

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-563/3

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, 35/13 i 33/14) i Odluke o donošenju Detaljnog urbanističkog plana „Gornji Kalimanj“ (»Sl.list CG« br. 18 / 15), na zahtjev **Gospić Lidije**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE
za urbanističku parcelu Z3 UP 133, namjene stanovanje male gustine (SMG),
u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornji Kalimanj", Opština Tivat

Z3 UP 133, površine 478 m², formirana je od dijela kat.parc.br.**2616** KO Tivat .

Prema Listu nepokretnosti –prepis 3039 površina kat.parc.br. 2616 KO Tivat je 1024 m² .

Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole investitor je dužan riješiti pitanje tereta evidentiranih u Listu nepokretnosti.

Prostorni i urbanistički parametri za UP Z3 133:

Broj urbanističke parcele	Z3 UP 133
Površina urbanističke parcele(m ²)	478
namjena	Stanovanje male gustine(SMG)
Planirana spratnost objekta	P+1+Pk
BGP ukupno (m ²)	382
BGP stanovanje (m ²)	268
Max BGP djelatnosti (m ²)	115
Površina pod objektom (m ²)	191
Indeks zauzetosti	0,40
Indeks izgrađenosti	0,80
Status objekta I moguće intervencije	Planirani

Sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova su

• Izvod iz tekstualnog dijela DUP-a Gornji Kalimanj **Separat sa UT uslovima-Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata stanovanja male gustine-** izrađen od strane Monte CEP- a , Centra za planiranje urbanog razvoja , Kotor.

• **GRAFIČKI PRILOZI (Izvodi)**

- Geodetska podloga sa granicom plana R 1:1000;
- Analiza postojećeg stanja R 1:1000;
- Plan namjene površina R 1:1000;
- Plan parcelacije R 1:1000;
- Plan regulacije i nivelacije R 1:1000;
- Plan saobraćaja R 1:1000;
- Plan hidrotehničke infrastrukture R 1:1000;
- Plan elektroenergetske infrastrukture R 1:1000;
- Plan telekomunikacione infrastrukture R 1:1000;
- Plan zelenih površina R 1:1000;

• **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.



Detaljni urbanistički plan "Gornji Kalimanj" –Tivat
URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

- **Tehnički usloviza projektovanje vodovoda i kanalizacije** u okviru glavnog projekta br.1064, izdati od DOO «Vodovod i Kanalizacije»Tivat 07.07.2015.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,
- **Akt** Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija br. 40-13-01-902/1 od 24.04.2014.god.
- **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.

NAPOMENA: Građevinska dozvola se može izdavati za one urbanističke parcele, koje imaju direktan pristup sa postojećih ili izvedenih planiranih javnih saobraćajnica.

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

M.M

SEKRETAR

Tatjana Jelić,dipl.pravnik



Dostaviti:

- ⊖ Gospić Lidiji, Bonići bb, Tivat
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA STANOVANJA MALE GUSTINE SMG

• Urbanistički parametri

veličina urbanističke parcele (m ²)	maksimalan indeks zauzetosti	maksimalan indeks izgrađenosti	maksimalna spratnost objekta	maksimalna visina objekta	% delatnosti u odnosu na ukupnu BGP
300 - 625	40% (0.4)	0,8	-na ravnom terenu: P+1+Pk ili P+2 (3 nadzemne etaže)	11m	0-30%
625 - 900	35% (0.35)	max BGP 500m ²	-na strmom terenu: Su+P+1+Pk ili Su+P+2 (4 nadzemne etaže)	14m	
900 - 1200	30% (0,3)				
1200 - 1500	25% (0.25)				
>1500	20% (0.2)				

• Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte stanovanja malih gustina. Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabelama u poglavlju **6 - „Analitički podaci plana“**, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

• U zoni stanovanja male gustine, **djelatnosti** se mogu naći u prizemlju i mogu zauzeti maksimalno do 100% prizemne etaže. Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju centralne i komercijalne sadržaje (djelatnosti) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije, i sl.

• U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno **4 stambene jedinice**

• Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl), a čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.

Pravila za izgradnju objekata

• objekte graditi kao slobodnostojeće objekte na parceli. Dvojni objekti se mogu graditi samo u slučajevima kada su u pitanju dve susedne substandardne parcele, standardna i substandardna ili parcela sa podparcelacijom a na način da se vlasnici parcela dogovore da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekata.

• građevinska linija predstavlja **maksimalnu liniju** do koje se može postaviti objekat

• podrumске i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.

• Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 2 m.

• Preporučena rastojanja od susednog objekta:

• ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od **4m**, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija

• ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od **6 m**, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora stambenih prostorija

• Planom definisana minimalna rastojanja od granice parcele i susednog objekta mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, ali ne manja od 1m.

• kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od **0 do 1,0 m**, a za komercijalne sadržaje maks. **0,2 m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta

• visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše **1.20 m** računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine **0.8 m**

• Fasadna površina erkera ne smije prelaziti **25%** površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smeju prelaziti definisane građevinske linije.

• maksimalna visina objekata je **11 m** za objekte P+1+Pk ili P+2 i **14m** za objekte Su+P+1+Pk ili Su+P+2, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do slemena krova

• ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina.

Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju

- oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim principima uz upotrebu lokalnih materijala
- poželjna je upotreba kamena kao fasadnog materijala ili fasada može biti i malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- krov je kos, nagiba nagiba 20° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, videnice... Krovni pokrivač je kanalicica ili mediteran crep.
- Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvideti škure (nisu dozvoljene roletne)
- spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno ili belo
- ograde na balkonima treba da budu od kovanog gvožđa ili puna zidana, nije dozvoljena upotreba balustera
- nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

Pomoćni objekti

- dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata.
- Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl. ali i ekonomski objekti kao što su šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.
- Udaljenje pomoćnog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 2.0 m. Rastojanje od granice parcele može biti i manje uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, ali ne manja od 1m.
- Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.
- Pozicija pomoćnih objekata u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je građevinskom linijom;
- Pomoćni objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama.
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.

Parkiranje

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

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

Ograđivanje urbanističke parcele

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sledećim uslovima:

- parcele se mogu ograđivati zidanom, po pravilu kamenom ogradom, do visine od **1.0 m** (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom (dekorativno željezo) ili živom ogradom do visine od **1.80 m** sa coklom od kamena ili betona visine **0.6 m**
- preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima pejzažnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima

USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Stanovanje manjih gustina su dominantna namena u obuhvatu plana.

Na površinama za stanovanje pored stambenih mogu se naći i prateći sadržaji pre svega u prizemnim etažama objekata. Ovi sadržaji služe svakodnevnim potrebama stanovnika i ne smeju ometati osnovnu namjenu stanovanja. To mogu biti prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i prostori za smještaj turista i dr. poslovni sadržaji koji se mogu smjestiti u prizemljima stambenih objekata.

ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta.

Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Pri formiranju urbanističkih parcela naročito su uzeti u obzir, postojeća katastarska parcelacija, posebno kada se radilo o već izgrađenim parcelama ali i kako bi sprovođenje plana bilo olakšano. Katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti u najvećem broju slučajeva zadržane su kao urbanističke parcele, osim u slučaju potrebe trasiranja novih saobraćajnica. U slučajevima malih i nepravilnih katastarskih parcela, parcele ili njihov dio, morao se pripojiti drugoj parceli kako bi ona mogla biti jedinstvena urbanistička, koja zadovoljava osnovne standarde.

U slučajevima kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. U tom slučaju potrebno je da organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora analitičke podatke iz tabele prilagodi i proračuna u skladu sa površinom nastalom nakon usklađivanja granica UP-a i katastarskih parcela. Granica katastarske parcele definisana je koordinatama tačaka koje daje Uprava za nekretnine CG-PJ Tivat.

Zbog lakšeg snalaženja teritorija plana podjeljena je na **4 zone** u skladu sa kojima su i numerisane urbanističke parcele. Oznaka urbanističke parcele **UP ZN-N** sastoji se od prefiksa UP koji označava urbanističku parcelu, oznake ZN koja označava zonu kojoj pripada (N od 1 do 4) i broja parcele N koji označava broj parcele u toj zoni.

Takođe, zbog lakeg snalaženja parcele saobraćajnih površina su posebno označene i numerisane brojevima S-1 do S-N. Takođe posebno su numerisane i parcele namenjene trafo stanicama i obeležene UP-T- 1 do UP-T-6 kao i parcele vodenih površina obeležene UP-V-1 do UP-V-N

Veličina novoformiranih urbanističkih parcela prilagođena je planiranim namjenama. U tom smislu usvojene su i minimalne veličine parcela u zavisnosti od planirane namjene:

namjena	min veličina parcele
Stanovanje manjih gustina - SMG	300 m ²

Izuzeci u pogledu veličine parcele:

- Imajući u vidu da je na terenu evidentiran izvjestan broj postojećih stambenih objekata na parcelama koje imaju površinu manju od 300 m² za njih su formirane substandardne urbanističke parcele sa površinom manjom od 300 m².
- Izuzetak predstavlja i novoformitana **UP Z3-63** čija je površina takođe manja od 300m² a na kojoj je planirana izgradnja novog objekta sa parametrima $i=0.8$ i $z=0.4$ i spratnost P+1+Pk. Izuzetak je planiran obzirom na činjenicu a je postojeća katastarska parcela pre oduzimanja dela svoje površine za potrebe proširenja puta imala površinu veću od 300m².
- Izuzetak predstavlja i novoformitana UP Z1-95 čija je površina takođe manja od 300m² a na kojoj je planirana dogradnja i nadogradnja postojećeg objekta sa parametrima $i=0.8$ i $z=0.4$ i spratnost P+1+Pk. Izuzetak je planiran obzirom na činjenicu da je postojeća katastarska parcela pre oduzimanja dela svoje površine za potrebe proširenja puta imala površinu veću od 300m².

Posebna pravila za substandardne parcele

Za dve substandardne urb. parcele koje se nalaze jedna pored druge (ili substandardna i standardna parcela) važi sledeće:

- ukoliko se vlasnici udruže i grade dvojni objekat, dozvoljena je njegova izgradnja sa parametrima $i=0.8$ i $z=0.4$ i spratnost P+1+Pk (parametri za standardne parcele), pod uslovom da površina ovih dveju parcela zbirno bude veća od 300 m² pri čemu ukupna BGP dvojnog objekta ne može preći 500m². Za izgradnju ovakvih objekata važe svi UTU uslovi za namjenu Stanovanje manjih gustina.

Podparcelacija

Za određen broj urbanističkih parcela koje su planom formirane kao UP izvršena je podparcelacija u skladu sa vlasništvom postojećih substandardnih parcela. Podparcelacija je primenjena u slučajevima kada se na novoformiranoj UP nalazi veći broj postojećih objekata sa pripadajućim katastarskim parcelama ispod objekta ili u slučajevima kada zbog veličine parcele ili nagiba terena nije bilo moguće formirati nezavisne UP sa pristupom na javnu kolsku saobraćanicu. Planirane intervencije kao i bruto površine i za svaku od podparcela definisane su u tabelama kapaciteta datim u poglavlju 06 - Analitički podaci plana - Urbanistički pokazatelji za parcele sa planiranom podparcelacijom. U slučaju da se svi vlasnici dogovore, može se zanemariti planom definisana podparcelacija i na jedinstvenoj urbanističkoj parceli graditi jedan objekat a u skladu sa maksimalnim parametrima definisanim ovim planom za namenu kojoj pripadaju pri čemu maks. BGP objekta ne sme preći 500m².

Broj stambenih objekata na parceli

Na jednoj urbanističkoj parceli može se naći samo jedan stambeni objekat.

Izuzeci u pogledu broja objekata na parceli:

- ukoliko se na urbanističkoj parceli nalazi 2 ili više postojećih stambenih objekata planom se ovi objekti zadržavaju **Građevinsku dozvolu, nadležni organ će izdati nakon što su rešeni imovinsko-pravni odnosi i izvršena parcelacija, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu parcelacije datom u ovom DUP-u.**

Takođe je važno napomenuti da je u toku izrade plana uočeno da pojedini postojeći stambeni ili pomoćni objekti svojim gabaritom izlaze iz obuhvata katastarske parcele. Za ove objekte urbanističke parcele formirane su prema važećem katastarskom stanju, a građevinska dozvola za ove objekte može se izdati na osnovu prethodno riješenih imovinsko pravnih odnosa i izrađenog jedinstvenog idejnog rješenja za tu urbanističku parcelu i urbanističku parcelu susjeda u čiji su posjed zašli. Idejnim rješenjem potrebno je definisati faznost realizacije i na isto pribaviti saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čini urbanističke parcele.

Namjena parcele definiše namjenu i sadržaj koji se na urbanističkoj parceli mogu odvijati, a što je detaljnije opisano u tekstualnom dijelu plana, *poglavlje 4.8 „Uslovi u pogledu planiranih namjena“.*

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

Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu 05 „Plan regulacije i nivelacije“.

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi.

Planom je data i **privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr žute boje)** koja je definisana zaštitnim koridorom postojećih dalekovoda u širini od 10 m (10kV dalekovod) odnosno 12 m (35kV dalekovod) i zaštitnim koridorom vodovodne cevi prečnika 200mm u širini od 4m. Ukoliko se pokaže da stvarna trasa predmetne vodovodne cevi ne odgovara trasi koja je data u ovom planu, moguće je pri izdavanju UTU uslova izvršiti korekciju zaštitnog koridora vodovoda koji i dalje iznosi 4m tj po 2m od osovine cevi, i pomeriti pozicije građevinskih linija u skladu sa naknadno preciznije ustanovljenom trasom ove cevi prečnika 200mm.

Šrafirana zona unutar **privremenih građevinskih linija na zemlji (GL1pr žute boje)** pretstavlja koridor u kome se ne smeju graditi objekti do trenutka izmeštanja dalekovoda odnosno vodovoda. Nakon izmeštanja objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1. Zbog lakše identifikacije sve parcele preko kojih prelaze ovi infrastrukturni koridori i za koje su definisane privremene građevinske linije, obeležene su na grafičkim priložima 04 - *Plan namjene površina* i 05 - *Plan regulacije i nivelacije*, kao i u poglavlju 6. *Analitički podaci plana – Tabele kapaciteta parcela ostale namjene*, oznakom **OI** – ograničenja izgradnje.

Građevinska linija ispod zemlje, za podrum koji je u funkciji garažiranja, može biti na 1,0m od susjedne parcele i na regulacionoj liniji (prema saobraćajnici), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena uz uslov ozelenjavanja površine iznad garaže.

Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra.

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum, i nadzemne tj. suteran, prizemlje sprat(ovi) i potkrovlje. Oznake etaža su: **Po** (podrum), **Su** (suteran), **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).

Spratnost objekata je definisana kao broj nadzemnih etaža i to kao P+N+Pk. **Potkrovlje se može izvesti kao puna etaža pod uslovom da se visina objekta sa ovakvom etažom uklapa u planom definisanu maksimalnu visinu objekta za određenu namenu.**

Suteran

Na strmim terenima, u sklopu namjena SMG, MN i SSG, dozvoljena je (podrazumeva se mogućnost) izgradnja suterenske etaže. Pod suteranom se podrazumeva nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GL1. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, stim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.

Podrum

Na ravnim terenima dozvoljena je izgradnja podruma. Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ispod zemlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m i ne može biti veći od urbanističke parcele. Relevantnom kotom se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

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

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;

- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.

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

Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

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

U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se delovi **podruma i suterena** koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja i **tehničke prostorije neophodne za održavanje kapaciteta objekta**

Bazen u dvorištu stambenog objekta ne računa se u BGP, u skladu sa Odlukom o pomoćnim objektima.

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu koji su evidentirani na topografsko-katastarskoj podlozi snimljenoj za potrebe izrade ovog Plana. Podlogom su evidentirani i objekti koji su se tokom njenog snimanja i izrade ovog plana nalazili u izgradnji.

USLOVI POD KOJIMA SE OBJEKTI ZADRŽAVAJU ILI RUŠE

Ovim planom zadržani su svi zatečeni objekti, nevezano za njihov legalitet, koji se prema PUP-u Tivta kao planu višeg reda nalaze u zonama planiranim za izgradnju, a u skladu sa planiranom namjenom (stanovanje, mješovite namjene...).

Postojeći objekti koji se nalaze u površinama planiranim za zelenilo, planom je evidentirano **četiri** slučaja, mogu se kao takvi zadržati u izvedenom gabaritu i spratnosti shodno odredbama iz PUP-a, odnosno analogno odredbama iz poglavlja 8.3.3 „Postojeći objekti na prostorima sa namjenom neizgrađene (zelene) površine“. Ovim planom su za predmetni objekte formirane urbanističke parcele UP Z3-96, UP Z3-127, UP Z3-209 i UP Z4-38 kako bi se mogli legalizovati. Za ovakve objekte potrebno je dokazati njegovo postojanje prije 25.05.2009. (datum kad je završen Nacrt PUP-a), a u protivnom se isti neće moći legalizovati, odnosno dobiti građevinska dozvola. Dokaz o postojanju objekta može biti kopija katastarskog plana, list nepokretnosti, situacija terena izrađena prije navedenog datuma, fotodokumentacija koja je bila priložena uz primjedbe tokom javnog uvida ili rješenje o zaduženju plaćanja poreza na objekat. **Na ovim objektima nisu dozvoljene intervencije rekonstrukcije osim postavljanja krova ako je zatečeni objekat bez njega, a dozvoljeno je tekuće održavanje objekta.**

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA INTERVENCIJE NA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

Postojeći objekti koji prelaze novoplanirane regulacione linije

Ovim planom je za potrebe formiranja koridora budućih saobraćajnica predviđeno rušenje samo pomoćnih objekata i to:

- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3295 KO Tivat, površine 15 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3528 KO Tivat, površine 28m²
- pomoćni objekta na kat. parc. br. 3591 KO Tivat, površine 15.9 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 2377 KO Tivat, površine 21.4 m²
- 6 malih pomoćnih objekata na kat. parc. br. 3213 KO Tivat ukupne površine 40.2m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 2207 KO Tivat, površine 15 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 1720 KO Tivat, površine 40 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 2055KO Tivat, površine 10 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 2062KO Tivat, površine 23 m²



- pomoćni objekat na kat. parc. br. 2214KO Tivat, površine 35 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 2415KO Tivat, površine 17 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 2353KO Tivat, površine 6 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3239KO Tivat, površine 23 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3733KO Tivat, površine 14.5 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3666KO Tivat, površine 20.7 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3658KO Tivat, površine 30 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3656KO Tivat, površine 39 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3650KO Tivat, površine 3 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3551KO Tivat, površine 16.6 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3309/1 KO Tivat, površine 21.5 m²
- pomoćni objekat na kat. parc. br. 3309/3 KO Tivat, površine 21.5 m²

Objekti koji su predviđeni za rušenje biće uklonjeni tek kad se steknu uslovi za privođenje prostora definisanoj namjeni.

Za ove objekte važe sledeća pravila:

- dozvoljeno je samo tekuće održavanje objekata, ukoliko ne postoji drugi zakonski osnov za rušenje (npr. bespravna gradnja) do privođenja zemljišta namjeni u smislu realizacije saobraćajnica.

Postojeći objekti koji ne prelaze novoplanirane regulacione linije

- Svi objekti koji ne prelaze novoplanirane regulacione linije, a koji su zatečeni na terenu odnosno evidentirani na geodetskoj podlozi u trenutku izrade plana tretirani su na isti način bez obzira na status (legalitet) objekta. Svi objekti uklopljeni su u planirano urbanističko rješenje i za njih su formirane urbanističke parcele.
- Građevinske linije na izgrađenim parcelama nisu prepoznate prema osnovnom gabaritu objekta
- Građevinske linije bloka su postavljene na parcelama sa postojećim objektima i aktiviraju se samo u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog i u slučaju dogradnje i nadogradnje objekta.
- Postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže, organizuju parking prostor.
- U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stanovanja u poslovanje.
- Objekti koji ne prelaze novoplanirane regulacione linije mogu se **zamijeniti novim ili rekonstruisati**.

Uslovi za zamjenu objekta novim

- Svi postojeći objekti mogu pretrpjeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se na zahtjev investitora može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata (poglavlje 5.9.2), odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.

Uslovi za rekonstrukciju postojećih objekata

- Postojeći objekti horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani u tabelama u poglavlju br. 6 Analitički podaci plana mogu se kao takvi zadržati
- **Rekonstrukciji u smislu prihvatanja zatečenog stanja** prethodiće obezbedjenje saobraćajnog pristupa i propisanog broja parking mjesta, sanacija objekta u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje koje su propisane ovim Planom, uređenje dvorišta i dr.
- Ukoliko postoji zahtjev ili potreba korisnika postojeći objekti pod uslovom da nisu prekoračili planom zadate parametre **mogu se rekonstruisati-nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara** definisanih za namjenu u okviru koje se nalaze.
- Objekti koji su u izgradnji, mogu se završiti u okviru planom zadatih maksimalnih parametara za namjenu u okviru koje se nalaze.

Planom su za svaku urbanističku parcelu, bilo da se na njoj nalazi postojeći objekat ili je planirana za izgradnju novih objekata, definisani osnovni urbanistički parametri i maksimalni kapaciteti izgradnje.

Planirani kapaciteti na parceli (BGP, indeks izgrađenosti i zauzetosti) odnose se **zbirno** na sve objekte i sadržaje na parceli (stambene objekte, pomoćne objekte, natkrivene parkinge...). Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.

- Dogradnja postojećih i završetak započetih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara kao i ostalih UTU uslova definisanih za pojedine namjene.

- Sve postojeće objekte moguće je dograditi i nadograditi do kapaciteta definisanih ovim Planom za pojedinačne tipove stambene izgradnje (BGP, spratnost objekta, indeks izgradjenosti, indeks zauzetosti parcele), ukoliko nisu pemašili nijedan od planom definisanih parametara za pojedinačne namene.
- Ukoliko se na jednoj urbanističkoj parceli nalazi *dva ili više postojećih stambenih objekata*, planom se oni zadržavaju i dozvoljena je njihova dogradnja i nadogradnja uz uslov da zbirno ne premaše ukupan planirani kapacitet parcele.
- Ukoliko postojeći objekat ne zadovoljava uslov u smislu minimalne udaljenosti od susjedne parcele nadogradnja nad takvim postojećim gabaritom moguća je uz saglasnost vlasnika susjedne parcele ili da nadograđeni dio bude na propisanoj minimalnoj udaljenosti.
- Prilikom bočne dogradnje ovi objekti moraju poštovati propisanu minimalnu udaljenost.
- Planom definisana minimalna rastojanja od granice parcele mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, ali ne manja od 1m.
- Visina nadzidanog dijela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu za određeni tip izgradnje.
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima
- Maksimalna visina nazitka potkrovlja iznosi 1,20 m (računajući od poda potkrovnje etaže do preloma krovne kosine).

Uslovi za pomoćne objekte

- Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na parceli u skladu sa Odlukom o izgradnji pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Tivat.
- Spratnost pomoćnih objekata je maksimalno P
- Nije dozvoljeno nadziđivanje pomoćnih objekata
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...)

Tretman postojećih objekata na substandardnim parcelama

- Postojeći objekti spratnosti P koji se nalaze na substandardnim parcelama **moгу** se dograditi i nadograditi za samo jednu etažu tj. do spratnosti **P+1** i do planiranih parametara za namenu kojoj pripadaju.
 - Postojeći (stari) objekti spratnosti P koji se nalaze na substandardnim parcelama koje nemaju kolski već samo **pešački pristup**, takođe se mogu dograditi i nadograditi za samo jednu etažu tj. do spratnosti **P+1** i do planiranih parametara za namenu kojoj pripadaju. U ovim objektima zbog nemogućnosti rešavanja parkiranja za dograđenu površinu, **nije dozvoljeno formiranje novih stambenih jedinica**, već se dograđeni deo mora naći u sastavu postojećih stambenih jedinica.
- U tabelama u poglavlju 6 - „Analitički podaci plana“, ove substandardne parcele na kojima se nalaze postojeći prizemni objekti kojima je dozvoljena ova dogradnja i nadogradnja označene su u koloni „STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE“ komentarom „POSTOJEĆI PRIZEMNI OBJ. NA SUBST. PARC. - DOGRADNJA, NADOGRADNJA ZA JEDNU ETAŽU“.
- Na preostalim substandardnim parcelama a na kojima se nalaze postojeći objekti spratnosti veće od P, na istima nisu dozvoljene nikakve intervencije.

ANALIZA PRIRODNIH KARAKTERISTIKA

TOPOGRAFIJA GEOMORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Teritoriju plana čini jugozapadna padina Vrmca. Po konfiguraciji, teren je značajno pokrenut sa velikim razlikama u nadmorskoj visini pojedinih dijelova, od 100-105 mnv na krajnjem sjeveru plana do 2-14 mnv u južnom dijelu uz magistralu.

KLIMATSKI USLOVI

Područje naselja Gornji Kalimanj kao i cjela teritorija opštine Tivat ima izrazito sredozemnu klimu.

-Temperatura vazduha

Maksimalna temperatura vazduha: jul i avgust oko 30°C, januar i februar 12 - 13°C

Minimalna temperatura vazduha: u zimskim mjesecima oko 2°C, u ljetnjim mjesecima oko 17°C.

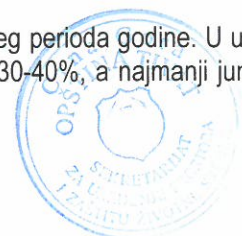
Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C.

-Padavine

Crnogorsko primorje odlikuje se maksimumom padavina tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. U ukupnoj godišnjoj količini padavina najveći doprinos imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji juni, juli i avgust sa svega oko 10%.

Srednja godišnja količina padavina za Tivat iznosi 1429,2 l/m².

-Relativna vlažnost vazduha



Vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara.

Vrijednosti srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha za Tivat iznose 70,5 % (min 62 % u julu, max 75,6 % u oktobru).

-Oblačnost i osunčanost

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

Prosječno godišnje Primorje ima oko 2455 časova osunčavanja, od kojih 931 čas u ljetnjim mjesecima (jun, jul i avgust), tj. oko 40% godišnjeg osunčavanja pripada jednoj četvrtini godine. Zimi osunčavanje je znatno smanjeno. Tokom januara Primorje ima svega oko 125 časova, što predstavlja 5% godišnje vrijednosti. Dnevno, tokom čitave godine Primorje ima u prosjeku oko 7 časova sijanja sunca, sa dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

-Vjetar

Dominantni vjetrovi za Primorje u cjelini su iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Za Tivat su to: jugoistok (8,74 %), zapad-jugozapad (7,9 %), istok-jugoistok i jug (po 6,4 %). Topografski položaj Tivta prirodno je zaštićen od vjetrova, što rezultira velikim učešćem tišine - čak 49.5%.

Ekstremni godišnji udari vjetra na Primorju imaju prosječnu brzinu od 33 m/s (120 km/h).

INŽENJERSKO - GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Prema Geotehničko seizmičkoj karti podobnosti terena za urbanizaciju iz PUP-a Tivat veći dio teritorije plana pripada II i III kategoriji terena. Mali dio teritorije na severu plana pripada I kategoriji dok su manji dijelovi na sjeveroistoku plana svrstani u IV kategoriju terena sa znatnim ograničenjem za urbanizaciju.

HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE

Šire okruženje plana bogato je izvoristima, različitog kapaciteta i kvaliteta vode koji u vidu potoka i kanala prolaze teritorijom plana. Najveću vodenu površinu čini potok **Rosino** na sjevernoj granici plana.

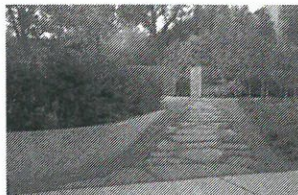
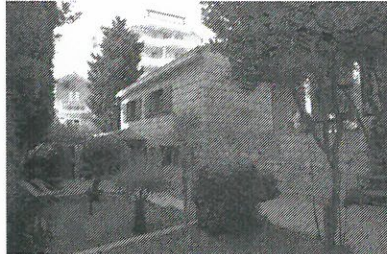
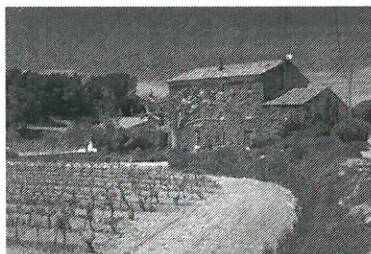
PEJZAŽNO UREĐENJE

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZSO)

Kuće savremene arhitekture su pretežno slobodnostojeće. Zelenilo u okviru stambenih objekata podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli.

Smjernice za ozelenjavanje:

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



primjeri uređenja parcela oko stambenih objekata

Prijedlog sadnog materijala:

Četinarsko drveće: *Pinus halepensis, Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens var. pyramidalis, Cupressocyparis leylandii, Juniperus phoenicea, Juniperus horizontalis »Glauca«, Juniperus communis »Repanda«*

Listopadno drveće: *Quercus pubescens, Celtis australis, Fraxinus ornus, Ziziphus jujuba, Acacia sp., Albizzia julibrissin, Melia azedarach, Lagerstroemia indica, Paulownia tomentosa*

Zimzeleno drveće: *Quercus ilex, Olea europaea, Phillyrea media, Ceratonia siliqua, Pistacia lentiscus, Pistacia terebinthus, Citrus aurantium, Eriobotrya japonica, Ligustrum japonicum, Magnolia grandiflora.*

Žbunaste vrste: *Agave americana, Arbutus unedo, Erica arborea, Erica mediteranea, Cistus salviifolius, Callistemon citrinus, Feijoa sellowiana, Laurus nobilis, Myrtus communis, Punica granatum, Spartium junceum, Nerium oleander, Pittosporum tobira, Buxus sempervirens, Poinciana gilliesii, Cotoneaster sp., Pyracantha coccinea, Tamarix sp., Viburnum tinus, Yucca sp., Hydrangea macrophylla*

Puzavice: *Bougainvillea spectabilis, Clematis sp., Hedera sp., Rhynchospermum jasminoides, Lonicera caprifolium, L. implexa, Parthenocissus tricuspidata, Tecoma radicans, Wisteria chinensis »Alba«, Wisteria chinensis »Rosea«*

Palme: *Chamaerops humilis, Chamaerops excelsa, Cycas revoluta, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera.*

Perene: *Canna indica, Cineraria maritima, Lavandula spicata, Rosmarinus officinalis, Arundo donax, Santolina viridis, Santolina chamaecyparis, Helichrysum bracteatum, Verbena hybrida, Iberis sempervirens, Armeria maritima, Phlox paniculata, Vinca minor, Alyssum saxatile, Lobelia erinus*

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA**Parkiranje**

Parkiranje u granicama plana rešavano je u funkciji planiranih namena.

Parkiranje je planirano na otvorenim parkiralištima uz saobraćajnice, na pojedinačnim parkinzima i garažama na pripadajućim parcelama i u odgovarajućoj etaži (u zavisnosti od konfiguracije terena) u okviru objekata ako nema dovoljno parkinga na otvorenim parkiralištima.

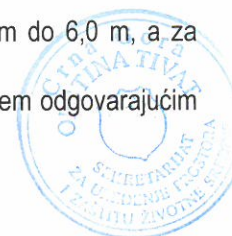
Uslov za izgradnju objekata je obezbeđivanje potrebnog broja parking mesta na pripadajućoj parceli, prvenstveno u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, prema datom normativu.

Potreban broj parking mesta se određuje prema sledećem normativu:

- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| ▪ stanovanje | 1 PM na 1 stan |
| ▪ trgovine | 1 PM na 60 m ² BGP |
| ▪ usluge | 1 PM na 60 m ² BGP |
| ▪ ugostiteljski objekti | 1 PM na sto sa 4 stolice |
| ▪ hoteli | 1 PM na 3 sobe |
| ▪ škole | 1 PM na 3 zaposlena |
| ▪ sportski objekti | 1 PM na 5 posetilaca |

Pravila za rešavanje parkiranja i projektovanje garaža u okviru parcele

- Potreban broj parking mesta rešiti u okviru građevinske parcele;
- Obavezno iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže u podzemnim etažama novih objekata mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke;
- Podzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne;
- Obavezno ozeleniti prostor iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru;
- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
- Pri projektovanju garaža poštovati sledeće elemente:
 - širina prave rampe po voznoj traci min. 2,25 m;
 - slobodna visina garaže min. 2,3 m;
 - dimenzije parking mesta min. 2,5 x 5,0 m sa minimalnom širinom prolaza od 5,4 m;
 - podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivenne;
- Parking mesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,4 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 5,5 m x 2,0 m, sa širinom prolaza 3,5 m;
- Otvorena parkirališta uz saobraćajnice obavezno ozeleniti primenom betonsko travnatih elemenata i sadnjem odgovarajućim stabala na svaka dva parking mesta.



Za potrebe rešavanja parkiranja na pojedinim urbanističkim parcelama planom su formirane dve parcele čija je namene parking prostor i to S-111 koja je formirana kao parking prostor u službi objekta na UP Z1-57 i S-118 koja je formirana kao parking prostor u službi objekta na UP Z1-192. Na ovim parcelama moguće je formirati otvorene ili natkrivene parking prostore ili prizemne garaže kao slobodnostojeće ili u nizu. Garaže mogu biti maksimalno spratnosti P, maksimalne površine do 21 m², maksimalne svijetle visine 2,20 m i nagibom krovnih ravni do 22-24°.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa uslovima datim u Planu. Bliže uslove za priključke instalacija na infrastrukturne objekte pribaviti od nadležnih javnih preduzeća.

VODOVOD

- Za urbanističko tehničke uslove za projektovanje opštih spoljašnjih vodovodnih instalacija daju se sljedeće preporuke:
- U vodovodnu mrežu ugrađivati PEHD (polietilen visoke čvrstoće) za manje prečnike i DCI (daktilni liv) za veće prečnike cijevi, ovdje se radi o manjim prečnicima pa je potrebno ugraditi PEHD cjevovod.
- Pritisak u distribucionoj vodovodnoj mreži ne smije prelaziti 6 bara .
- Na dovodne cjevovode do rezervoara zabranjeno je priključenje potrošača.
- Potrebno je da minimalni prečnik bude 90mm kad se vodovodna mreža koristi ujedno kao i vanjska hidrantska mreža
- Razmak hidranata treba da bude minimalno 50m i da se ugrađuju nadzemni hidranti.
- Priključke treba ugrađivati preko standardizovanih šaftova sa vodomjerima i svaka stambena ili poslovna jedinica treba imati vlastiti vodomjer. U slučaju više jedinica u jednom objektu, potrebno je ugraditi vodomjer posebno za svaku jedinicu
- Uskladiti položaj vodovodnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama
- Visinsko rastojanje između vodovodnih cijevi i ostalih instalacija na mjestima njihovog ukrštanja ne smije biti manje od 50cm. Ukoliko je manje rastojanje vodovodnu cijev je potrebno zaštititi na odgovarajući način.
- Horizontalno rastojanje od vodovodne cijevi ne smije biti manje od 80 cm. Ukoliko je rastojanje manje vodovodnu cijev je potrebno zaštititi na odgovarajući način.
- Na najnižim tačkama cjevovoda predvidjeti mjesta za ispiranje (muljni ispust ili hidrant).
- Za PE i PVC, plastične cijevi, potrebno je ugraditi traku za identifikaciju trase cjevovoda.
- Debljina nadsloja iznad cjevovoda ne smije biti manja od 1,0 m. Ako je manji nadsloj od navedenog, potrebno je cjevovod termički zaštititi.
- Trasu cjevovoda predvidjeti u pojasu ulica ili trotoara ili kad god je to moguće u zelenom pojasu ulica.
- Jedna urbanistička parcela, po pravilu može imati jedan priključak na vodovodnu mrežu.

KANALIZACIJA

Za urbanističko tehničke uslovi za projektovanje fekalne kanalizacije daju se kroz sljedeće preporuke:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, striktno je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosfereke otpadne vode;
- U kanalizacionu mrežu se ugrađuju PE (polietilen) cijevi;
- Minimalni, odnosno maksimalni pad u kanalizacionoj mreži iznosi 2‰ i 6‰ respektivno vodeći računa o prečnicima cijevi;
- Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, mjestima promjene prečnika i priključenja kanalizacionih cijevi, potrebno je predvidjeti revizione šaftove i ugradnja šaftova od PE;
- Na kanalizacionim cijevima u pravcu, razmak šaftova predvidjeti na maksimalnom rastojanju od 160 D (prečnika cijevi), ali ne većem od 50m;
- Prečnik za kolektore usvojiti minimalnog prečnika od 300mm, a za ostale kanalizacione vodove minimalan prečnik od 250 mm, sa okrugim profilima maksimalnog stepena popunjenosti do 70%, u iznimnim slučajevima do 80%; a za kućne priključke min. 200mm.
- Na mjestima ukrštanja kanalizacione i vodovodne mreže, kanalizacionu cijev postaviti ispod vodovodne sa minimalnim visinskim razmakom od 0.5m, a u slučaju manjeg visinskog razmaka postaviti adekvatnu zaštitu vodovodne cijevi;
- Minimalne dubine iskopa odrediti tako da se zadovolji stabilnost i zaštita kanalizacionog kolektora, u slučaju priključenja podrumskih i suterenskih prostora odrediti minimalnu dubinu iskopa od 1.5m, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3.5m;
- U slučaju potrebe izgradnje pumpnih stanica za otpadnu vodu uraditi ih tako da se minimalizuje širenje neprijatnih mirisa, poželjno sa zelenim rastinjem oko njih. Agregati mogu biti u suvom ili mokrom izvođenju u zavisnosti da li je pumpna stanica nadzemna ili podzemna. Potrebno je predvidjeti havarijske ispuste kao i agregate u slučaju prekida napajanja električnom energijom;
- Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju;
- U slučaju izgradnje objekata prije kanalizacionog sistema izgraditi propisne septičke jame sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda;

- Zabraniti izgradnju propusnih "septičkih jama" odnosno upojnih bunara;
 - Uskladiti položaj fekalnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama.
- Urbanističko tehnički uslovi za projektovanje kišne kanalizacija u okviru odvodnje oko objekata ili u slučaju formiranja manjih jedinica za sakupljanje kišnice sa više objekata u cilju korišćenja prečišćene oborinske vode u tehničke svrhe:
- Striktno zabraniti upuštanje fekalne kanalizacije u bilo koji objekat za odvođenje kišne kanalizacije;
 - U oborinsku mrežu se ugrađuju PEHD i PE (polietilen) cijevi;
 - Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju.

ELEKTROENERGETIKA

Standardi za pojedine elemente mreže usaglašeni su sa preporukama i smjernicama EPCG-FC Elektrodistribucija:

- Tip i presjek provodnika kabla za polaganje u zemlju: jednožilni XHE 49A, 240mm² i 150mm²; za nadzemno polaganje samonosivi kb. snop (SKS) 3x50mm² Al. Svi novi kablovi u mreži 10kV treba da budu proizvedeni za napon 20kV.
- NN mreža izvodi se isključivo kao kablovska, podzemno i nadzemno; presjek provodnika za podzemno polaganje je 150mm²Al i 240mm²Al, a nadzemno (SKS) 70mm²Al u razvodu mreže. Za priključne podzemne kb. vodove presjek je 25mm²Al i 16mm²Al za nadzemni priključak.
- Sistem zaštite: zaštitno uzemljenje sa zajedničkim uzemljivačem i dodatna mjera zaštite strujna sklopa.
- Rasvjeta saobraćajnica treba da zadovolji propisane fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama CIE.
- Predlaže se sledeći energetska koncept:
 1. tehnologija za što manje korišćenje ugljenika;
 2. obnovljivi izvori energije: snaga sunca (fotonaponski moduli i solarni kolektori), bio masa;
 3. energetska efikasan urbani dizajn koji podrazumijeva pažljiv izbor građevinskih materijala (koncept "niskoenergetskih zgrada");
 4. inteligentno upravljanje u stanovanju.
- U postupku izdavanja građevinske dozvolje potrebno je pridržavati se procedure-protokola FC Distribucije Podgorica broj 40-00-17865 od 24.11.2011 god. kojim se reguliše postupanje Operatera distributivnog sistema.

Racionalno i efikasno korišćenje energije se postiže i kroz niz mjera kao što su:

- Smanjenje gubitaka u razvodu elektro mreže na 10%
- Uvođenje tarifnih sistema koji će podsticati štednju energije
- Pažljiv izbor građevinskog materijala, opreme i izolacionih materijala kod gradnje objekata
- Izbor energetska efikasnih potrošača visokoh stepena korisnog dejstva
- Izbor energetska efikasne štedne rasvjete
- Izbor sistema za inteligentno upravljanje u stanovanju

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- EK kanalizacija i EK okna u okviru ovog DUP-a moraju se izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti. U slučaju da se trasa EK kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne, kanalizacione i elektro infrastrukture, treba poštovati propisana rastojanja i pozicije postavljanja a dinamiku izgradnje vremenski sinhronizovati.
- Izradnjom nove EK kanalizacije je treba da bude omogućeno maksimalno iskorišćenje planiranih TK i KDS kablova. Projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata treba definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta. Pojedinačnim projektima treba planirati privodnu TK kanalizaciju od tk okana do samih objekata i to sa Alkaten cijevima 2X PE Ø 40mm.
- Kućnu EK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarićima, lociranim na ulazu objekta na propisanoj visini. Na isti način planirati distributivni ormarić za koncentraciju kućne instalacije za potrebe distribucije kablovskog TV signala i sa opremom za pojačanje imodulaciju TV signala.
- Kućnu EK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat6 4P 24AWG odnosno FTP Cat7 ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI, ili optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama radi pružanja dalje modernizacije elektronskih komunikacija (FTTH tehnologije), a bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova.
- Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 EK priključka dok za stambene objekte treba predvidjeti instalaciju za 2 EK priključka ili odgovarajućim optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama. Takođe treba predvidjeti i mogućnost za montažu javnih telefonskih govornica.

SMJERNICE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU

Ovim planskim dokumentom nije predviđena dalja detaljna planska razrada. Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja, predmetnog prostora.

Obzirom na značaj i istaknuti položaj lokacije „stare škole“ za parcelu UP Z1-1 na kojoj je planirana mješovita namjena, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine raspisao je opšti, javni, nacionalni, projektni, jednostepeni i anonimni

konkurs Rješenjem Broj:0909-791 sa ciljem dobijanja arhitektonsko-urbanističkog rješenja na osnovu kojeg će se realizovati izgradnje na lokaciji stare škole. Prvonagrađeno rješenje je osnov za izradu dalje tehničke dokumentacije i realizacije na predmetnoj parceli.

Da bi se dobila cjelovita slika o stanju i mogućim intervencijama svake parcele iz plana, obavezno treba prostudirati grafičke priloge koji daju osnovne informacije.

Takođe, u tekstualnom dijelu Plana, u poglavljima 5.9 *Urbanističko – tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata* i 6. *Analitički podaci plana*, se nalaze bliže odrednice i kapaciteti za svaku predmetnu parcelu.

Urbanističko-tehnički uslovi se rade (planiraju, projektuju) na osnovu Plana. Sistemom kontinuiranog stručnog nadzora i poštovanjem postavki ovog Plana ostvariće se uslovi za njihovo kvalitetno sprovođenje, a ujedno će se izbjeći stvaranje novih konfliktnih situacija.

Jedan od takvih primjera je u slučajevima kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, tada organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. U tom slučaju analitičke podatke iz tabele potrebno je prilagoditi i proračunati u skladu sa površinom nastalom nakon usklađivanja granica UP-a i katastarskih parcela.

SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA

Predloženim rješenjem za teritoriju plana postavljena je primarna ulična mreža koja danas delom postoji, formirana blokovska struktura i definisan osnovni pravac daljeg urbanog razvoja ovog naselja.

U ovakvoj situaciji da bi proces realizacije Plana po pojedinačnim parcelama započeo svakako da je prva faza na gradskim vlastima - da pribave i opreme zemljište potrebno za javne namjene, prije svega, u smislu rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih saobraćajnica i tehničke infrastrukture čime bi se aktivirale sve i danas nedostupne lokacije. Osim postojanjem pristupnih ulica izgradnja nije planski uslovljena određenim fazama, već će se odvijati sukcesivno a u skladu sa razvojem i potrebama naselja.

Postojeća magistralna saobraćajnica obrađena je „PUP-om Tivat do 2020-te godine“ i njim je planirano proširenje magistrale, odnosno izgradnja bulevara (avenije) sa četiri trake. Predmetna magistrala koja prolazi kroz najgušće naseljeni gradski prostor bila je obuhvaćena jednim planskim dokumentom DUP Lastva-Seljanovo-Tivat-Gradišnica i za rekonstrukciju iste od Opatova do Aerodroma Tivat, Opština Tivat izdala je Urbanističko tehničke uslove br.0902-233/2 od 01.06.2011.godine.

Kako je PUP taj prostor podijelio u šest zasebnih DUP-ova, isključivo radi smanjenja površine planskog dokumenta, u skladu sa postojećim geo-morfološkim i teritorijalno planskim podjelama prostora: DUP Donja Lastva, DUP Seljanovo, DUP Mažina, DUP Gornji Kalimanj, DUP Župa-Češljari i DUP Mrčevac, a magistralu i dalje treba posmatrati kao jednu građevinsku cjelinu to se izdati UTU imaju smatrati važećim aktom, odnosno za rekonstrukciju magistrale od Opatova do Aerodroma treba izraditi jedan projekat i izdati jednu građevinsku dozvolu čija realizacija je moguća u fazama. Eksproprijacija će se vršiti na osnovu plana parcelacije iz važećih DUP-ova.

Za urbanističke parcele preko kojih prolaze **postojeći dalekovodi 35kV i 10 kV** a koji su planom predviđeni za ukidanje kao i postojeća vodovodna cev prečnika 200mm koja je predviđena za izmeštanje definisane su **privremene građevinske linije (GL1pr) i koridor u kome je zabranjena bilo kakva izgradnja do ukidanja ovih infrastrukturnih vodova**. Nakon njihovog ukidanja moguća je izgradnja objekata do definisanih građevinskih linija (GL1). Takođe, zbog lakše identifikacije sve parcele preko kojih prelaze ovi infrastrukturni koridori obeležene su na grafičkim priložima 04 - *Plan namjene površina* i 05 - *Plan regulacije i nivelacije*, kao i u poglavlju 6. *Analitički podaci plana – Tabele kapaciteta parcela ostale namjene*, oznakom **OI** – ograničenja izgradnje.

Realizacija sekundarnih saobraćajnica se sprovodi u skladu sa finansijskim mogućnostima Opštine i stvarnim potrebama korisnika prostora za realizaciju istih, a prema postojećem stanju na terenu.

SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE

U savremenoj teoriji i praksi zaštite kulturnih dobara, posebno nepokretne arhitektonske baštine, primjenjuje se princip da se zaštitom obuhvata sveukupnost prostora, tj. integralna zaštita prirodnog i kulturnog nasljeđa.

U procesu planiranja i projektovanja obavezna je primjena metodologije zaštite kulturnih dobara, a koja je postavljena u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“ broj 49/10).

Na prostoru obuhvata Plana **nije identifikovano nijedno zaštićeno nepokretno kulturno dobro**.

Ipak, u obuhvatu plana postoje građevine za koje se smatra da posjeduju kulturne vrijednosti i to su:

- **Kompleks crkve Sv. Antona**

Kompleks vjerske arhitekture crkve Sv. Antona iz XVIII vijeka nalazi se na istaknutoj padini iznad Tivta i u prostornom smislu predstavlja vizelni reper grada. Izgrađen na lokalitetu Tripovići naselja Gornji Kalimanj kompleks sačinjavaju crkva i dva manja stambena objekta (sa bočnih strana) sa pripadajućim prednjim platomom / terasom.



Predmetni kompleks planom je tretiran kao kulturno dobro od lokalnog značaja.

U cilju očuvanja urbanističko-arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti kompleksa kroz plansko rješenje posvećena je pažnja na način da je neposredno okruženje namjenjeno stanovanju malih gustina, maksimalne sprtanosti tri etaže (P+1+Pk), dok su u širem okruženju površine namjenjene pejzažnom uređenju javnog korišćenja, tj. slobodne neizgrađene površine.

• Vahauz na putu za Sv. Anton

Objekat vojne arhitekture „wachhaus” – stražarnica/ osmatračnica je iz austrougarskog perioda (1814-1918). Wachhaus je vrsta fortifikacionog objekta izgrađena za smještaj ljudstva koje je nemjenjeno za obezbjeđenje određenog prostora, objekata ili grupe objekata. U ovim objektima smještno je ljudstvo žandarmerije. Osim ličnog naoružanja posade, koja je brojala oko 20 vojnika, objekti su na ravnom prohodnom krovu imali nekoliko postavljenih mitraljeza, 2 - 3. Ove kasarne rađene su pretežno na dva sprata i imale su kaponire za neposrednu odbranu objekta, žičanu ogradu, vodu u objektu i cistjenu/bistjenu pored objekta. Imali su sve elemente kasarne.

Ovo je jedna od pet građevina ovog tipa koje su činile odbrambeni lanac nekadašnjeg Arsenala.

Objekat je očuvan u izvornoj formi i materijalizaciji i ovim planom je tretiran kao potencijalno kulturno dobro.

• Kompleks Buća u Tripovićima

Predmetni kompleks stambene arhitekture nalazi se van obuhvata Plana, sjeveroistočno. Prostor koji pripada kompleksu i njegovoj neposrednoj okolini čuva se i štiti.

Kompleks Buća u Tripovićima sačinjava prizemna stambena zgrada pokrivena dvovodnim krovom na sjevernoj i dvospratna kula pokrivena četvorovodnim krovom na južnoj strani. Ispred kule je popločana terasa sa odrinom.

Ambijenti sa tradicionalnim graditeljstvom u kamenu ne isključuju moderan arhitektonski jezik i savremene materijale uz ispunjavanje pojedinih uslova kao što su kvalitet i prilagodjavanje vjekovnim iskustvima. Saniranje starih kamenih struktura mora biti prilagodjeno arhitektonsko-ambijentalnom integritetu objekta. Ugradnja novih aseizmičkih sklopova ne smije se izvesti po cijenu slabljenja ili trajnog gubitka elemenata istorijske arhitekture. Znatan stepen ojačanja može se postići zamjenom dotrajalih djelova u tradicionalnim materijalima i vezama (kamen, drvo, drvene tavanice sa zategama, svodovi i sl.). Ugradnja novih armirano-betonskih elemenata ili čeličnih ojačanja može se prihvatiti samo kao neizbježan dodatak, a ne kao zamjena originalnog materijala i tehnike. Pri tom nove konstrukcije ne smiju biti vidljive na fasadama.

Prilikom izgradnje novih objekata u ovim zonama i ukoliko se tokom izvođenja zemljanih radova naide na materijalne ostatke, radove treba obustaviti i o tome obavestiti Službu zaštite - Uprava za zaštitu kulturnih dobara.

SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

Prostorno rešenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

- racionalno korišćenje građevinskog područja;
- da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja;
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;
- da se voda racionalno koristi i da se tradicionalan način sakupljanja vode u "bistjerni" (ukopanim ili zidanim) zaštiti i uspostavi gdje god je to moguće;
- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu;
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha;
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja;
- da se koordiniranim akcijama radi na sprovođenju mjera zaštite od avionske buke;
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo.

Shodno smjernicama za izradu ovog DUP-a i namjenama površina koje se preuzimaju iz PUP-a Tivat, u obuhvatu DUP-a, nema objekata koji podliježu obavezi procjeni uticaja na životnu sredinu niti objekata koji bi mogli proizvesti negativne uticaje u odnosu na kriterije iz člana 9. Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu te je Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Tivat, doneo je **Odluku o nepreduzimanju izrade strateške procjene uticaja za Detaljni urbanistički plan Gornji Klaimanj.**

SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83).

Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:

- Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla.
- Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (narmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture.
- Izbjegavati nasipe, močvarne i nestabilne terene za trase glavnih vodova svih instalacija.
- Podzemne električne instalacije treba obezbediti uredjajima za isključenje pojedinih rejonu.
- Pri projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima.
- U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbedi nesmetano odvijanje saobraćaja.

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br. 52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke rejonizacije, (korišćenjem koeficijentata seizmičnosti K_s definisanih u elaboratu "Seizmološke podloge i seizmička mikrorejonizacija urbanog područja Tivat", Zavod za geološka istraživanja SR Crne Gore i Geozavod Beograd – 1981. godine) a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Zaštita od požara

Širenje požarnih oluja na izgrađenim dijelovima sprječava se zaštitnim koridorima zelenila.

U tu svrhu prostornim konceptom PUP-a Tivat formirani su koridori zelenila i do 150 m širine koji dijele pojedine mikrorejone na manje urbane cjeline, a ove posebnim planom na zone, blokove i građevinske ansamble.

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

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

Izgrađeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ broj 30/91).

SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

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

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

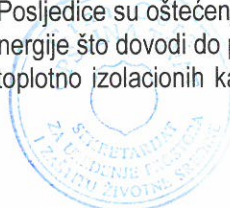
- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetske efikasnosti zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

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

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječni stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje.

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



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

Zato je potrebno:

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

Posebni UT uslovi za urbanističke parcele UP Z1-273, UP Z1-274 i UP Z1-104

- na predmetnim parcelama umesto izgradnje objekta stanovanja manje gustine moguće je organizovati parking prostor /garažu/ za potrebe muzičke škole na susednoj UP Z1-105.

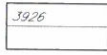


BROJ URBANISTIČKE PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m ²)	NAMENA PARCELE	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	BGP UKUPNO (m ²)	BGP STANOVANJE (m ²)	MAKS. BGP DELATNOSTI(m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI	INDEKS IZGRADJENOSTI	POSEBNA OZNAKA NA GRAFIČKOM PRILOGU	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
Z3-UP108	387	SMG	P+1+PK	294	206	88	147	0.40	0.80		PLANIRANI	
Z3-UP109	482	SMG	P+1+PK	394	276	118	197	0.40	0.80		POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADODGRADNJA	
Z3-UP110	353	PUJ										
Z3-UP111	376	SMG	P+1+PK	300	210	90	150	0.40	0.80		PLANIRANI	
Z3-UP112	379	SMG	P+2	341	239	102	125	0.33	0.90		POSTOJEĆI	PREMASEN IND. IZGR.
Z3-UP113	804	SMG	P+1+PK	500	350	150	281	0.35	/		POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADODGRADNJA	
Z3-UP114	481	SMG	P+1+PK	385	269	115	192	0.40	0.80		POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADODGRADNJA	
Z3-UP115	2028	PUJ										
Z3-UP116	7137	PUJ										
Z3-UP117	317	SMG	P+1+PK	254	178	76	127	0.40	0.80		PLANIRANI	
Z3-UP118	343	SMG	P+1+PK	274	192	82	137	0.40	0.80		PLANIRANI	
Z3-UP119	301	SMG	P+1+PK	241	169	72	120	0.40	0.80		PLANIRANI	
Z3-UP120	301	SMG	P+1+PK	241	169	72	120	0.40	0.80		PLANIRANI	
Z3-UP121	301	SMG	P+1+PK	241	169	72	120	0.40	0.80		PLANIRANI	
Z3-UP122	346	SMG	P+1+PK	277	194	83	138	0.40	0.80		PLANIRANI	
Z3-UP123	450	SMG	P+1+PK	360	252	108	180	0.40	0.80		PLANIRANI	
Z3-UP124	523	SMG	P+1+PK	419	293	126	209	0.40	0.80		PLANIRANI	
Z3-UP125	397	SMG	P+1+PK	318	222	95	159	0.40	0.80		PLANIRANI	
Z3-UP126	801	SMG	P+1+PK	500	350	150	280	0.35	/		POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADODGRADNJA	
Z3-UP127	811	PUJ									STANOVANJE U ZELENILU PREMA USLOVIMA PUP-a	
Z3-UP128	445	SMG	P+1+PK	356	249	107	178	0.40	0.80		PLANIRANI	
Z3-UP129	694	SMG	P+1+PK	500	350	150	243	0.35	/		PLANIRANI	
Z3-UP130	499	SMG	P+1+PK	399	280	120	200	0.40	0.80		PLANIRANI	
Z3-UP131	492	SMG	P+1+PK	394	276	118	197	0.40	0.80		PLANIRANI	
Z3-UP132	709	SMG	P+2+PK	500	350	150	248	0.35	/		PLANIRANI	
Z3-UP133	478	SMG	P+1+PK	382	268	115	191	0.40	0.80		PLANIRANI	
Z3-UP134	691	SMG	P+2+PK	500	350	150	242	0.35	/		PLANIRANI	
Z3-UP135	572	SMG	P+2+PK	458	321	137	229	0.40	0.80		POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADODGRADNJA	
Z3-UP136	847	SMG	P+2+PK	500	350	150	297	0.35	/	OI	PLANIRANI	

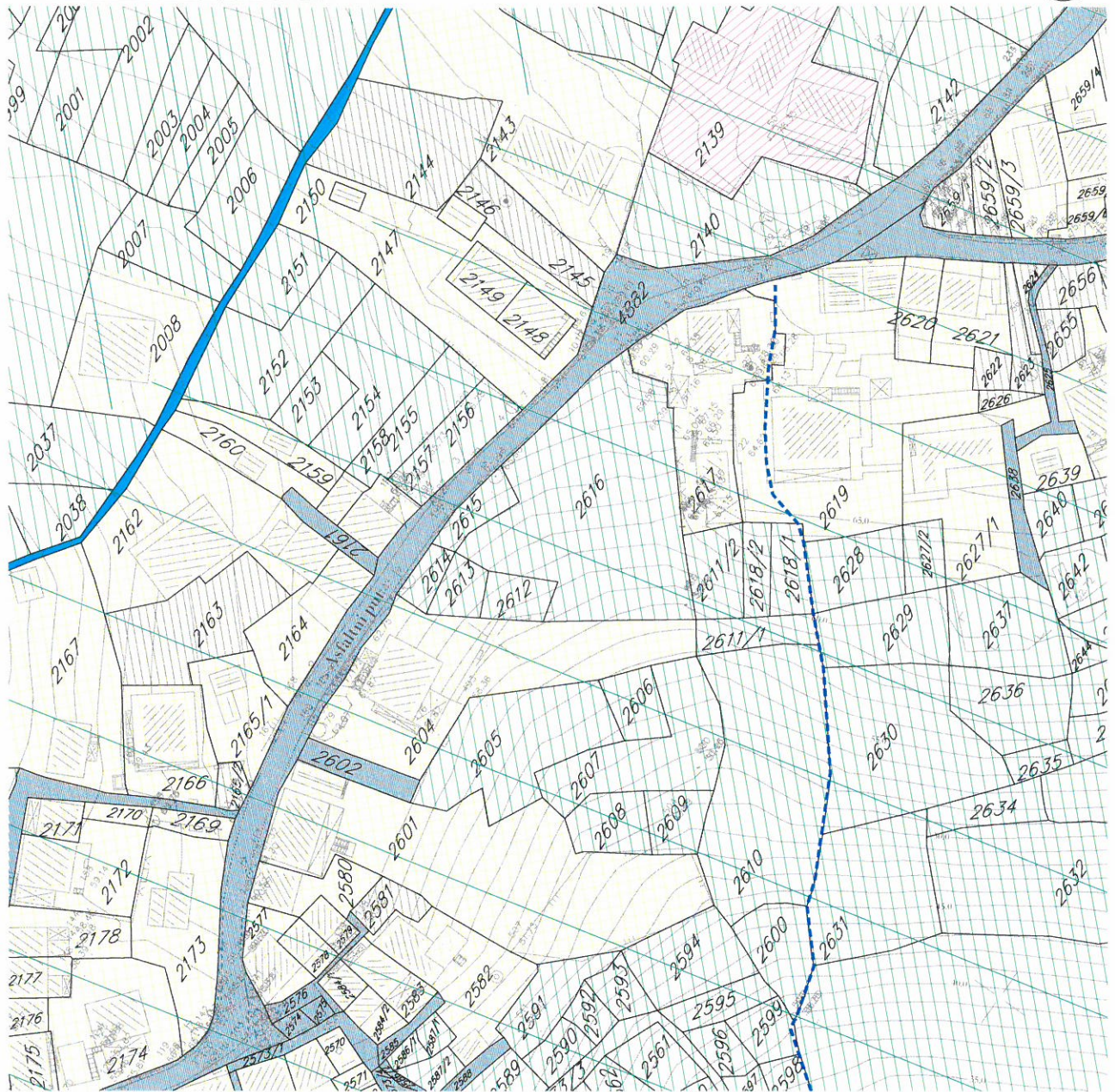
detaljni urbanistički plan: G O R N J I K A L I M A N J
Geodetska podloga sa granicom plana R 1: 1000
kat.parc.broj 2616 KO Tivat



LEGENDA:

-  granica DUP-a
-  granica i broj katastarske parcele





LEGENDA:

- granica DUP-a
- granica i broj katastarske parcele

GEOTEHNIČKE KARAKTERISTIKE TERENA

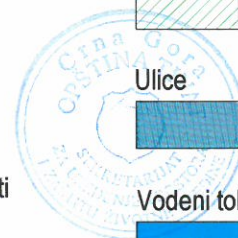
- I kategorija-tereni bez ograničenja za urbanizaciju
- II kategorija-tereni sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju
- III kategorija-tereni sa znatnim ograničenjima za urbanizaciju
- IV kategorija-nepovoljni za urbanizaciju
- objekti predviđeni za rušenje

NAMJENA

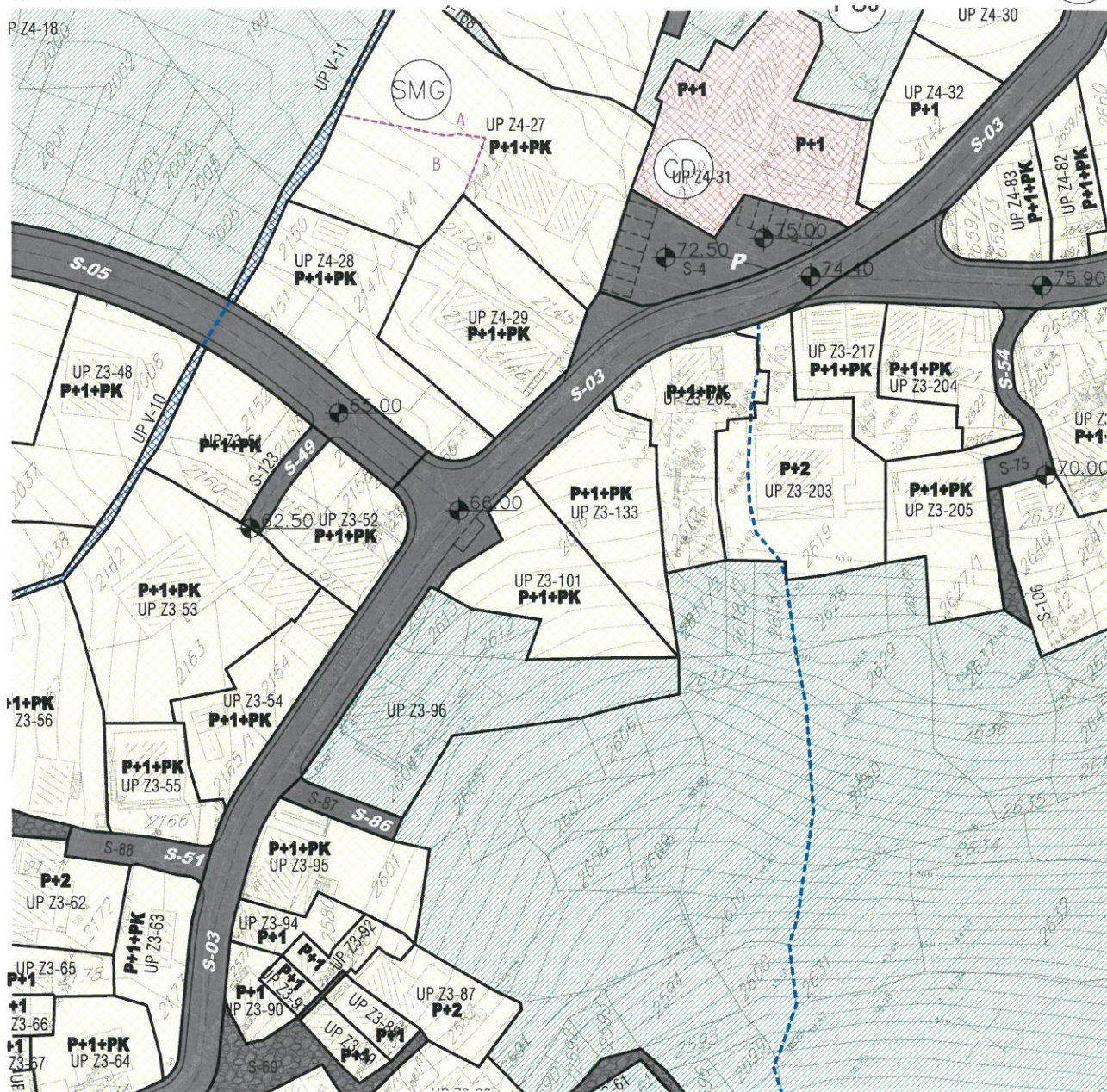
- Izgrađene površine**
- individualno stanovanje
- kolektivno stanovanje
- vjerski objekti
- objekti javne namjene
- napušteni objekti
- postojeća trafo stanica

Neizgrađene površine

- neizgrađene i neuređene površine
- prirodni, šumoviti pejzaž
- Ulice**
- asfaltni kolovoz
- Vodeni tokovi**
- potoci i kanali

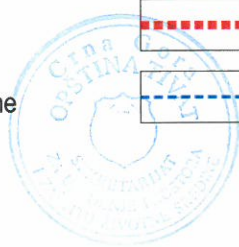


Z3-UP 133



LEGENDA:

granica DUP-a	površine za mješovite namjene	objekti elektroenergetske infrastrukture
granica i broj katastarske parcele	površine za centralne djelatnosti	lokacije kontejnera
granica i broj urbanističke parcele	površine za školstvo i socijalnu zaštitu	lokacije sa ograničenjem izgradnje
granica i broj podparcele	površine za sport i rekreaciju	objekti predviđeni za rušenje
planirana spratnost objekata	površine za pejzažno uređenje javnog korišćenja	pravo prolaza (prema katastru)
površine za stanovanje male gustine	vodene površine	postojeći vodotoci i kanali
površine za stanovanje srednje gustine	površine saobraćajne infrastrukture	



Plan parcelacije
Z3-UP 133

R 1: 1000



LEGENDA:

- granica DUP-a
- granica i broj katastarske parcele
- granica i broj urbanističke parcele
- granica i broj podparcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- privremena građevinska linija
- koridor u kome je zabranjena izgradnja do ukidanja dalekovoda/voovoda
- koridor infrastrukture

Koordinate tjemena urbanističkih parcela

3358	6558548.47	4698906.69
3359	6558550.21	4698901.10
3360	6558546.92	4698898.88
3361	6558547.43	4698898.01
3362	6558543.31	4698895.01
3363	6558531.46	4698884.91
3364	6558521.59	4698875.33

Koordinate tjemena građevinskih linija

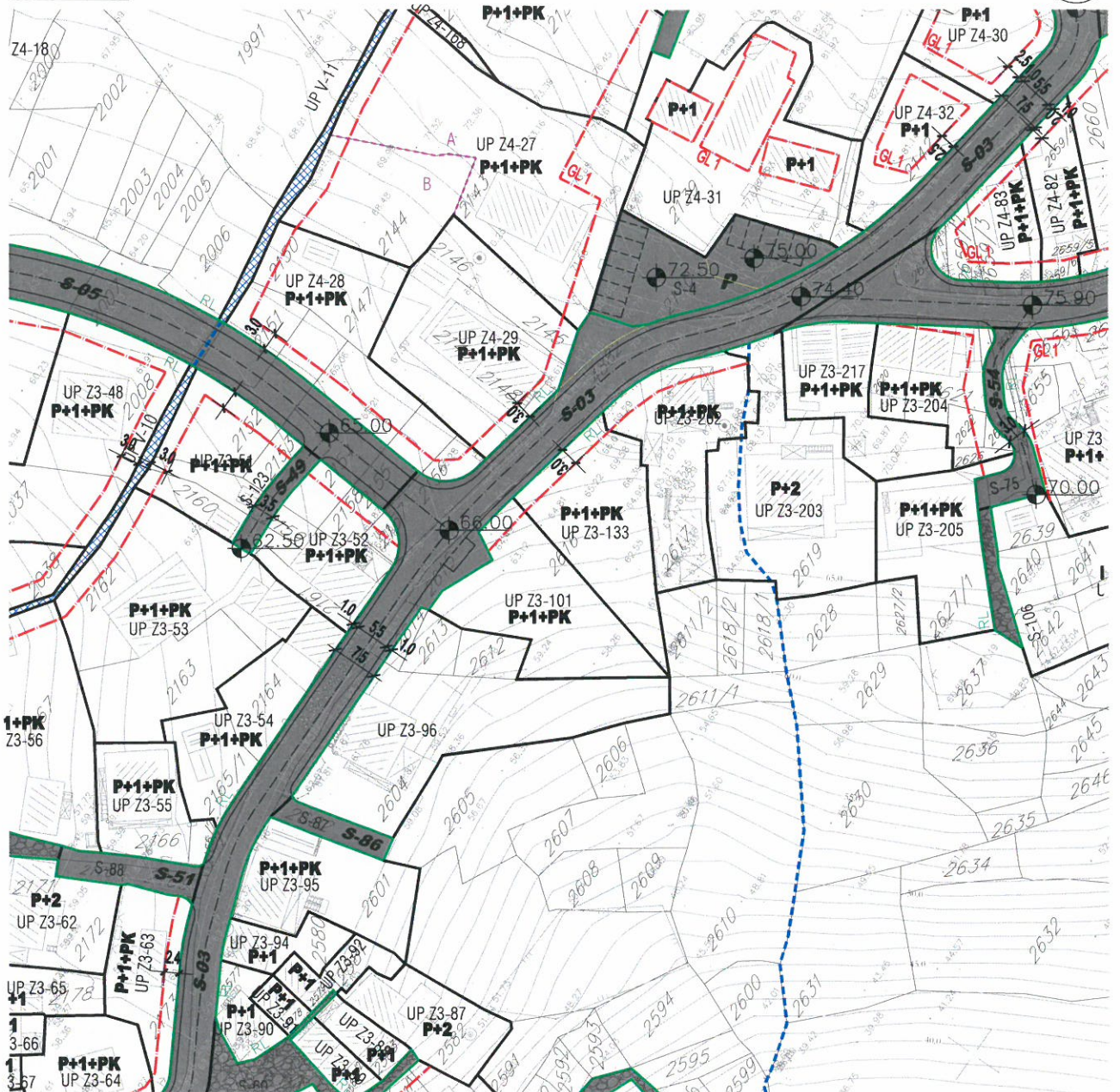
735	6558552.52	4698905.46
736	6558529.83	4698909.91

Koordinate tjemena regulacionih linija



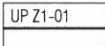
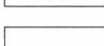
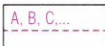
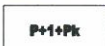
2740	6558530.80	4698912.78
2741	6558550.51	4698908.91



detaljni urbanistički plan: G O R N J I K A L I M A N J
 Plan regulacije i nivelacije
 Z3-UP 133
 R 1: 1000



LEGENDA:

- | | | |
|---|--|--|
|  granica DUP-a |  regulaciona linija |  lokacije kontejnera |
|  granica i broj katastarske parcele |  građevinska linija |  lokacije sa ograničenjem izgradnje |
|  granica i broj urbanističke parcele |  privremena građevinska linija-koridor u kome je zabranjena izgradnja do ukidanja dalekovoda/vodovoda |  pravo prolaza (prema katastru) |
|  granica i broj podparcele |  koridor infrastrukture |  postojeći vodotoci i kanali |
|  planirana spratnost objekata |  pješačke površine | |

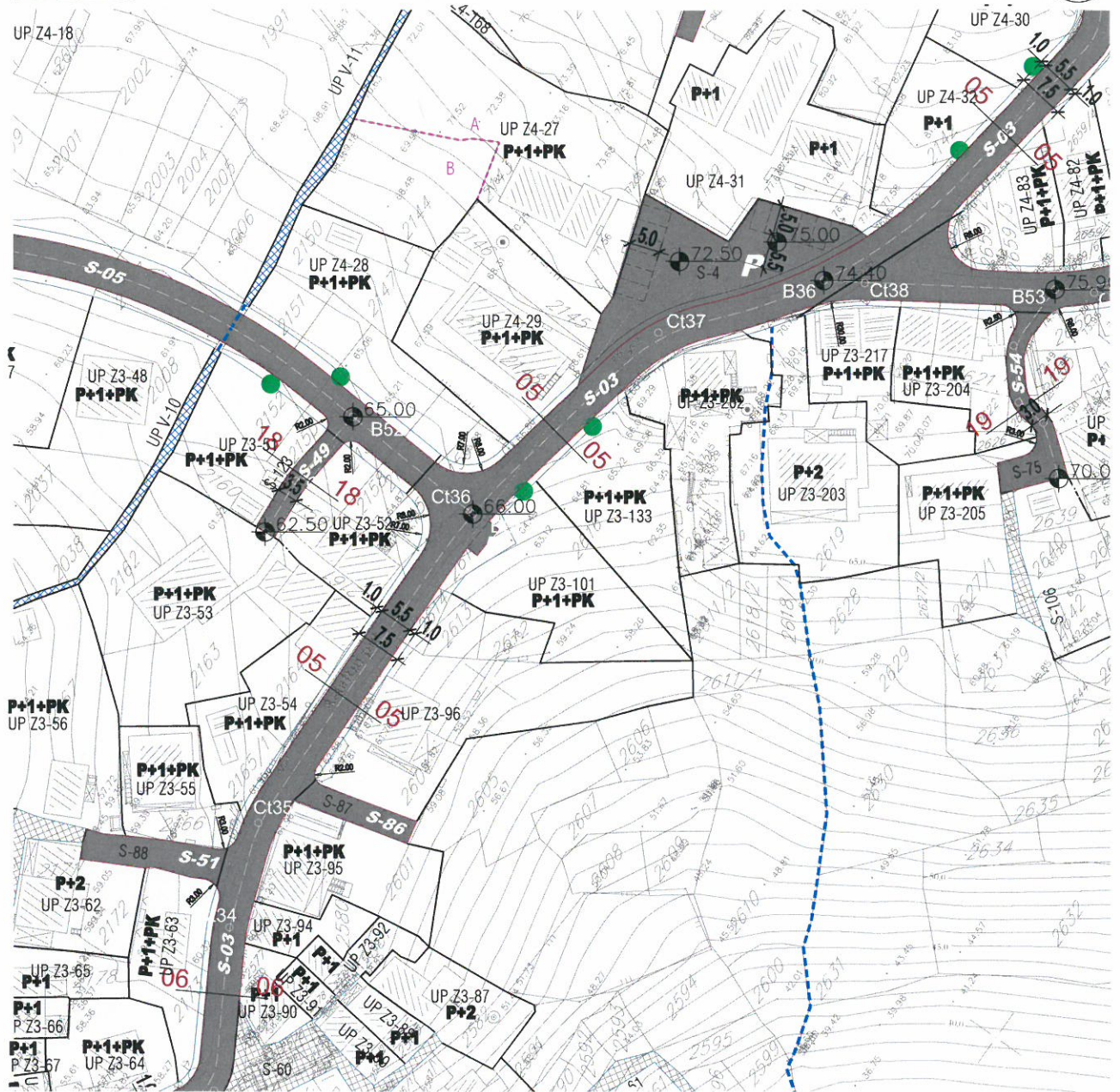


detaljni urbanistički plan: G O R N J I K A L I M A N J

Plan saobraćaja

R 1: 1000

Z3-UP 133



LEGENDA:

granica DUP-a

3926 granica i broj katastarske parcele

UP Z1-79 granica i broj urbanističke parcele

saobraćajnice

saobraćajnice(zajedničke) kolsko-pješačke površine

saobraćajne površine pješačke

autobusko stajalište

niša autobuskog stajališta

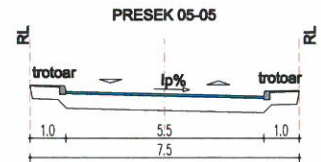
lokacija kontejnera

parking na javnoj površini

mjesto priključka neizgrađene parcele na javnu površinu

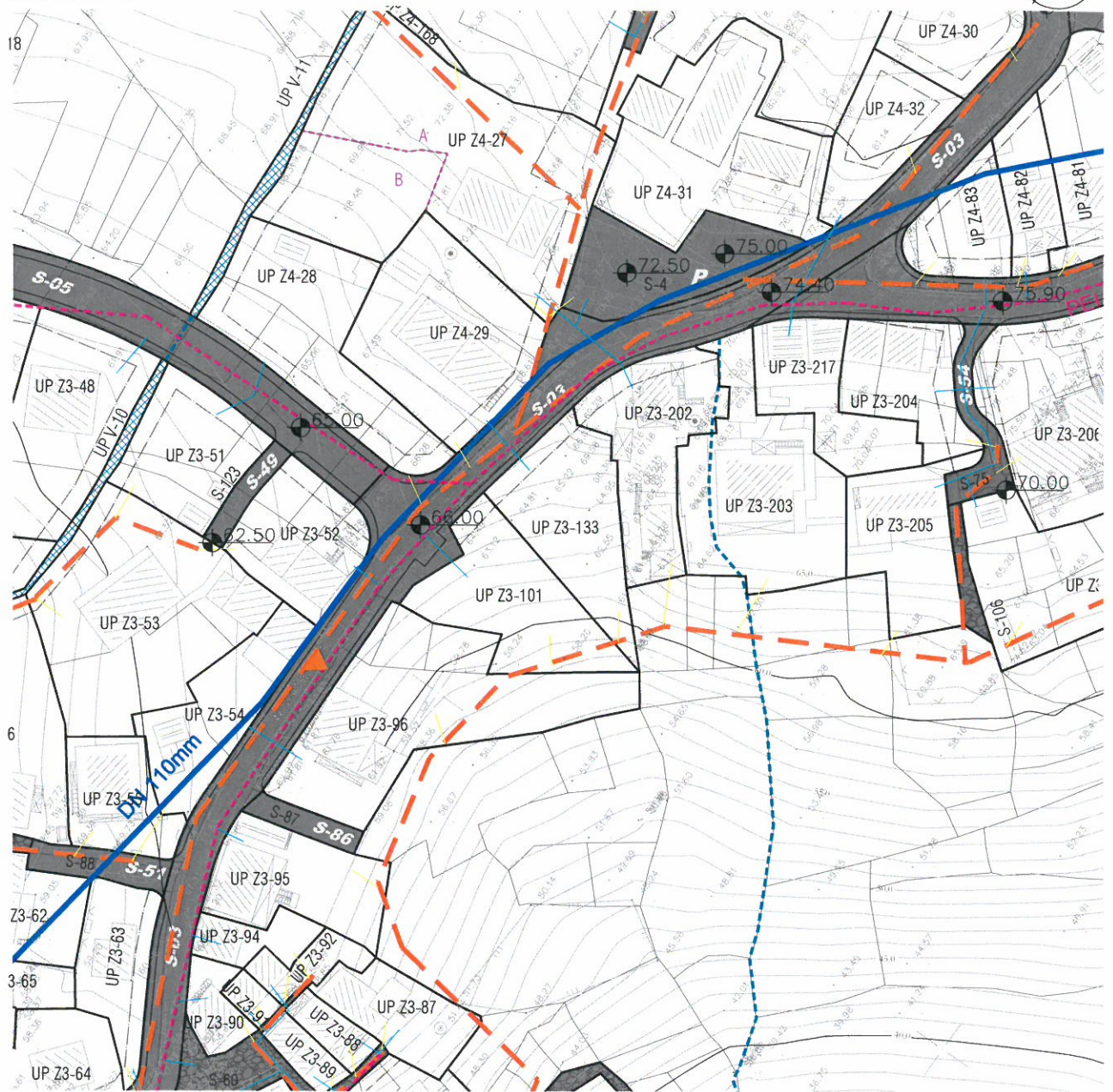
pravo prolaza

POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA R 1:200



Plan hidrotehničke infrastrukture R 1: 1000

UP Z3-133



LEGENDA:

	granica plana
	granica i broj katastarske parcele
	granica i broj urbanističke parcele
	granica i broj podparcele
	regulaciona linija
	građevinska linija

Vodosnabdjevanje

	regionalni vodovod
	postojeći vodovod
	planirani vodovod I visinske zone
	planirani vodovod II visinske zone
	planirani vodovod III visinske zone
	vodovodni kućni priključci
	granica visinskih zona
	preeleg izmjene postojećeg ACC 200mm sa PEHD 315 mjm
	planirana buster stanica

Fekalna kanalizacija

	postojeći kanalizacioni vod
	planirani kanalizacioni vod
	smjer odvođenja
	kanalizacioni kućni priključci - planirani
	postojeći kanalizacioni tlačni cjevovod

Odvođenje kišnih voda

	mreža otvorenih kanala
--	------------------------

Upravljanje otpadom

	raspored kontejnera
--	---------------------



Priljeno:	07-07-2015			
Organ. jed.	Klasif. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
0902-	351-	563	2	



d.o.o. VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT

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

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

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

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

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTI

"VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj 1067

Tivat, 07.07.2015.

OPŠTINA TIVAT

Sekretarijat za uređenje prostora

i zaštitu životne sredine

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-563/1 od 26.06.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat.par.broj 2616 KO Tivat, a na zahtjev GOSPIĆ LIDIJE izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

1. Priključak za vodu izvesti sa postojećeg cjevovoda (mapa u prilogu).
2. Potrebno je postaviti centralni vodomjer u propisno izgrađenoj šahti na ivici parcele, kao i za svaki stambeni/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.).

PRILOG:-mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu

Tivat, 07.07.2015 god.

DOSTAVLJENO:

-Naslovu

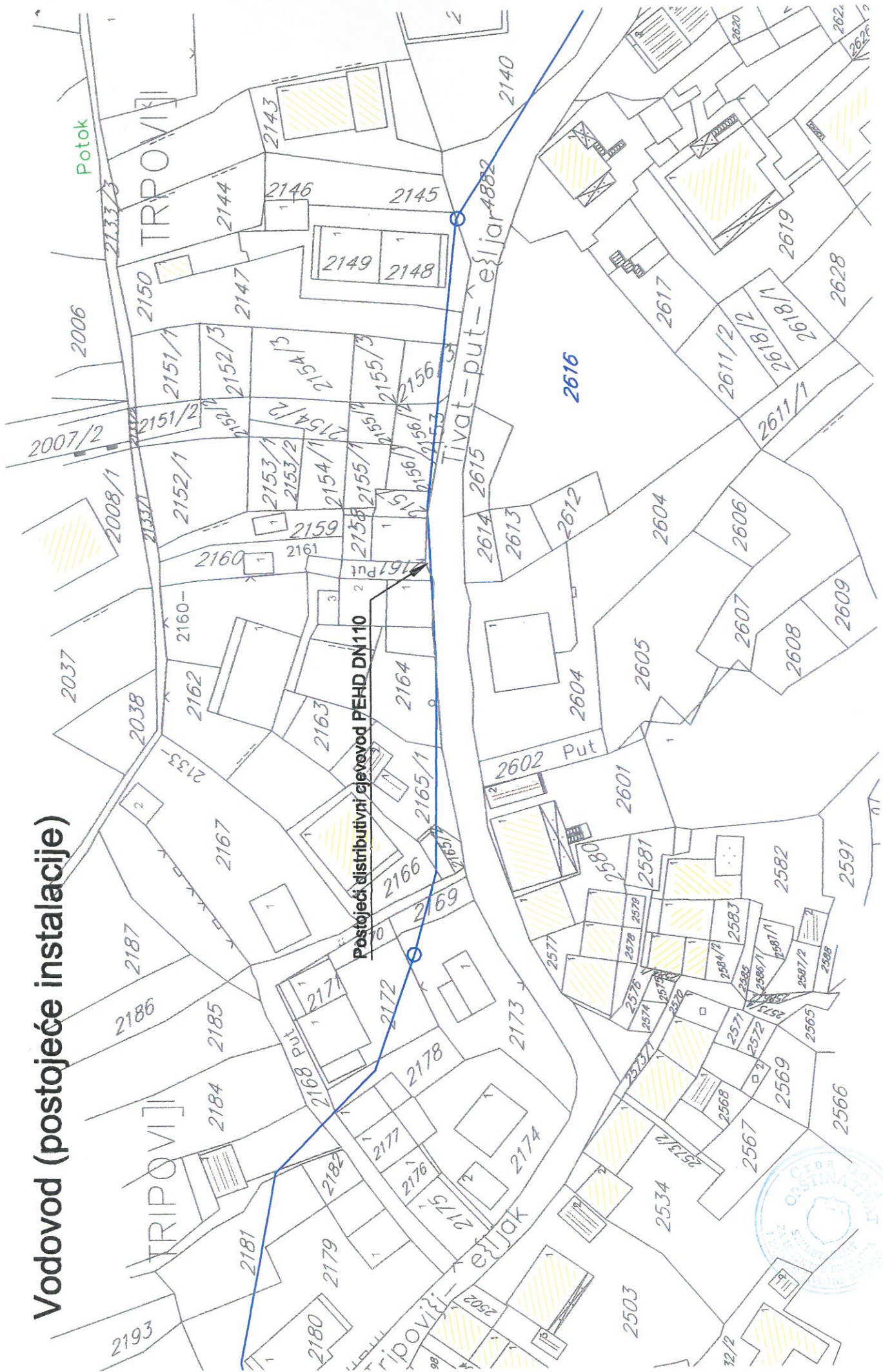
-Arhivi



DIREKTOR:
Čedomir Lukić, dipl.ing

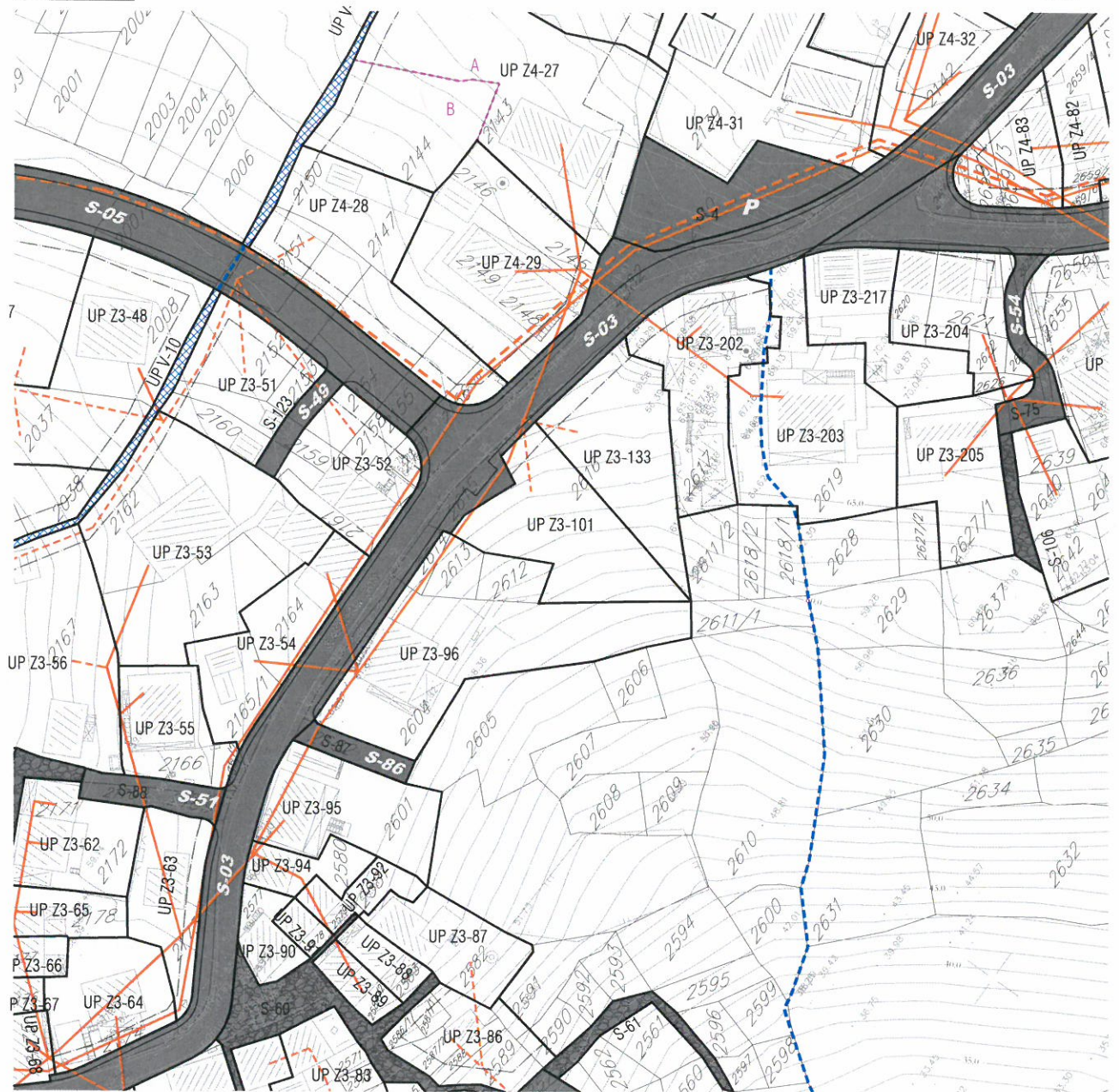


Vodovod (postojeće instalacije)



detaljni urbanistički plan: GORNJI KALIMANJ
Plan elektroenergetske infrastrukture R 1: 1000

Z3-UP 133



LEGENDA:

- granica DUP-a
- granica i broj katastarske parcele
- granica i broj urbanističke parcele
- granica i broj podparcele
- regulaciona linija
- građevinska linija

ELEKTROMREŽA

- elektrovod 10kV
- elektrovod 10kV -planirani
- elektrovod 10kV -ukidanje
- elektrovod 35kV
- elektrovod 35kV -ukidanje
- elektrovod 0.4kV
- elektrovod 0.4kV -planirani

- trafostanica
- trafostanica -planirana

- postojeći vodotoci i kanali



Z3-UP 133



LEGENDA:

- granica DUP-a
- granica i broj katastarske parcele
- granica i broj urbanističke parcele
- granica i broj podparcele
- regulaciona linija
- građevinska linija

EK mreža

- postojeće EK okno (35 EK okna-EK koncentracija)
- postojeća EK kanalizacija (EK kanalizacija-1,2,4 PVC cijevi F110mm)
- broj postojećeg TK okna broj postojeće PVC cijevi 110 mm
- planirana telefonska centrala -koncentrator elektronskih komunikacija
- planirana RBS

- planirano EK okno
- planirana EK kanalizacija (EK kanalizacija-1,2,4 PVC cijevi F110mm)
- broj planiranog TK okna broj planiranih PVC cijevi 110 mm
- postojeći vodotoci i kanali





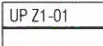
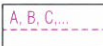


Z3-UP 133

P Z4-18



LEGENDA:

-  granica DUP-a
-  granica i broj katastarske parcele
-  granica i broj urbanističke parcele
-  granica i broj podparcele

Površine za pejzažno uređenje javne namjene

-  park-šuma

Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene

-  zelenilo individualnih stambenih objekata
-  zelenilo stambenih objekata
-  zelenilo stambenih objekata sa poslovanjem
-  zelenilo objekata prosvete
-  zelenilo vjerskih objekata

-  postojeći vodotoci i kanali