨▨ ZU zelenilo stanovanja male gustine
- ▨▨▨▨▨ ZSG zelenilo stanovanja srednje gustine
- ▨▨▨▨▨ ZMN zelenilo objekata mješovite namjene
- ▨▨▨▨▨ ZCD zelenilo centralnih djelatnosti
- ▨▨▨▨▨ ZTH zelenilo za turizam - hoteli
- ▨▨▨▨▨ SRP sportsko rekreativne površine
- ▨▨▨▨▨ ZSK zelenilo spomenika kulture

**ZAŠITNI KORIDORI**

- ▨▨▨▨▨ zone zaštite objekata kulturne baštine
- ▨▨▨▨▨ infrastrukturni zaštitni koridori

**ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE**

- ○ ○ linearno zelenilo
- ZUS zelenilo uz saobraćajnice
- P park

**ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE**

- ZIK zelenilo infrastrukture
- ZP zaštitni pojasevi

