

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-679/5

Tivat, 14.08.2015.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 40/13 i 33/14) i člana 5 Odluke o donošenju Detaljnog urbanističkog plana „Mrčevac“ (»Sl.list CG«- Opštinski propis br. 20/13), na zahtjev **BELAYEV MARINE**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu broj **UP 440** sa namjenom

površine za pejzažno uređenje javne namjene - PUJ;

koja je formirana od većeg dijela kat.par.broj **460/1 KO Mrčevac**, u zahvatu DUP-a „**Mrčevac**“

1.USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Površine za pejzažno uređenje javne namjene – PUJ definisane prema PUP-u Tivta za predmetni prostor u suštini predstavljaju djelove postojećih šumskih zajednica bora, maslima, hrasta na padinama Vrmca.

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. Uvidom na terenu konstatovano je da ne postoje izgrađeni objekti na terenu a da nisu evidentirani ovom podlogom.

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 evidentiran jedan takav objekat, 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 je za predmetni objekat formirana urbanistička parcela **UP-440 kako bi se mogao legalizovati**.

Za ovakve objekte potrebno je dokazati njegovo postojanje prije 25.05.2009. (datum kad je završen Nacrt PUP-a). 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 nikakve intervencije rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje osim tekućeg održavanja, odnosno postavljanje krova, ako je zatečeni objekat bez njega.**

Troškove komunalnog opremanja parcele snosi sam investitor- vlasnik objekta, a shodno smjernicama Prostorno urbanističkog Plana Tivta do 2020.godine („Sl.list CG“- opštinski propisi br. 24/2010).

Do predmetne kat.par.br. 460/1 KO Mrčevac ovim Planom je predviđen put i to sa saobraćajnice S-63.

2.USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Elementi urbanističke regulacije su:

▪ **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 radi 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.

UP 440 formirana je od većeg dijela kat.par.broj 460/1 KO Mrčevac i njena površina iznosi **527m²**.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „MRČEVAC“
URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

Prema Listu nepokretnosti –prepis br 1063 :

-površina kat.parc.br.460/1 KO Mrčevac je 540m²,i na njoj je evidentirano postojanje zgrade za odmor (vikendice) površine gabarita 136 m² i spratnosti P+1+Pk

Broj stambenih objekata na parceli

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

▪ **Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je definisana je koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: „Plan parcelacije“.

Napomena: Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je dužan formirati UP prema datim uslovima parcelacije i riješiti imovinsko pravne odnose na cijeloj UP.

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.

▪ **Građevinska linija** je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi i definisana je koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: *Plan regulacije i nivelacije*.

Planom je data i **privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr žute boje)** koja je definisana zaštitnim koridorm postojećeg dalekovoda u širini od ~ 17m. Ona pretstavlja liniju do koje se mogu graditi objekti do trenutka izmeštanja dalekovoda. Nakon izmeštanja objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1.

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

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

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suteran, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: Po (podrum), Su (suteran) P (prizemlje), 1 do N (spratovi), Pk (potkrovlje).

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

▣ za garaže i 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 potkrovlne etaže).

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

Bazen u dvorištu stambenog objekta ne računa se u BGP parcele, 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.



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „MRČEVAC“
URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

urbanistička parcela	UP 440
planirana namjena objekta	PUJ
površina urbanističke parcele	527 m ²
status objekta i moguće intervencije	stanovanje u zelenilu prema uslovima iz PUP-a

3. USLOVI ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA

- oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim primorskim formama 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, vidjenice... Krovni pokrivač je kanalicica ili mediteran crijep.
- Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvidjeti škure (nisu dozvoljene roletne)
- spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno ili bijelo
- ograde na balkonima treba da bude od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri)
- nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

4. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

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

Parkiranje

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbedi u okviru parcele, u garažama u sklopu objekta a samo manji broj u vidu parkinga na otvorenom.

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 ograđuju zidanom ogradom do visine od **1.0 m** (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od **1.80 m** sa cokolom od kamena ili betona visine **0.6m**
- 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 ogradni ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

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 njega razmotriti rješenje formiranja parkinga;
- razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde;
- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama.

5. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

- Topografija

Teritoriju plana čini jugozapadna padina Vrmca i uvala potoka Pudravica. Po konfiguraciji, teren je značajno pokrenut sa velikim razlikama u nadmorskoj visini pojedinih dijelova, od 70 do 80 mnv na krajnjem sjeveru plana do 7-8 mnv u južnom dijelu uz magistralu i uvalu potoka

- **Klimatske karakteristike**

Područje Mrčevca kao i cjela teritorija opštine Tivat ima izrazito sredozemnu klimu.

Temperatura vazduha: Maksimalna temperatura vazduha u julu i avgustu je oko 30°C, a u januaru i februaru 12 - 13°C. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima je oko 2°C, a 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% 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. Prosječno godišnje Primorje ima oko 2455 časova osunčavanja, od kojih 931 čas u ljetnjim mjesecima (jun, jul i avgust). 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 sredinji dio pripada I kategoriji dok jedan dio na sjeveroistoku plana je svrstan u IV kategoriju terena sa znatnim ograničenjem za urbanizaciju.

- **Hidrološke karakteristike**

Šire okruženje plana bogato je izvorštima, različitog kapaciteta i kvaliteta vode koji u vidu potoka prolaze teritorijom plana.

- **Zelenilo**

Jugozapadna orijentacija područja u odnosu na Vrmca čini da je ono zaštićeno od dominantnih zimskih vjetrova, dobro osunčano i izloženo padavinama, tako da predstavlja lokaciju koja odgovara raznovrsnoj vegetaciji.

Pejzažno uređenje: Cijelo područje Tivta odlikuje se bogatstvom zelenila. Zahvata dvije klimatogene zajednice: "Orno - *Quercetum ilicis*" i "*Carpinetum orientalis lauretozum*". Na mjestu nekadašnjih šuma crnike, razvila se gusta i neprohodna šikara, tj makija. Po florističkom sastavu odgovara zajednici Orno - *Quercetum ilicis*. Makija dominira južnom obalnom zonom i područjem Krtola. Čine je zimzelene biljke tvdog lišća kao što su: *Myrtus communis*, *Arbutus unedo*, *Juniperus phoenicea*, *Pistacia lentiscus*, *Quercus ilex*, *Erica arborea* itd. Druga zajednica hrasta medunca i graba sa lovorom izražena je na padinama Vrmca. U razdoblju do drugog svjetskog rata u užem gradskom području Tivta razvijaju se značajne parkovne površine sa primjerno uređenim vrtovima, a na rubu grada i podalje od grada preovlađuje poljoprivredna djelatnost u kojoj bitnu ulogu ima maslinarstvo i vinogradarstvo. Zapuštene maslinjake i vinograde, a dobrim dijelom i ostale obradive površine postupno naseljavaju florni elementi autohtonih šumskih zajednica i vegetacija, te borovi i čempresi. U zoni zahvata DUP-a Mrčevac dominira vegetacija okućnica u vidu sezonskog cvijeća sa maslinama, smokvom, agrumima, vinovom lozom, kao i dekorativnim žbunjem-pitospor, oleander itd. Na sjeveroistočnoj i jugoistočnoj strani plana vegetacija prelazi u manje šumske formacije. Od drvenastih vrsta dominiraju *Pinus halepensis*, *Pinus nigra*, *Olea europea*, *Fraxinus oxycarpa* i rjeđe *Quercus pubescens*. Ovi zeleni koridori na padinama Vrmca imaju značajnu funkciju za poboljšanje mikroklimatskih uslova (prevjetranje grada), za povezivanje gradskog zelenila i prirodnog pejzaža, te za morfološko strukturiranje urbanizovnog prostora.

6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „MRČEVAC“
URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz DUP-a Mrčevac: Plan hidrotehničke infrastrukture, Plan elektro infrastrukture i Plan telekomunikacione infrastrukture

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

- Opšti saobraćajno tehnički uslovi** broj 1006-152 od 30.05.2013.godine izdati od strane Sekretarijata za komunalno stambene poslove i saobraćaj.
- Tehnički uslovi** za projektovanje vodovoda i kanalizacije u okviru glavnog projekta br.2237, izdati od JP-a«Vodovod i Kanalizacije»Tivat 12.08.2015.godine.
- Vodni uslovi** za odvođenje otpadnih voda za stambene i poslovne objekte broj 0819-1526/1 od 08.08.2011.god. izdati od Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj.
- Akt EPCG FC** Distribucija broj 40-00-17865 od 24.11.2011.god.
- Tehnički uslovi i preporuke za izradu priključaka i priključenja el.instalacija broj 40-23-01-2065 od 03.10.2011.godine izdati od strane Elektrodistribucije Tivat.
- USLOVI za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova**,kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata broj 0404-5446/2 od 30.11.2011. godine izdati od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

7. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

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

Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva.

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

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

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

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

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

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Smjernice za zaštitu životne sredine

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

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.

Prostorno rešenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su: racionalno korišćenje građevinskog područja; iskorišćenost svih prirodnih pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja; postizanje optimalnog odnosa izgrađenog i slobodnog prostora; racionalno korišćenje vode i uspostavljanje i zaštita tradicionalnog načina sakupljanja vode u "bistjerni" (ukopanim ili zidanim) ; lišavanje zagađenja vode, zemljišta i vazduha i uvođenje adekvatne infrastrukture; opremanje naselja adekvatnim brojem kontejnera i kućnih posuda za sakupljanje otpada, koje će se redovno prazniti na definisanu sanitarnu deponiju; odlaganje zemljišta i šuta na odlagalište prema Lokalnom planu upravljanja otpadom; postizanje potrebne količine zelenila za optimalnu zaštitu vazduha; zaštita frekventnih koridora saobraćaja; rad na sprovođenju mjera zaštite od avionske buke; precizno definisanje nadležnost i vlasništvo za određene prostore.

Smjernice za sprječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

*U cilju 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 R CG br. 8/1993). Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda.

Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova.

*Uslovi i mjere **zaštite od zemljotresa**

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama *Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima* (Službeni list SFRJ br. 52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrorejonezom terena za PPO / GUP TIVAT.

▪ Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija su: pravilan izbor konstruktivnih sistema i materijala; pravilna geometrijska forma gabarita objekta u osnovi, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta; prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji; izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta; korišćenje armirano-betonskih i čeličnih konstrukcija koje posjeduju visoku seizmičku otpornost; primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa; primjena zidanja samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine); projektovanje konstrukcija koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja; homogena raspodjela opterećenja koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo po cijeloj kontaktnoj površini; obezbjeđivanje dovoljne krutosti temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

*Uslovi i mjere zaštite od požara

Projektom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno *Zakonu o zaštiti i spašavanju* (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima. Širenje požarnih oluja na izgrađenim dijelovima sprječava se zaštitnim koridorima zelenila. 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.

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

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* („Sl. list Srbije i Crne Gore“, br. 31/05).

9. 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;
- Energetsku efikasnost 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;
- Primijeniti 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 efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

10. SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA

Predloženim rješenjem za teritoriju plana postavljena je primarna ulična mreža koja danas većim dijelom 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 nova izgradnja nije planski uslovljena određenim fazama, već će se odvijati sukcesivno a u skladu sa razvojem i potrebama naselja.

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.

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

Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu investitor je dužan riješiti pitanje pristupnog puta

11. OSTALI USLOVI

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

12. GRAFIČKI PRILOZI

- Urbanistički pokazatelji za urbanističke parcele;
- Geodetska podloga sa granicom plana R 1:1000;
- Postojeće stanje 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 zelenih površina R 1:1000;
- Plan hidrotehničke infrastrukture R 1:1000;
- Plan elektroenergetske infrastrukture R 1:1000;
- Plan telekomunikacionih infrastruktura 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



Dostaviti:

- Belayeva Marina, Beogradska, Krašići, Tivat
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA	BGP UKUPNO (m ²)	BGP STANOVANJE (m ²)	MAKSIMALNA BGP DJELATNOSTI (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI	INDEKS IZGRADJENOSTI	POSEBNA OZNAKA NA GRAFIČKOM PRILOGU	STATUS OBJEKTA I MOGUĆE INTERVENCIJE	KOMENTAR-ODNOS PARAMETARA
UP-430	SMG	94	28	P+Pk	57	40	17	0.30	0.61		POSTOJEĆI	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP-431	SMG	118	47	P+1	95	66	28	0.40	0.80	D	POSTOJEĆI PRIZEMNI OBJ. NA SUBST. PARC. - DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA ZA JEDNU ETAZU	SUBSTANDARDNA PARCELA
UP-432	SMG	589	206	P+2+Pk	500	350	150	0.35	/		POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP-433	SMG	314	126	P+2+Pk	314	220	94	0.40	1.00		POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP-434	PUJ	3608										
UP-435	SMG	589	206	P+2+Pk	500	350	150	0.35	/		POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP-436	SMG	349	139	P+2+Pk	349	244	105	0.40	1.00		POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP-437	SMG	329	132	P+2+Pk	329	231	99	0.40	1.00		POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP-438	SMG	483	193	P+2+Pk	483	338	145	0.40	1.00		POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP-439	SMG	463	185	P+2+Pk	463	324	139	0.40	1.00		POSTOJEĆI, DOGRADNJA, NADOGRAĐNJA	
UP-440	PUJ	527									STANOVANJE U ZELENILU PREMA USLOVIMA IZ PUP-a	
UP-441	PUJ	763										
UP-442	SMG	517	181	P+2+Pk	500	350	150	0.35	/		PLANIRANI	
UP-443	SMG	544	190	P+2+Pk	500	350	150	0.35	/	S	PLANIRANI	DOZVOLJENA IZGRADNJA DVA OBJEKTA NA PARCELI

k.p.br. 460/1 KO Mrčevac



LEGENDA:

-  granica plana
-  granica i broj katastarske parcele








LEGENDA:

-  granica plana
-  granica i broj katastarske parcele




NAMJENA

- Izgrađene površine**
-  individualno stanovanje

Neizgrađene površine

-  slobodne površine sa pretežno niskimi srednjim rastinjem
-  prirodni, šumovit pejzaž





Ulice

-  asfaltni kolovoz
-  makadam
-  beton


Vodeni tokovi

-  potoci i kanali

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 -tereni nepovoljni za urbanizaciju



-  objekti predviđeni za rušenje



Plan namjene površina

R 1: 1000

UP 440





LEGENDA:

-  granica i broj urbanističke parcele
-  planirana spratnost objekata
-  površine za stanovanje male gustine
-  površine za stanovanje srednje gustine
-  površine za mješovite namjene
-  površine za centralne djelatnosti

-  površine za školstvo i socijalnu zaštitu
-  površine za sport i rekreaciju
-  površine za pejzažno uređenje javnog korišćenja
-  vodene površine
-  površine saobraćajne infrastrukture
-  objekti elektroenergetske infrastrukture



-  substandardne parcele sa postojećim prizemnim objektima kojima je dozvoljena dogradnja i nadogradnja jedne etaže do planiranih kapaciteta za namenu kojoj pripadaju
-  urbanističke parcele formirane od dve subsandardne kat. parc. na kojima je dozvoljena izgradnja 2 stambena objekta

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







Plan regulacije i nivelacije
UP 440

R 1: 1000



LEGENDA:

-  granica plana
-  granica i broj katastarske parcele
-  granica i broj urbanističke parcele
-  planirana spratnost objekta

-  regulaciona linija
-  građevinska linija
-  privremena građevinska linija do izmještanja dalekovoda
-  koridor dalekovoda



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



Plan parcelacije
UP440

R 1: 1000



LEGENDA:

- granica plana
- granica i broj katastarske parcele
- granica i broj urbanističke parcele
- regulaciona linija

Koordinate tačaka UP 440

Br.	Y	X
3360	6559862.10	4698029.10
3361	6559864.32	4698030.04
3362	6559869.41	4698031.43
3363	6559872.14	4698031.66
3364	6559874.36	4698030.70
3365	6559879.88	4698030.06
3366	6559888.80	4698029.30
3367	6559894.57	4698030.79
3368	6559895.31	4698030.67
2207	6559894.32	4698015.08

Koordinate tačaka regulacione linije

Br.	Y	X
345	6559861.57	4698028.48
451	6559859.73	4698017.26
452	6559861.68	4698014.80
453	6559890.54	4698014.79








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



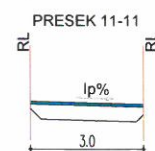
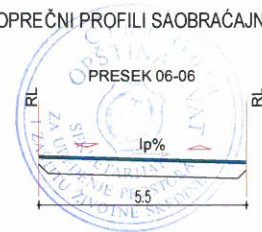
Plan saobraćaja
UP 440

R 1: 1000



-  granica plana
-  granica i broj katastarske parcele
-  granica i broj urbanističke parcele
-  saobraćajne površine
-  autobusko stajalište
-  lokacija kontejnera
-  parking na javnoj površini

POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA



Plan hidrotehničke infrastrukture
UP 440

R 1: 1000



LEGENDA:

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

Vodopsnabdjevanje

	vodovod
	planirani vodovod
	planirani dovod sa distribucijom odvojka regionalnog vodovoda
	planirani vodovod II visinske zone
	postojeći rezervoar
	planirani rezervoar
	postojeća buster stanica
	planirana buster stanica

Fekalna kanalizacija

	postojeći kanalizacioni vod višeg reda
	postojeća kanalizacija
	planirani kanalizacioni vod
	planirani potisni kanalizacioni vod
	planirano revizijsko okno
	planirana crpna stanica
	smjer odvodjenja



Crna Gora
OPŠTINA TIVAT

Primljeno: 13-08-2015				
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0902	351	679/4		

POSREDOVANJE U PROMETU ODGOVORNOŠĆU
"VODOVOD I KANALIZACIJA"

2231

12.08.15

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

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

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-679/2 od 05.08.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije na **kat.par.br 460/1 KO Mrčevac**, a na zahtjev **BELAYEVA MARINA** izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

1. Katastarska parcela broj **460/1 KO Mrčevac** se nalazi van naše zone vodosnabdjevanja-nije moguće obezbjediti vodosnabdjevanje.

Tivat, 10.08.2015 god.

DOSTAVLJENO:

-Naslovu

-Arhivi



Plan elektroenergetske infrastrukture
UP 440

R 1: 1000



LEGENDA:

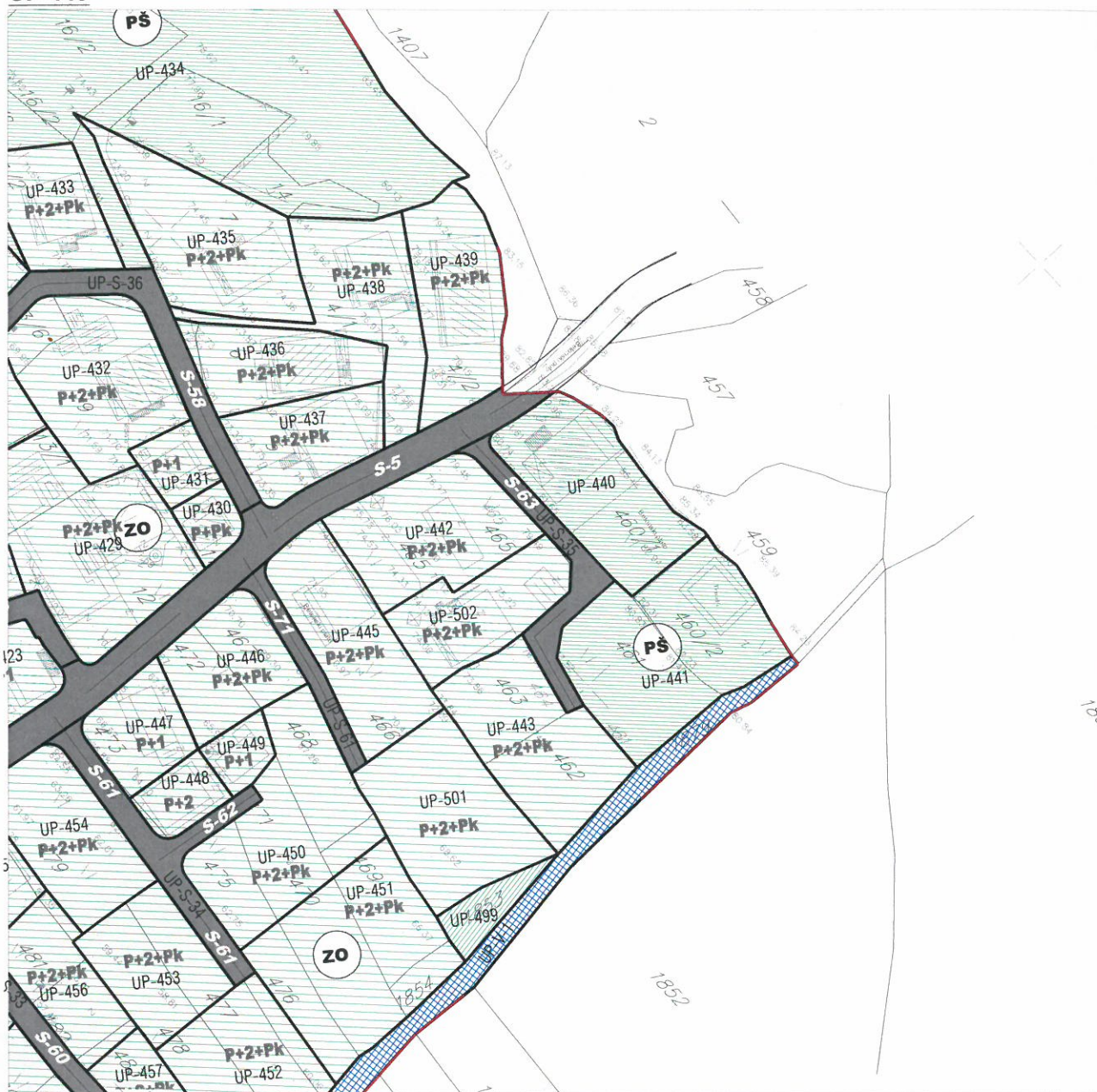
- granica plana
- granica i broj katastarske parcele
- granica i broj urbanističke parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija

Vodopsnabdjevanje



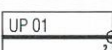
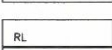
- elektrovod 10 kV
- elektrovod 10 kV-planirani
- elektrovod 10 kV-ukidanje
- elektrovod 35 kV-ukidanje
- elektrovod 110 kV-ukidanje

- elektrovod 0.4 kV
- elektrovod 0.4 kV-planirani
- elektrovod 0.4 kV-ukidanje
- dvostruki elektrovod 0.4 kV
- trafostanica










LEGENDA

-  granica plana
-  granica i broj katastarske parcele
-  granica i broj urbanističke parcele
-  regulaciona linija

ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE

-  park-šuma
-  zona rekreacije

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
OGRANIČENE NAMJENE

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



parcele sa posebnim režimom

