

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-782/4

Tivat, 25.09.2015.godine

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («SI.list CG» br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i člana 11, 16 i 32 Odluke o donošenju i sprovođenju urbanističkih projekata za oživljavanje 7 seoskih naselja u opštini Tivat – knjiga “Lepetane” (“SI.list SRCG”-opštinski propisi broj 20/87), na zahtjev **DESPOTOVIĆ Vere**, Sekretarijat za urbanizam i stambeno komunalne poslove izdaje

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu projektne dokumentacije za **rekonstrukciju** stambene i pomoćne zgrade označene kao zgr.br. **1 i 2** na kat.par.br. **188 KO Lepetane** na dijelu urbanističke parcele **UP8** u obuhvatu Urbanističko projekta za oživljavanje 7 seoskih naselja u opštini Tivat – knjiga “Lepetane”

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I PARCELACIJE

Pretežna namjena **UP8** je „**Stanovanje klasičnog tipa**“ (**SK**). Namjena objekta na **UP8** je takođe „**Stanovanje klasičnog tipa**“ (**OSK**).

Preklapanjem katastarskog i urbanističkog plana utvrđeno je da jugozapadni dio kat.par.br. **188 KO Lepetane** ulazi u obuhvat Urbanističkog projekta za oživljavanje 7 seoskih naselja u opštini Tivat – knjiga “Lepetane”. Predmetni dio kat.par.br. 188 KO Lepetane ulazi u sastav urbanističke parcele **UP8**. Ostali dio parcele se nalazi van obuhvata navedenog plana.

Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata je definisano da lokacija (mjesto izvođenja radova) može biti i **dio urbanističke parcele**. S obzirom da je predmetna lokacija **dio** jedne urbanističke parcele, kao i s obzirom na vlasničku podijeljenost, potrebno je uraditi idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu i definisati faznost realizacije u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Za izradu idejnog rješenja potrebna je saglasnost svih vlasnika katastarskih parcela, ili njihovih dijelova, koje ulaze u sastav predmetne urbanističke parcele. Navedeno idejno rješenje podliježe reviziji u skladu sa članom 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Idejno rješenje je uslov za dobijanje građevinske dozvole za faznu rekonstrukciju objekata na dijelu urbanističke parcele.

Napomena: Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu investitor je dužan **formirati UP8** odnosno **preparcelisati** kat.par.br. 188 KO Lepetane prema datim **uslovima parcelacije i riješiti imovinsko-pravne odnose na cijeloj UP**.



2. PLANIRANO

Urbanističko-tehnički uslovi se daju za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekata u kviru **UP8** a to su zgr.br. **1** i **2** na kat.par.br. **188 KO Lepetane** i zgr.br. **1** na kat.par.br. **189 KO Lepetane**.

Za predmetne objekte, koji su u Urbanističkom projektu označeni brojem **81** na urbanističkoj parceli broj **8**, propisani su urbanističko-tehnički uslovi za njihovu rekonstrukciju:

- Namjena objekta - „**Stanovanje klasičnog tipa**“ (**OSK**)
- Gabarit objekta (prema Listovima nepokretnosti br. 31 i 35) - **115m² BGP**
- Spratnost objekta - **P+1**
- Ukupna izgrađenost - cca **204m² BGP**
- Sadržaj prizemlja - »**Stan**« (**SO1**)
- Sadržaj sprata - »**Stan**« (**SO1**)

Rekonstrukcija podrazumjeva **konstruktivnu sanaciju** objekta u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu.

Objekat može imati **po jedan stan** u prizemlju i na spratu i ne može se dograđivati.

■ Svi potrebni prostori moraju biti rješeni u gabaritu objekta. Na parceli nije dozvoljeno graditi nove pomoćne samostojeće objekte.

■ **Zidovi** se rade od dobro obrađenog domaćeg kamena. Slog realizovati od horizontalnih redova sa prevezom na jednu polovinu i upuštenim spojnicama. Ugaoni blokovi su nešto veći (duži) i bolje obrađeni. Spojnice su u tom slučaju visoke 1-2 cm (zavisno od stepena obrade) i ispunjene cementnim malterom. Zidovi su sa dva lica od kamenih blokova i ispunom od maltera i lomljenog kamena. Debljina zidova je 50-70 cm. Ukoliko su kameni blokovi nepravilni zid je dersovan.

■ **Fasadni prozori** na glavnoj fasadi imaju širinu čistog otvora od 70-80 cm, a visinu od 90-110 cm. Uokvireni su nešto bolje obrađenim kamenim pragovima širine 14-16 cm. Prozorska krila su jednostruka, drvena sa metalnim okovima i termopan staklom. Iznad natprozorne grede može se izvesti rasteretni luk koji je vidljiv i na fasadi. Na prozore se obavezno postavljaju puna drvena škura.

Raspored prozora na fasadi ne mora da bude pravilan. Minimalna udaljenost između dva prozora treba da bude 70 cm + dvije širine kamenih doprozornika. Udaljenost prozora od ugla kuće ne smije da bude manja od debljine bočnog zida + 30 cm.

■ **Vrata**, koja služe za ulaz u kuću i konobu, imaju širinu čistog otvora 85-132 cm. Visina otvora je 205 cm.

Otvor vrata je premošten pragom od nešto bolje obrađenog kamena iznad koga se nalazi luk. Dovratnik se radi od dva praga dužine oko 80 cm postavljeni jedan nad drugim između kojih je smješten krupniji kameni blok (ključ) koji je dio fasadnog zida, uklješten između dva reda kamenih blokova. Na ovaj način se rješava veza između dovratnika i zida koja bi inače bila vrlo slaba i nesigurna. Kada je otvor širi od 110 cm vrata su dvokrilna.

S donje strane otvor uokviruje kućni prag čija dužina obuhvata širinu otvora i širine dva dovratnika. Izdignut je oko 15 cm od nivoa dvorišta, a oko 3 cm od poda kuće.

Kada je namjena prizemlja prilagođena savremenim potrebama i kada je neophodno više dnevne svjetlosti moguće je napraviti dvostruka vrata, jedna s unutrašnje strane kamenog okvira koja se otvaraju ka unutra i zastakljena su, i jedna sa spoljašnje strane koja se otvaraju za 180 stepeni, tako da naliježu na fasadni zid, i napravljena s od punog drveta iz dva sloja.

■ **Krov** je na dvije vode, po pravilu bez vidionica i drugih dodataka. Nagib krovne ravni kreće se od 28-32 stepeni. Krovni pokrivač je kanalica.

Uz čeonu stranu kotala se postavljaju oluci od pocinkovanog lima pravougaonog profila sa vertikalnim cijevima kvadratnog presjeka.



▪ Završetak dimnjaka je jednostavan, sa malim krovom od kanalice kao zaštitom od kiše i rupama na sve četiri strane.

▪ Hodne površine ispred kuće po pravilu treba prekriti nepravilnim kamenim pločama postavljenim na podlogu od posnog betona ili od pjeska. Velike kontinuirane betonske površine nije dozvoljeno raditi.

▪ **Statički proračun raditi za seizmički intezitet MCS 9.**

▪ Posebno voditi računa kako će se riješiti pitanje kanalizacije. Ako nema postojeća septička jama, prvo treba riješiti pitanje njene lokacije, a potom je raditi kao nepropusnu septičku jamu lociranu tako da je moguće pražnjenje kolima autocisterne. Nije dozvoljeno raditi preliv iz septičke jame u otvorene kanale ili vodotoke.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su i Tehnički uslovi za priključenje potrošača na el.distributivnu mrežu broj 40-13-01-846/1 od 29.03.2008.godine izdati od strane Elektrodistribucije Tivat.

Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG 2/09).

4. USLOVI AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Opšti urbanističko tehnički uslovi o kojima treba voditi računa kada je u pitanju sigurnost vazdušnog saobraćaja, izdati od

- Objekat svojim položajem i planiranim gabaritima ne smije da se prostire iznad površina namijenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu;
- Objekat svojim položajem, planiranim gabaritima i namjenom ne smije da ometa rad tehničkih sistema, sredstava i objekata za obezbjeđenje vazdušnog saobraćaja (radio-navigacionih sredstava);
- Objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u biljnom i životinjskom svijetu koje bi mogle štetno uticati na sigurnost (bezbijednost) vazdušnog saobraćaja;
- Objekat ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova;
- Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zaslepljivanje pilota vazduhoplova.

Navedeni uslovi su opšteg karaktera, tj. odnose se na sve objekte na teritoriji Crne Gore



3. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

**OPSTI
URBANISTICKO-TEHNIČKI
I
KONZERVATORSKI USLOVI**

Opsti konzervatorski i urbanisticko-tehnički uslovi formirani su na osnovu istraživanja prirode tradicionalnog graditeljstva Rivaškog zaliva, Vrma i Petkovića, kao i na osnovu savremenih potreba i standarda stanovanja. U mnogim detaljima ovi uslovi mogu izgledati isušivise određeni ili sveobuhvatni. Tako su koncipirani pre svega zbog toga da bi se ambijent naselja - celina koja predstavlja kulturno-istorijsku vrednost - zaštitila od razgradjivanja i devalviranja. Za život naselja, opet, danas su neophodne u nekim slučajevima radikalne promene ili uvodjenje novih elemenata, tradicionalnom graditeljstvu potpuno nepoznatih.

Principi i uslovi izgradnje novih gradjevina ili dogradnje uz stare definisani su na osnovu graditeljske logike oboga kraja i karakteristika njegovog podneblja. U analizi stilskih odlika objekata utvrdjene su u grubim crtama etape u evoluciji kuće i naselja. Na osnovu poređenja sa građanskom arhitekturom Kolorskog zaliva utvrdjeni su putevi sirenja uticaja priobalne arhitekture na tradicionalnu i karakteristike novonastalih tipova.

Među usvojenim elementima postoje oni koji u oblikovnom i funkcionalnom smislu unapređuju tradicionalno graditeljstvo i drugi čija je funkcija bila da stvore pravid građanskog ambijenta. U svemu tome izvesno je da ne postoje apsolutno čiste situacije; da su motivi prihvatanja elemenata prve grupe bili delimično psihološki, a da u oblicima druge grupe postoji makar poneko zrnce praktičnosti. U uslovima za rekonstrukciju i izgradnju, kao i u prostornom rešenju, pokušali smo da favorizujemo promene koje otvaraju nove mogućnosti, one koje uspevaju da premoste jaz između tradicionalnog i savremenog sela. Pri tome smo se čuvali od isključivosti, tolerisuci izvesne stilske "necistoće" u ime integriteta nasledjene celine.

Uslovi se odnose na rekonstrukciju postojećih objekata, što je neuporedivo čest slučaj, kao i na izgradnju novih. Uslovi u sustini predstavljaju osnove gramatike graditeljskog jezika masiva Vrma i lokaliteta Petkovića. Oni su u svojim čak i najsitnijim detaljima zasnovani na analizi tradicionalnog i istorijskog graditeljskog postupka, kao i na analizi podneblja, uvazavajući pri tom savremene potrebe i promenu u načinu života. Zbog toga smo smatrali opravdanim da ih prezentiramo bez uopštavanja i sažimanja.

Gradjevinske parcele (kuća, pomoćne zgrade uz kuću ili u dvorištu, dvorište - terasa sa ogradnim zidovima, bistrerna, trem) u Petkovićima treba tretirati kao celinu, bez ozira što se ponekad radi o izdvojenim gradjevinama. Objekte koji ulaze u sastav dvorišta treba raz-

likovati od ostalih ekonomskih ili pomoćnih zgrada koje su smestene na poljoprivrednom zemljištu. Dvorište omeđiti, po pravilu, sa zadnje strane potpornim zidom - medjom na koju kuća naleže ili se između zadnjeg zida kuće i kamene medje može nalaziti uzani prolaz koji bi uglavnom služio za zaštitu od vlage. Sa obe bočne strane granicu dvorišta definisati i naglasiti kamenim zidovima visine od 1 do 2 m, ili položajem pomoćnih objekata. Sa prednje strane dvorište završiti kamenim zidom. Ulaz u dvorište postaviti sa prednje strane ili bočno. Ovako opisana površina čini izgradjeni deo parcele i treba je tretirati kao jedinstvenu gradjevinsku celinu. Ovaj deo urbanisticko-tehničkih uslova se na nju odnosi.

STAMBENE KUĆE I DRUGI OBJEKTI - OBLIKOVANJE I OBRADA DETALJA

Osnove prizemnih objekata oblikovati tako da budu bliske kvadratu. Najmanja spoljašnja mera samostojećeg pomoćnog objekta treba da bude 2,0 m, a najveća za prizemni objekat bilo koje namene ne treba da predje veličinu od 8 m. Kada je reč o nizovima, mere mogu biti znatno veće, s tim da širina i dubina pojedinog segmenta ne predje veličinu od 7 m. Visina venca kod prizemnih gradjevina ne sme da bude veća od 260 cm. Oblik osnove spratnih kuća treba da bude izdužen, sa dužom osovinom postavljenom u pravcu izohipsi. Odnos strana treba da bude između 5:3 i 5:4 (za samostojeće objekte, ne računajući dogradnju). Dužina kuće ne treba da predje 10 m, a širina 8 m (mereno spolja). Ukupna dužina kuće sa dogradjenim delovima ne treba da predje 18 m. Ukupna dužina spratnog niza ne treba da predje 25 m, a tim što je oblik osnova pojedinačnih segmenata blizak kvadratu.

Maksimalna visina do venca za kuće sa prizemljem, spratom i potkrovljem ne treba da predje 7 m, a za kuće sa prizemljem dva sprata i potkrovljem ne treba da predje 10 m. Visina do slemena u prvom slučaju ne treba da predje 9 m, a u drugom 12 m. Sve visine date su u odnosu na kotu prednjeg dvorišta - terase. Najveća spratnost kod novoizgrađenih objekata treba da bude F+2, sa maksimalnom visinom venca od 760 cm.

Nizovi ili dvojne kuće

Prizemne ili spratne nizove ili dvojne kuće u konstruktivnom smislu treba sanirati u celini. Visina venca treba da bude jednaka za sve segmente. Isto tako i visina slemena. Fasadu obraditi ujednačeno, sa sličnom veličinom i rasporedom prozora na segmentima. Dograđene delove izraditi od sličnog materijala, sa istim slogom i obradom detalja. Nagib krovnih ravni zadržati kao na prethodnim segmentima.

Zidovi

Zidove zidati od dobro obradjenih blokova domaćeg kamena. Na postojećim konstruktivno ocuvanim zidovima ograde treba očistiti i ispuniti cementnim malterom završenim u ravni bez



ikakvih isticanja ili naglasavanja. Slog realizovati od horizontalnih redova sa prevezom na jednu polovinu. Ugaone blokove izvoditi nešto veće (duže) i bolje obradjene. Nove delove zidova praviti od blokova čiji je kvalitet i oblik sličan postojećim. Spojnice su u tom slučaju visoke 1-2 cm (zavisno od stepena obrade) i ispunjene cementnim malterom. Zidovi su sa dva lica od kamenih blokova i ispunom od maltera i lomljenog kamena. Debljina zidova se kreće od najmanje 50-70 cm. Ukoliko su kameni blokovi nepravilni zid je derzovan. Kiklopski, mozaicki ili drugi nepravilni slogovi su predviđeni.

Fasadni prozori

Glavnim fasadnim prozorima odrediti širinu čistog otvora od 70-80 cm, a visinu od 90-110 cm. Okviriti ih nešto bolje obradjenim kamenim pragovima širine 14-16 cm. Prozorska krila su jednostruka, drvena. Predviđeno je ugradjivanje klasičnih prozorskih krila i savremenih drvenih prozora sa aluminijumskim delovima i termopan staklom. Iznad natprozorne grede može se izvesti rasteretni luk koji je vidljiv i na fasadi. Na fasadne prozore se mogu staviti pune drvene skure. U principu proporcije čistog otvora glavnih fasadnih prozora kreću se od 1,28:1 do 1,30:1, s tim što su kameni pragovi uglavnom iste dužine tako da je širina otvora za dve širine doprozornika manja od visine otvora. Ovog uslova se nije neophodno striktno pridržavati, ukoliko su zadovoljeni uslovi površine otvora i njihovih proporcijskih odnosa.

Sporedni prozori

U prizemlju, na bocnim fasadama i na zadnjoj fasadi po pravilu se nalaze manji prozori od fasadnih. U izuzetnim slučajevima, kada je bočna fasada okrenuta ka jugu ili izložena pogledu, na njoj takodje predvideti prozore slične površine i proporcijalnih odnosa kao na glavnoj fasadi.

Ukoliko nisu slični glavnim prozorima, širina čistog otvora im je oko 60 cm (+10), a visina 85 (+10) cm. Prozor pri vrhu kalkanskog zida, na "lastavici" (po pravilu jedan, na sredini kalkanskog zida), ukoliko postoji, slične je veličine i proporcijalnih odnosa kao i ostali sporedni prozori. Isti tip prozora predvideti na fasadnim zidovima na drugom spratu, kada se nalaze neposredno ispod venca.

Najmanji prozori - oni na sanitarnim i sporednim prostorijama ili pri vrhu lastavice, ukoliko se potkrovlje ne koristi za stanovanje - mogu biti uokvireni kamenim pragovima, zapravo malo većim blokovima - ali i samo sa kamenim natprozornikom.

Raspored prozora na fasadi ne mora da bude pravilan, osovine donjih i gornjih prozora ne moraju da se poklapaju. Fasada u celini (glavna, bočna i zadnja) ne mora da bude apsolutno simetrična. Ipak, u rasporedu fasadnih prozora treba se držati izvesnih pravila: minimalna udaljenost između dvaprozora treba da

bude 70 cm + dve širine kamenih doprozornika. Udaljenost prozora od ugla kuće ne sme da bude manja od debljine bocnog zida + 30 cm. Ukoliko na prvom spratu na glavnoj fasadi postoje tri ili četiri prozora, oni su relativno pravilno raspoređeni. Ukupna površina otvora na glavnoj fasadi ne sme da bude veća od 15 % ukupne površine fasadnog zida (odnosi se na vrata i prozore zajedno). Ukupna površina otvora na bocnim fasadama i na zadnjoj fasadi ne sme da bude veća od 6 % ukupne površine odgovarajućih fasadnih zidova.

Vrata

Na prednjoj fasadi kuće nalaze se obično dvoja vrata, a u nekim slučajevima samo jedna. Širina ovih vrata, koja služe za ulaz u kuću i izlaz u konobu, treba da bude 85-132 cm za čisti otvor. Visina otvora kreće se od 190 cm (kada postojeće stanje ostaje nepromenjeno) do 205 cm. U slučajevima gde je fasadni zid u potpunosti sacuvan zadržava se ova visina. U slučajevima otvaranja novih vrata ili iz temelja rekonstruisanih kuća za visinu čistog otvora uzeti 200 ili 205 cm. Otvor vrata premostiti pragom od nešto bolje obradjenog kamena iznad koga se nalazi luk. Dvovratnike izraditi od dva praga dužine oko 80 cm postavljenih jedan nad drugim između kojih je smesten krupniji kameni blok (ključ) koji je deo fasadnog zida, uklješten između dva reda kamenih blokova. Na ovaj način se resava veza između dovratnika i zida koja bi inače bila vrlo slaba i nesigurna. Kada je otvor širi od 110 cm vrata su dvokrila. S donje strane otvor uokviruje kućni prag čija dužina obuhvata širinu otvora i širine dva dovratnika. Izdignut je oko 15 cm od nivoa dvorista, a oko 3 cm od poda kuće. Krila su napravljena od dva sloja dasaka vertikalnih iznutra, a horizontalnih spolja - čvrsto međusobno povezanih. Kada su vrata jednokrila, konstrukcija krila je slična kao i kod dvokrilih. Krila nalezu direktno na kamene dovratnike, na prag i na nadvratnik. Sarke su ugrađene u zid pored samih dovratnika.

Kada je namena prizemlja prilagodjena savremenim potrebama i kada je neophodno više dnevne svetlosti moguće je napraviti dvostruka vrata, jedna s unutrašnje strane kamenog okvira koja se otvaraju ka unutra i zastakljena su, i jedna sa spoljašnje strane koja se otvaraju za 180 stepeni, tako da nalezu na fasadni zid, i napravljena s od punog drveta iz dva sloja na način koji je prethodno opisan.

Venac

Poduzni zidovi kuće završeni su vencem od kamenih ploča koje se u Boki zovu kotali. Oko 5-6 cm debele ploče slojevitog krečnjaka postaviti na završni red kamenih blokova tako da sa dve trećine svoje širine leže na zidu, a sa jednom trećinom svoje širine da budu prepustene. Velicina propusta se kreće od 12-20 cm. Kamenim pločama završeni su i kalkanski zidovi, s tim što na njima prepust ne prelazi 10 cm. Na mestima kalkanskih zidova vidljive su horizontalne ploče kao i one koso postavljene.



Na rekonstruisanim i novim kucama predvidja se postavljanje oluka. On je od pocinkovanog lima pravougaonog profila sa vertikalnim cevima kvadratnog preseka koje su postavljene na kalkanskom zidu oko 20 cm od fasadne ravni (od ugla). Oluk je postavljen uz ceonu stranu kotala i donja površina nalazi se otprilike u istoj ravni kao i donja površina kamenih ploca.

Krovna konstrukcija

Krov izvoditi na dve vode, po pravilu bez vidjelica i drugih dodataka. Osnovu krovne konstrukcije cine dve vencanice postavljene na unutrasnjoj strani poduznih zidova. Na njih nalezu rogovi koji se sa gornje strane oslanjaju na sllemenjaju. Rogovi su postavljani pod nagibom od 28-32 stepena, sto je istovremeno i nagib krovne ravni. Medjusobno su udaljeni od 70-90 cm (osovinski). Rogovi su do sada nalegali ceonim stranama na sllemenjaju. Ubuduće ih treba povezivati na preklop, tako sto je svaki zasecen za 1/2 sirine.

Sllemenjaca se oslanja na kalkanske zidove i na poprečni vezni zid. Preko rogova postavljen je slepi pod od dasaka koji služi za ukrucivanje krovne ravni u poduznom smislu, a istovremeno i kao podloga za krovni pokrivač.

Krovni pokrivač

Preko slepog poda od dasaka postaviti ter-papir, iznad njega postaviti letve poprečno na slleme. Na letve postaviti kanalicu. Krovna ravan formira sa gornjom površinom fasadnih zidova tup ugao posto se presek ove dve ravni nalazi na unutrasnjoj strani zida. Krovni pokrivač mora zbog toga da bude blago zakrivljen. Ovaj luk pocinje na oko 1,5-2 m od ivice krova i završava se ivicnim redom kanalica, koje imaju najblazi nagib u odnosu na horizontalu. Slleme pokrivati posebnim elementima.

Zubovi i konzole

Konzole - pazljivo obradjeni kameni elementi, obicno postavljeni iznad ili ispod prozora - u Petkovicima su vrlo retki. Ovi ili bilo kakvi drugi posebno izradjeni ukrasi nisu ni ubuduće predvidjeni. Postojeći se zadržavaju nepromenjeni.

Za razliku od konzola, zubovi su mnogo cesci. To su obicni nesto veci kameni blokovi izvuceni oko 15-20 cm iz ravni fasade i ukljesceni medju ostale kamene blokove. Sluze za pridrzavanje odrine, kada se nalaze na spoljasnjoj strani, ili za oslonac menjuspratne konstrukcije, kada u iznutra. Prilikom rekonstrukcije, postojeći zubovi treba da budu vrateni u prvobitni položaj, a mogu se postaviti novi, gde je to potrebno iz razloga koji su prethodno navedeni ili nekih slicnih. Zubovi se nece postavljati kao isključivo ukrasni elementi.

Dimnjaci

Kuhinja se u kucama u Petkovicima nalazila pod krovom ili u posebnoj zgradi.

Dimnjak uglavnom nije ni postojao, vec je dim izlazio kroz krov. U rekonstrukciji se po pravilu predvidja postavljanje dimnjacke vertikale celom visinom kuce. Ukoliko je to moguće, ovu vertikalu treba voditi pored poprečnog veznog zida, u nekim slucajevima dimnjak se moze postaviti sa unutrasnje strane postojećeg zida, a u izuzetnim slucajevima i sa spoljasnje strane tako da bude vidljiv na fasadi.

U kucama su predvidjeni dimnjaci zidani od opeke ili od posebnih elemenata i naknadno malterisani. Zavrsetak dimnjaka je jednostavan, sa malim krovom od kanalice ili kamenih ploca kao zastitom od kise i rupama na sve cetiri strane, uz eventualnu zastitu od vetra u obliku nasaticno postavljenih ploca na konzolama. Ukrasni zavrseci ni u ovom slucaju nisu predvidjeni. Nisu predvidjeni ni limeni, saloniški ili neki slicni improvizovani dimnjaci. Prolaz dimnjaka kroz krov zasticen je limenom opslivkom. Vrh dimnjaka nadvisuje slleme najviše za 150 cm.

Izolacija od vlage

Ispod podova u prizemlju obavezno se izvodi horizontalna hidro-izolacija. Konstrukтивni zidovi se presecaju izolacionim slojem - injektiranjem kada su sacuvani, ili uobicajenom horizontalnom izolacijom kada se zida iz temelja. Delove zidova koji su ukopani treba posebno izolovati. Najbolje je to uraditi sa spoljasnje strane tako sto se iskopa kanal pored zida. Ukoliko je to izvodljivo, treba ostaviti i vazdusni sloj sa kanalom za odvodnjavanje na dnu. Ukoliko zid naleze na stenu ili iz drugih razloga nije moguće otkriti spoljasnju stranu vertikalna hidro-izolacija se postavlja iznutra.

Zidove koji su posebno islozeni udarima kise i zbog toga vlaze premazati bezbojnim vodootpornim slojem posto su im prethodno spojnice ociscenje i ispunjene cementnim malterom.

Termicka izolacija

Ispod podova u prizemlju (obicno su to kamene ploce ili keramicke ploccice) postaviti sloj presovane mineralne vune kao toplotnu izolaciju. Kod novoizgradjenih ukopanih zidova postaviti toplotnu izolaciju sa spoljasnje strane zida, a preko nje hidroizolaciju.

POMOĆNE ZGRADE I SLOBODNE POVRŠINE

Nacin zidanja je isti ili slican kao kod stambenih zgrada, sem sto je u slucaju ekonomskih zgrada dozvoljena nesto veća nepravilnost kamenih blokova, manja preciznost sloga i veće spojnice.

Otvori

Na pomocnim zgradama od otvora uglavnom postoje vrata. Ona mogu imati kamenu prag ali to nije obavezno. U izuzetnim slucajevima vrata na pomocnim zgradama imaju kamene nadvratnike. Po pravilu su nadvratnici drveni tako da rogovi nalezu direktno na njih. Posto su zidovi visnji kao otvor vrata, u ravni nadvratnika



nad unutrašnje strane zida postavljena je vencanica, a ostatak debljine zida premosten je kratkim gredama sličnog preseka. Kameni dovratnici ne postoje nego su izvedeni kao zavrsetak zida. Širina vrata je 80-100 cm, a visina 200 cm. Krila su napravljena od vertikalnih dasaka sa poprecnim ukrucenjem sa unutrašnje strane.

Na pomocnim zgradama nalaze se mali prozori - velicine jednog bloka ili najviše 30-50 cm. Nemaju pragove; samo se iznad otvora nalazi nesto veci i pravilniji blok.

Krov

Na pomocnim zgradama nema venca od kamenih ploca. Krovna konstrukcija se sastoji od dve vencanice, slemaenjace i rogova. Svi ovi elementi mogu da budu od pritesane gradje. Krovni pokrivač je kanalicica ili kamene ploce. Donji deo krova takodje je blago zaobljen, kao sto je definisano u poglavlju o kucama, a posto venac ne postoji, kamene ploce i kanalice su prepustene za 10-15 cm, formirajući tako okapnicu. Jednostavnija varijanta ima krov na jednu vodu. Kod ovog krova postoje dve grede vencanice na razli-toj visini i rogovi koji se oslanjaju na njih. Krovni pokrivač i zavrsetak isti su kao kod dvovodnog krova. Nagib jednog vodnog krova na pomocnim objektima moze da bude nesto manji od nagiba krova na kucama, ali ne moze da bude manji od 26 stepeni.

Bistjerna

Na parceli svakog prosirenog doma moze da se izgradi bistjerna. Bistjerna se moze nalaziti na bilo kom delu slobodne površine dvorista, pod uslovom da ne zaklanja pogled ili na bilo koji nacin ugrozava susedne kuce. Bistjernu izvesti polukopanu, sasvim ukopanu ili zadnjom stranom oslonjenu na zemlju, ukoliko je zemljiste terasasto nivelisano. Vidljivi deo bistjerne zidati od kamena na nacin na koji se zidaju pomocni objekti. Gornja površina bistjerne treba da bude poplocana na isti nacin kao i terasa i moze da bude okružena kamenim zidom sa pizulima. Na ovoj površini ostaviti otvor, u ravni poda ili izdignut, za ručno vadjenje vode i za ciscenje rezervoara. Iznad ove terase moze se nalaziti kolektorki trem. Maksimalna zapremina bistjerne je 100 m³. Uz bistjernu se mogu zidati pomocni objekti, ali se iznad nje moze podici samo trem.

Terase i prilazi

Ravne površine ispred kuce po pravilu treba poplocati nepravilnim kamenim pločama postavljenim na podlogu od posnog betona ili od peska. Ploce su relativno velike (30-80 cm u dužini), a spojnice su različite širine, ispunjene peskom, zemljom ili cementnim malterom. Ploce od mermera, keramičke pločice ili elementi od pecene zemlje nisu predviđeni u obradi parternih površina. Bocni ili zadnji delovi dvorista imaju gornji sloj od nabijene zemlje.

Prilazna stepenista kojima se savladava visinska razlika između nivoa puta i nivoa dvorista napraviti od stepenika visokih 12-15 cm i 30 cm širokih. Gornja površina im je od nepravilnih kamenih ploca obradjenih na ceonoj strani.

Odrina

Terasa ispred kuce moze da bude pokrivena odrinom. Konstrukciju odrine izvesti od metalnih ili drvenih stubova i metalne ili drvene horizontalne konstrukcije preko koje je razapeta sekundarna zicana mreza. Stubovi su oslonjeni na ogradne zidove ili direktno na pločnik. Zubovi na fasadi kuce mogu se i dalje koristiti kao oslonac za konstrukciju odrine, ali se preporučuje da se loza ne pusti do same kuce zbog bolje osuncanosti i provetrenosti.

Basta, kucno zelenilo

Na parcelama prosirenih domova, apartmana i vikend-kuca, predviđena je loza (odrina), visoko drveće domaćih vrsta i zbusnaste vrste makije. Vrste drveća koje dolaze u obzir su: hrast, kesten, bor, dud (murva), smokva, maslina, cestina, tresnja i sve vrste vocaka koje uspeavaju u ovim krajevima.

SAOBRAČAJNE POUVRŠINE

Kolske saobraćajnice

Rekonstruisani kolski put Tivat-Kotor je glavni mesni put i veza Lepetana sa ostalim mestima u zalivu. Širina kolovoza je 6,0 metara sa bankinama od prefabrikovanih elemenata od belog betona 40x40cm. Kolovozni zastor treba izvesti na podlozi izagradjenoj prema glavnom projektu. Odvojanje kisnice resiti otvorenim slivnicima od prefabrikovanih elemenata dimenzija 40x40cm. Slivnike postavljati pored puta sa leve ili desne strane zavisno od poprecnih padova. Poprecne, i poduzne padove izvesti prema projektu, s tim da je minimalni poprecni pad 1%, a poduzni 0,5%.

Uz put na mestima predviđenim projektom se nalaze poprecni parkinzi dimenzija 2,2x5m. Parkinge izvesti od prefabrikovanih betonskih elemenata ili kaldrme na podlozi koja ce biti predmet posebnog projekta. Pored puta, na površini parkinga (maksimum 1,5 m. od spoljne ivice parkinga), zasaditi drvored na medjusobnoj udaljenosti stabala od 5,0 m. Drveće saditi na granici između dva parkinga.

Kompletno postrojenje puta i parkinga se nalazi na novonasutom terenu koji treba izvesti po vazecim propisima. Sve postojeće podzide koji se nalaze između mora i sadasnjeg puta sacuvati i probijati samo tamo gde je projektno naznaceno.

Kolsko-pesacke površine

Namenjene su za hitne intervencije, snabdevanje, i transport tokom izgradnje. Nije predviđeno da se koriste za svakodnevni prilaz kucama ili prakiranje. Najmanja sirina treba da je 3,0 m. Maksimalni poduzni nagib kolsko-pesackih površina je 18%, a minimalni poprečni nagib je 1%.

Postojeći podzidi, ivicnjaci i kanali, čuvaju se u potpunosti, popravljaju vraćanjem u prvobitno stanje i redovno održavaju.

Odvonjavanje ovih površina vršiti postavljem odvodnih kanala, pravljenih od istih materijala kojim su popločane. Širine kanala su 20-25cm, dubine 10-15cm.

Posebnu pažnju obratiti na popločavanje gradskog trga koje treba izvesti pravilnim kamenim pločama na podlozi od nabijenog betona. Za ovo treba izraditi posebnu tehničku dokumentaciju.

Pesacki putevi i stepenista

Postojeće puteve očistiti od korova, popraviti oronule podzide i medje i, košeno, nivelisati teren tamo gde je za trpan ili erodiran. Površinu ovih puteva delimično pokriti kamenim pločama, a delimično nabijenom zemljom i sljunkom. I pored staza potrebno je predvideti otvorene kanale za odvodnjavanje napravljene od kamenih ploča na podlozi od peska ili zemlje. Tamo gde ovakvi kanali postoje potrebno ih je održavati i popravljati. Podzide na pesackim putevima raditi od kamena "u suho". Zbog veće stabilnosti treba da budu blago nagnuti prema padini. Tamo gde je granica puta široka medja od neobrađenih blokova, zid se preradjuje na isti način. Ni duž čisto pesackih površina nije predviđeno posebno sadjenje drveća i zelenila, sem uobičajenih poljoprivrednih kultura koje se nalaze na površinama oko njih.

Strmije površine savladjivati kaskadno nivelisanim rampama sa maksimalnim nagibom od 20 %. Ove rampe se u stvari sastoje od niza kosih i niskih stepenika popločanih nepravilnim kamenim pločama ili kačdrom. Postojeće rampe potrebno je održavati i popravljati vraćajući ih u prvobitno stanje, i nije ih dozvoljeno zamenjivati stepenistem. Na kanalima pored pesackih površina potrebno je predvideti proširenja velicine 50x50 cm i oko 30 cm duboka, koja služe kao taloznici za humus.

AUTO-PLAZA

Auto-plaza je površina dobijena nasipanjem prirodnim materijalima, kamenim blokovima, lomljenim kamenom, kamenom sitnezi, itd. u dužem vremenskom periodu. Ojacavanje nasutog materijala vršiti betoniranjem na mestima gde je to potrebno. Za površinsku obradu koristiti sljunak frakcija do 60mm. i morski

pesak. Izmedju plaze i rive napraviti podzid od lomljenog kamena u visini od 70 do 100cm. zavisno od potrebe. Širinu podzida treba posebno statički izracunati.

Podzid se može izvesti i od betona sa licem od umetnutih kamenih blokova čija dubina iznosi najmanje 15 cm.

ELEMENTI UREDJENJA NASELJA

Ogradni zidovi

Funkcija ovih zidova je da izdvajaju prostor dvorista (terase) od okolnih javnih površina ili drugih dvorista. Visina zidova treba da bude od 1-2 m. Njihova debljina je oko 50 cm. Postojeći zidovi su zidani "u suho" od relativno neobrađenog kamenog materijala i debljina im je oko 80 cm. Prezidati ih na sličan način (uz upotrebu produžnog maltera, eventualno). Visoke zidove redovno raditi u produžnom malteru sa gornjom površinom od blago nagnutih kamenih ploča ili sa dve kose ravni u obliku krova od maltera i kamenih ploča. Niski zidovi na pogodnim mestima mogu imati kamene klupe - pizule. Pizuli su oko 40-45 cm visoki i 35-40 cm duboki. Sediste obložiti relativno ravnim prirodnim kamenim pločama. Naslon visok 50-60 cm, a ukupna visina zida treba da bude na ovom mestu oko 1 m. Ulaz u dvoriste može biti zatvoren niskim vratima od pravougaonih ili kvadratnih metalnih profila ili vratima od jednostavno obrađenih dasaka.

Podzidi

Teren je nivelisan uz pomoć kamenih podzida zidanih u suho uz pažljivo odvodjenje atmosferske vode. Stare podzide je neophodno popravljati i održavati prezidjivanjem, čišćenjem kanala za odvodnjavanje i nivelisanjem terena. Nove podzide graditi takodje "u suho" upotrebom pretesanih ili neobrađenih kamenih blokova. Podzide zbog veće stabilnosti blago nagnuti ka padini. Ako se ogradni zid nastavlja na podzid, treba ih raditi odjednom, koristeći pri tom produžni malter kao vezivno sredstvo.

OZELENJAVANJE

Planiranje zelenih površina bazira se na potpunom očuvanju vrednih oblika dendroflora i prilagodjavanju novoplaniranih zelenih površina sa karakteristikama podneblja. Podela zelenih površina zavisno od prirodnih i ekoloških uslova kao i same namene površina, se sprovodi po specifičnim principima na ulicino zelenilo, bastensko zelenilo i zelenilo oko javnih objekata. Svaka od ovih grupacija zahteva poseban izbor vrsta što stvara prostoru daje kako oblikovnu, tako funkcionalnu specifičnost.



Ozelenjavanje pristaništa trajekta je ovim projektom samo fakultativno obuhvaćeno i svakako bi moralo biti predmet posebne studije zbog izuzetnog značaja ovog prostora u kompletnoj slici Lepetana.

Ulicno zelenilo predstaviti linearnom sadnjom drvorednim sadnicama uz parking prostore i glavne kolske saobraćajnice. To su ustvari jednoredni drvoredi homogenog sastava. Vrste koje mogu da posluže za ozelenjavanje ovakvih površina su: *Fraxinus ornus* (crni jasen), *Sophora japonica* (sofora), *Celtis australis* (koscela), *Quercus ilex* (cesmina), *Platanus acerifolia* (platan), *Pinus hartwegii* (alpski bor), *Pinus pinea* (pinjola) i druge koje se sade na odstojanju od 5-8 m. Pravičan izbor vrste bazirati na takvim karakteristikama koje mogu da otklone ili ublaže negativne uticaje

sredine kao što su: ekstremni klimatski uslovi, prašina, vibracija i slično. Izabrane vrste treba da su i ekonomski opravdane jer njihovo podizanje i održavanje ne iziskuje posebne troškove. Ovakvo postavljeni drvoredi sa visoko formiranim krunjama (2-3 m visine od kolovoza) predstavljaju kicmeni stub citavog naselja.

Prostor oko objekta u kompozicionom smislu rešavati primenom solarnih cetinara u grupacijama od 1-3 komada i cvetno uredjenim parterom. Tamo gde prostorne mogućnosti dozvoljavaju, pokrivač tla izgraditi od sukulentnih vrsta ili adekvatne smese trava koja može da posluži i za ozelenjavanje partera.

Drvoredi mogu biti od predloženih vrsta: *Koelreuteria paniculata* (kelreuterija), *Fraxinus ornus* (crnog jasena), *Sophora japonica* (sofora), *Celtis australis* (koscela), *Quercus ilex* (cesmina), koje svojim visoko formiranim krunjama stvaraju prijatan ambijent za odmor i razodolu mestana.

Zelenilo uz individualno stanovanje obuhvata zelene nasade uz prilaz odrine, ekonomska dvorišta, vrtove, baste i vocknjake. Prilaze i ulaze naglasiti brojnim cvetnicama ili ozelenjenim pergolama od *Vitis Vinifera* (vinova loza). Odrine prekriti autohtonim puzavicama, otpornim na teske uslove krsa od: *Smilax aspera* (tetirka), *Clematis flammula* (pavit), *Lonicera implexa* (bozje drvece), *Lonicera etrusca* (zapletina) i drugim pogodnim vrstama kao i zbusastim vrstama: *Paliurus australis* (drvaca), *Vitex agnus castus* (konopljika), *Ruscus aculeatus* (kostrika), *Coronilla emeroides* (sibika) i sličnim.

Fovrtlarske i vocarske kulture u vrtovima, služe prvenstveno za potrebe samih vlasnika, a u izuzetno rodnim godinama, i za snabdevanje ostalog stanovništva Bokokotorskog zaliva. Postojeće vocknjake, vinograde, maslinjake i povrtnjake negovati i dalje, a posebno prozirati gajenje ranog povrca i mediteranskog voca. Posebno gajiti veći obim kultura koje sazrevaju u turističkoj sezoni, kada postoji povećana potražnja.

Monotone kamene zidove kao i pomoćne objekte (stale) zakloniti sledecim vrstama: *Caparis spinosa* (kapara), *Punica granatum* (nar), *Laurus nobilis* (lovor), *Rhus coriaria* (grozdasti ruj), *Hedera helix* (brsljan), *Vitis vinifera* (vinova loza), i drugim. Prozore, terase, balkoni kao i ostale arhitektonsko-gradjevinske detalje ukasiti brojnim mirisljivim cvetnicama, kaktusima kao i sukulentnim vrstama.

Pejsazno uredjenje predela podrazumeva rekultivaciju maslinjaka i postojećih kserotermnih suma. Maslinjaci su jedna od osnovnih pejsaznih karakteristika koju treba svuda, gde je to moguće ozivljavati i prosirivati. Primenom agrotehnickih mera obradljivati stogodišnje maslinjake koji predstavljaju posebnu poljoprivrednu dragocenost ovog kraja. Postojeće sume stititi u najvećoj mogućoj meri uz zamenu dotrajalih, polomljenih i obolelih stabala, autohtonim ili introduciranim vrstama i primenljivati ostale sumsko uzgojne mere. Urediti staze, postaviti rustik elemente (klupe, korpe isl.) kao i mesta - "vidikovce" koji pružaju vizuru na Bokokotorski zaliv. U funkcionalnom smislu ove kategorije zelenih površina su sabirni centar svežeg - čistog vazduha. Putem njih su povezane u jedinstvenu celinu sve ostale kategorije zelenila u naselju.

Pregled vrsta

Ulicno zelenilo - drvoredi

1. *Fraxinus ornus* - crni jasen
2. *Sophora japonica* - sofora
3. *Celtis australis* - koscela
4. *Quercus ilex* - cesmina
5. *Platanus acerifolia* - platan
6. *Pinus pinea* - pinjola

Javno zelenilo

1. *Koelreuteria paniculata* - kelreuterija
2. *Fraxinus ornus* - crni jasen
3. *Sophora japonica* - sofora
4. *Celtis australis* - koscela
5. *Quercus ilex* - cesmina
6. *Pinus pinea* - pinjola
7. *Pinus niera* ssp. *dalmatica* - dalmatinski crni bor
8. *Arbutus unedo* - planika
9. *Cedrus atlantica* - kedara
10. *Magnolia grandiflora* - magnolica
11. *Nerium oleander* - lijanter

Eastensko zelenilo

1. *Punica granatum* - nar
2. *Laurus nobilis* - lovor
3. *Morus alba* - dud
4. *Amygdalus communis* - badem
5. *Celtis austrans* - hesperia
6. *Sorbus domestica* - oskorusa
7. *Ficus carica* - smokva
8. *Nerium oleander* - lijanter
9. *Vitis vinifera* - vinova loza
10. *Caparis spinosa* - kapava
11. *Hedera helix* - brsljan
12. *Lonicera implexa* - bozje drvece
13. *Citrus limonium* - limun
14. *Citrus nobilis* - mandarin
15. *Citrus aurantium* - narandža
16. *Prunus padus* - trešnja
17. *Prunus* ssp. - visnja

ELEKTRO I TT SNABDEVANJE

A. Trafostanica

Za potrebe ovog područja izgraditi trafostanicu snage 400kva i to montaznobetonškog tipa na lokaciji postojeće TS "Gradišnica" i potom izvesti kablovsku mrežu. Snaga trafostanice izračunata je iz potrebne snage konsuma a uvećana je za 10% kao snaga rezerve. Trafostanicu navesti kao tipsku i na mestu gde je predviđena obezbediti prilaz za vozila, montazu i održavanje. Ekonomski je opravdano jer ako zadovoljava podizanje snage na 680 kva, kad to bude potrebno.

B. Visokonaponska (10 kv) mreža

Potrebe svih potrošača u ovom kompleksu, za električnom energijom obezbedjene su iz trafostanice MBTZ 10/0,4 kv snage 400 kva koja je locirana na mestu pristupačnom za održavanje. Obezbediti da se ova trafostanica napaja iz TS 35/10 kv iz pravca "Tivat 1". Kabel izvesti kao PHP 48-3x95 mm². Iako zadovoljava i manji presek ovaj usvojiti radi unifikacije.

C. Niskonaponska (1 KV) mreža

Distribuciju niskonaponske energije od TS do potrošača izvesti preko distributativnih ormara koji se napajaju kablovima PF41A-4x120 mm², do ormara na ulazima u objekta postavljenih tako da ne narušavaju izgled objekta. Osiguracijski u trafostanu osiguravaju pojedine izvođe neće biti veći od 200A. Sve potrebne preseke definisati prilikom izrade glavnog projekta.

D. Spoljna rasveta

Rasvetu ulice i pesackih staza resiti sa stubovima visine 4m i svetiljkama postavljenim na fasadi objekta. Tip svetiljki odabrati slicnom tipu gradske svetiljke i to delom ukopane u fasadu objekta i potpornih zidova staza i parkinga.

Broj i raspored svetiljki precizno definisati u glavnom projektu bazirajući proračun na potrebni 25 luxa osvetljaja.

E. TT instalacije

U sklopu kompleksa izvesti telefonske instalacije kablom tipa TK-10 potrebnog kapaciteta postavljenog u rovu i profilu ulice.

Grananje ovog kabla obezbediti u kablovskim oknima ili slobodostojecim ormara. Mrežu projektovati za 70% direktnih ili 30% dupleks veza a centrala je AID Tivat.

E. Gromobran i uzemljenje

Za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja potrebno je izvesti klasičnu gromobransku instalaciju postavljenu po objektima i spojene na uzemljivač postavljenog objekta i izradjen od trake FE Zn 25x4 mm.

Kao uzemljivač obezbediti zajednicko uzemljenje, postavljeno uz kablove i izvedeno trakom FE Zn 25x4 mm.

VODOVOD I KANALIZACIJA

Velicina precnika kanalizacionih cevi mora da bude bar 200 cm.

Pdovi ovih cevi treba se nalaze u rasponu od 6 %-6%..

Kanalizacione cevi voditi sto dalje od vodovodnih, a na mestima ukrstanja uvek ispod njih.

Na svim skretanjima trase i nivelete kanalizacije, kao i na spojevima kanala a i na pravim deonicama na rastojanjima od 160 D, predvideti propisne revizione silaze.

Onemoguciti uticanje kisnice u kanalizaciju otpadnih voda.

Kucne prikljucke vezati za ulicne kanale preko sahtova sa kaskadom.

Velicina precnika vodovodnih cevi mora biti bar 80 mm.

Svaki objekat mora biti vezan za vodovodnu mrežu preko sahta sa vodomernom i zatvaracem.

Vodovodna mreža mora biti opremljena hidrantima za gasenje pozara, vazdusnim ventilima, ispuštima i svim ostalim elementima potrebnim za njeno normalno funkcionisanje.

Vodovodnu i kanalizacionu mrežu graditi iskljucivo prema projektima ovlascene radne organizacije, sa pribavljenim potrebnim saglasnostima.

Svi primenjeni postupci i materijali moraju da budu uskladjeni sa jugoslovenskim standardima i tehnickim propisima.

KONZERVATORSKI USLOVI

SAVREHENA KUĆA BEZ ARHITEKTONSKIH VREDNOSTI [4.1] I AGRESIVNA SAVREHENA KUĆA [4.2]

Sa postojećih ograda ukloniti metalne delove. Betonsku ogradu ofarbati u belo. Napraviti kapiju sa pravougaonim otvorom maksimalne sirine 160cm i maksimalne visine 220cm sa dvokrilnim drvenim vratima. Nove delove ograde isgraditi od lomljenog i pritesanog kamena sa dva lica; spojnice izvuci u ravni zida. Ogradu završiti simetricnim zakosjenjem u obliku krova.

Prohodne delove dvorista obraditi zastorom od lomljenog kamena, kalcirnom ili betonskim pločama položenim u pesak sa spojnicama ispunjenim zemljom i peskom.

Fasadne zidove ofarbati u kremno, svetlo-zuto, oker ili terakota, jednolicno, bez isticanja pojedinih elemenata. Metalne ograde na terasama i stepenistima zameniti kamenim ili malterisanim i obojenim

istom bojom kao i kuca. Na prozorima postaviti jednostavne kapke od punog drveta. Krov pokriti kanalicom sa nagibom krovnih ravni od 28-30 stepeni. Sa fasade ukloniti sve dodatke, ukrase i nepotrebne pseudofunkcionalne izrastaje.

**LAKSE HARUSENA
TRADICIONALNA KUCA [3.5]
I
BRUTALNO HARUSENA
TRADICIONALNA KUCA [4.4]**

Ukloniti sve metalne delove ograde i zameniti ih kamenim zidovima sa dva lica. Betonske delove ofarbati u belo. Napraviti kapiju sa pravougaonim otvorom maksimalne sirine 180cm i maksimalne visine 220cm oivicenu kamenim pragovima ili kamenim blokovima sa jednostavnim dvovodnim krovom od po dva reda kanalice kao zastitom za drvena dvokrilna vrata. Betonske delove dvorista prekriti lomljenim kamenim pločama ili kalcirnom.

Preostale kamene zidove popraviti, ocistiti i izvuci spojnice u ravni zida. Dodatke od drugog materijala malterisati i ofarbati u belo, uklanjajući sve ukrase i izrastaje.

Proporcije otvora uskladiti sa podnebljem i tradicionalnim graditeljskim pravilima:

	<i>maks. sir. (cm)</i>	<i>maks. vis. (cm)</i>
<i>ulazna vrata</i>	130	210
<i>sporedna vrata</i>	90	200
<i>glavni prozori</i>	80	100
<i>sporedni prozori</i>	60	80
<i>prozori na pomoćnim prostorijama</i>	40	60

Otvore uokviriti bolje obradjenim kamenim pragovima ili blokovima.

Na prozorima, gde je to potrebno, postaviti kapke (skure) od punog drveta ofarbane u zeleno ili plavo.

Krov pokriti kanalicom sa nagibom krovnih ravni od 26 do 30 stepeni uklanjajući sve dodatke i izrastaje.

**TRADICIONALNA POMOĆNA ZGRADA [3.3]
FORMIRANA TRADICIONALNA KUCA [3.1]
TRADICIONALNA KUCA XIX VEKA [3.2]**

Posto su ova tri tipa gradjevina upravo oni koji daju pecat tradicionalnim naseljima i kultivisanom predelu i u svojoj okolini, njihova obeležja su uzeta kao podloga za formiranje opstih urbanisticko-tehnickih i konzervatorskih uslova. Zbog toga za ove tipove ne postoje posebni konzervatorski uslovi. Navedeni tipovi su uzeti kao ravnopravni kod rekonstrukcije, ali je kod uslova za novu izgradnju uzeta formirana tradicionalna kuca.

Detalji preuzeti iz gradjanske arhitekture, kao sto smo vec rekli u stilskoj analizi, nisu organski povezani sa korpusom tradicionalne kuce. U Lepetanima oni su posledica uslova u kojima se naselje razvijalo i kao takvi predstavljaju prepoznatljive elemente. Na ovakvom postupku je utemeljena mesavina

tradicionalne i gradjanske arhitekture karakteristicna za XIX vek u Boki. Svi dodaci i ukrasi na kucama koji pripadaju XIX i pocetku XX veka ce u Lepetanima biti sacuvani i obnovljeni.

**USLOVI ZA SPROVODJENJE
URBANISTICKOG PROJEKTA**

Pre pocetka gradjevinskih radova arheoloski ispitati neposrednu površinu lokaliteta na kojima se predviđaju intervencije i njihovu blizu okolinu.

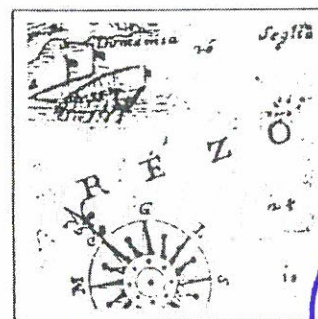
Objekte stilskih kategorija 1 i 2 posebno konzervatorski istraziti i snimiti u razmeri 1:50 sa ucrtanom strukturom zidanja, karakteristicnim detaljima i spozjevima.

Za rekonstrukciju svih objekata kod kojih se menjaju konstruktivne karakteristike i/ili spoljasnji izgled izraditi posebne glavne projekte.

Za rekonstrukciju postojećih saobraćajnica ili izgradnju novih izraditi posebne glavne projekte.

Sve intervencije na terenu i objektima raditi prema urbanistickim uslovima koje izdaje opstinska urbanisticka sluzba na osnovu uslova definisanih projektom.

Prilikom realizacije konsultovati se sa autorom (autorima) projekta.



5. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

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

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

- **Tehnički uslovi** za priključak na vodovod i kanalizaciju, broj 2541 od 21.09.2015.god. izdati od „Vodovod i kanalizacija“ D.O.O. Tivat.
- **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** br. 40-00-17865 od 24.11.2011.godine
- **Tehnički uslovi** za priključenje potrošača na el.distributivnu mrežu broj 40-23-01-2065 od 03.10.2011.godine izdati od strane Elektrodistribucije Tivat
- **Uslovi** za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata broj 0404-5446/2 od 30.11.2011.god.

6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Topografija

Naselje Lepetane se nalazi u podnožju brda Vrmac, na njegovoj zapadnoj padini. Radi se o tipičnom mediteranskom naselju, zbijenog tipa, sa karakterističnim elementima mediteranske seoske arhitekture. Dio naselja, koji se obrađuje ovim planom, je podignut na terenu veoma neujednačenih nagiba. Nagib terena se kreće od 10-30°, a na pojedinim mjestima je i veći od 30°.

Klima

Položaj i orijentacija naselja omogućuju dobru osunčanost i cirkulaciju vazduha. U zimskom periodu, naselje je izloženo veoma jakoj buri i jugu, a ljeti je zastupljena dnevna cirkulacija vazduha, usljed termalnog efekta kopna i mora, tako da danju preovladavaju blagi vjetrovi s juga ka sjeveru, a noću sa sjevera ka jugu. Svi vjetrovi su podužni sa osom tjesnaca Verige, dakle sjever-jug i obratno. Na godišnjem nivou je izrazito visok postotak tišine, od čak 49,5% dana.

Godišnja amplituda temperature se kreće između najhladnijeg januara, sa temperaturom od 6,5°C, do najtoplijeg jula sa prosjekom od 23,8° što iznosi 17,3°C. Prosječna godišnja temperatura vazduha je 15,1°C. Svega jedan dan godišnje se temperatura zadrži čitav dan ispod nule. Zimi je najviše dana, 25% od ukupnog, sa temperaturom između 10,1 i 15°C. Više od dvije trećine dana u godini (265, odnosno 70,1%), temperatura vazduha je između 10 i 25°C.

Padavine su najčešće u obliku kiše. Srednja godišnja količina padavina je 1808mm. Tome doprinose visoka brda u neposrednom zaleđu, koja doprinose nagloj kondenzaciji vlage. Najkišovitiji mjeseci su novembar sa 281 mm i decembar sa 261 mm, dok je najmanje padavina u julu sa svega 43 mm.

Nasuprot velikim količinama padavina, njihova učestalost nije velika. Broj oblačnih dana u godini je svega 136. To pokazuje da su padavine veoma intenzivne i obilne sa čestom pojavom jakih atmosferskih pražnjenja.

Geologija

Poluostrvo Vrmac pripada geotektonskoj jedinici »Cukali zona« ili »Cukali navlaka«. Manje strukturne jedinice u toj zoni ogledaju se u vidu uskih, dugačkih, relativno paralelnih pojasa. U cjelosti su razvijene mezozojske naslage. Trijas izgrađuju uglavnom krečnjaci i krečnjaci sa nodulima rožnjaka. Jurske naslage razvile su se u potpunosti, a izgrađuju ih krečnjaci, glinci i rožnjaci, koji se izmjenjuju često lateralno i vertikalno. Sedimenti donje krede predstavljeni su krečnjacima, raznobojnim rožnjacima i silificiranim laporovitim krečnjacima. Gornja kreda je također razvijena u cjelosti, litofacijelne karakteristike su slične jurskim sedimentima, dok se u biofacijelnom smislu znatno razlikuju jer u stijenama kredne starosti nastaju masovno pelagički fosili. Paleogenskim tvoreninama pripadaju



najčešće laporoviti krečnjaci, koji redovito prelaze u fliš paleocena i eocena. Kompletan mezozoik i dio paleogenskih naslaga pripada duboko morskom pelagičkom facijesu.

Geoseizmičke karakteristike

Podaci vezani za statističku obradu zemljotresa, na teritoriji Crne Gore, ukazuju na vrlo izraženu seizmičku aktivnost prostora Crnogorskog primorja. Ta aktivnost je genetski vezana ne samo za evoluciju različitih struktura, već i za fizička svojstva geoloških sredina, odnosno položaje dubokih razloma. Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla.

Vegetacija

Boka kotorska, a time i područje Lepetana, spada u vegetacijski najinteresantnija područja. Osim po raznolikom vegetacijskom pokrovu, područje Boke je posebno interesantno i po brojnim vrstama samonikle flore. Vegetacijski tipovi su raspoređeni po visinskim i dubinskim pojasevima.

Kao srazmjerno stabilni ekosistemi se mogu smatrati visoke šume, kao što su gorske zajednice bukve (Seslerio Fagetum), zatim brdske šume hrasta (Petterio Quercetum) i nizinske vlažne šume lovora i jasena (Lauro Fraxinetum).

Svjetle i niže šumice pretplaninske makije (Pinion heldreichii), brskog crnog graba (Seslerio Ostryetum), submediteranskog bijelog graba (Rusco Carpinetum) i mediteranske makije crnike (Orno-Quercetum ilicis) su uglavnom veoma labilni ekosistemi, razvijeni na razmjerno nepovoljnim terenima pa imaju prvenstveno zaštitnu ulogu. Tereni niskih degradacijskih šikara, kao što su tvrdolisne mediteranske garige i frigane (Cisto Ericion), te listopadni šiblji u submediteranu (Paliuro Petterion) su razmjerno manje vrijedni ekosistemi, koji su praktično upotrebljivi tek za napasanje sitne stoke.

Znatno su vrednije gorske šikare (Lonicero Rhamnion) zbog njihove zaštitne uloge, kao i zbog sadržaja niza rijetkih vrsta i endema dendroflora. Među travnjacima su posebno vrijedne vlažnije livade na debljem tlu, kao što je Trifolio armeiretum u gorskim uvalama. Suvi kameniti pašnjaci, kao što je mediteranski Helichryso Brachypodietum, submediteranski Salvia Satureietum, te u brdskom pojasu Satureio Hedraianthetum i Geniosto Globularietum, a u gorskom podjučju Carici Seslerietum, mogu se doduše i direktno iskorištavati za ispašu stoke, ali bi u daljnjoj perspektivi bilo mnogo racionalnije planirati obnovu šumske vegetacije. U eksploatacionom, kao i naučnom pogledu, spadaju među manje vrijedne ekosisteme obalne slatinske močvare s halofitima koje uglavnom ne sadrže neke korisne, vrijedne niti endemske vrste, osim eventualno šikare konopljike (Rubo Viticetum), što mogu imati izvjesno značenje za zaštitu niskih obala od morske erozije pa su zato takve močvarne slatine preporučljivi prostori za usmjeravanje raznih degradacijskih aktivnosti.

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

Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:

- od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima,
- zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93),
- zaštite životne sredine i shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05) sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu,
- zaštite na radu shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl. list CG“ br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona.

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).

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

Koristiti dopunske izvore energije (solarna); izvoditi cisterne radi dopune u vodosnabdijevanju; koristiti morsku vodu za bazene i izvoditi vodonepropusne septičke jame do realizacije kanalizacionog sistema.

9. PROJEKTNJA DOKUMENTACIJA

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova investitor treba da izradi **tehničku dokumentaciju** u skladu sa odredbama **Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata** (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** (»Sl.list CG« br. 23/14). Situaciju terena treba uraditi u mjerilu 1:200 i na njoj treba prikazati objekat i uređenje parcele.

Za glavni projekat obavezna je izrada **Protivpožarnog elaborata** i **Elaborata energetske efikasnosti**. U zavisnosti od namjene i veličine objekta radi se **Elaborat zaštite na radu i revizija**, shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

5. GRAFIČKI PRILOG

- Namjena površina 1:500



NAPOMENA: Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i ne daju nikakvo pravo za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji, a važe do stupanja na snagu novog UP „Lepetane“ čija je izrada u toku.

SAVJETNIK ZA URBANIZAM

Marko Kostić, dipl.ing.arh.



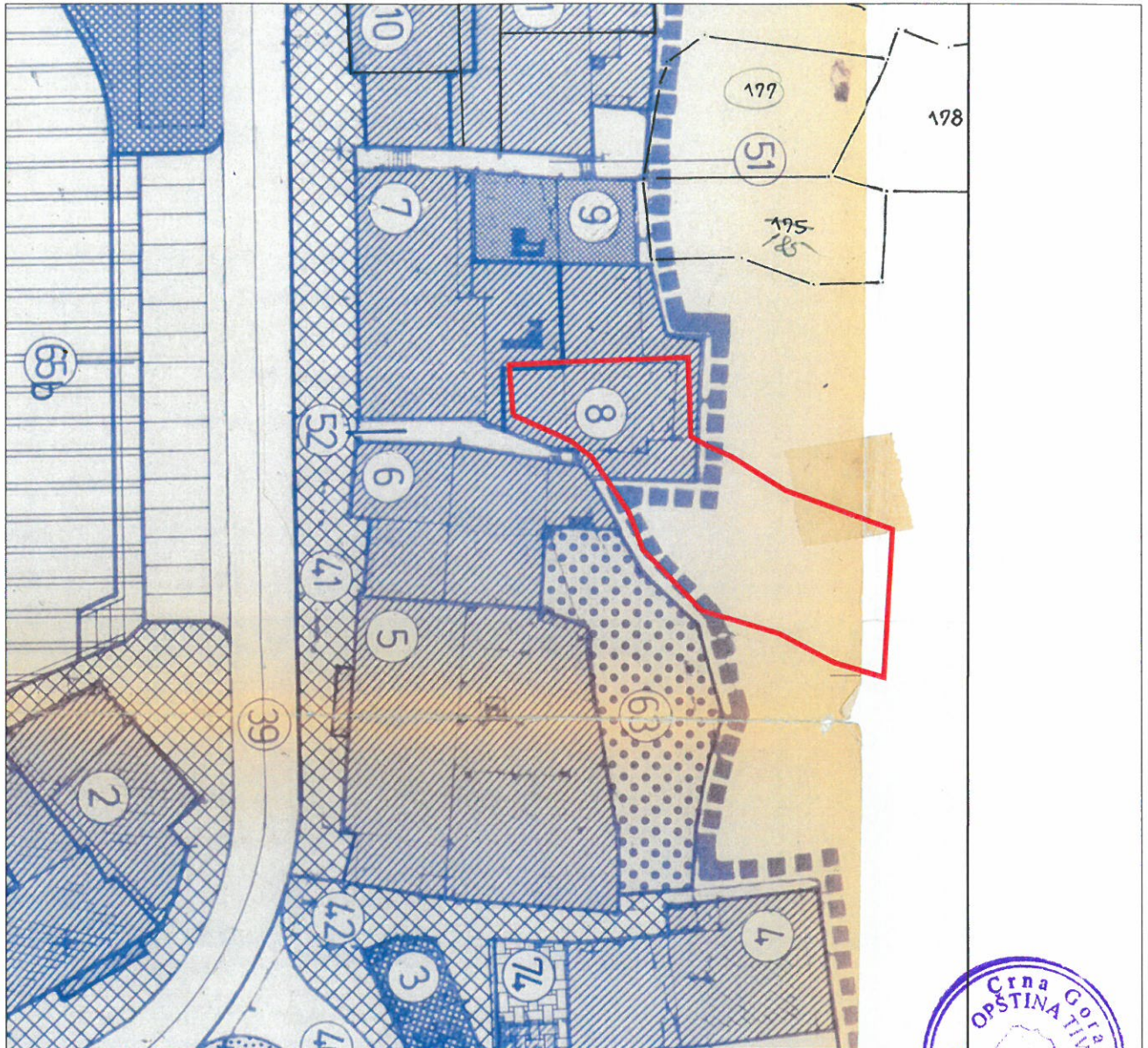
SEKRETAR

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

DOSTAVITI:

- Despotović Vera, Jove Ilića 93/1, Beograd, Srbija
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi



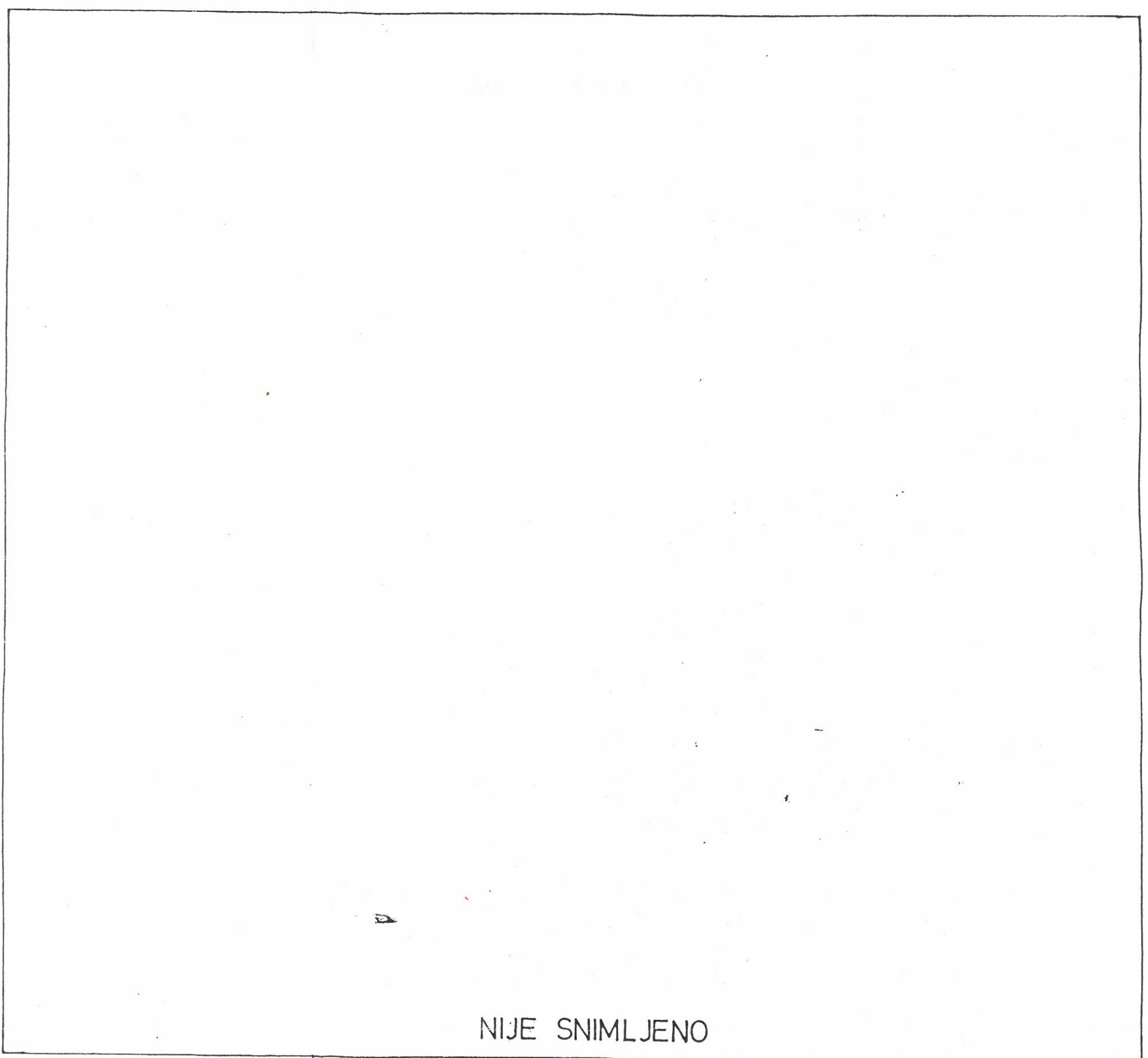
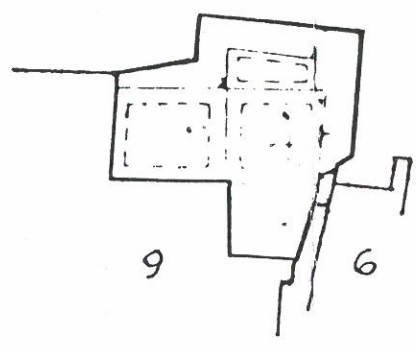
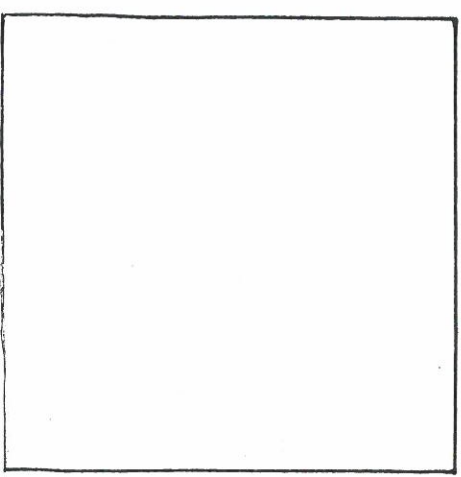
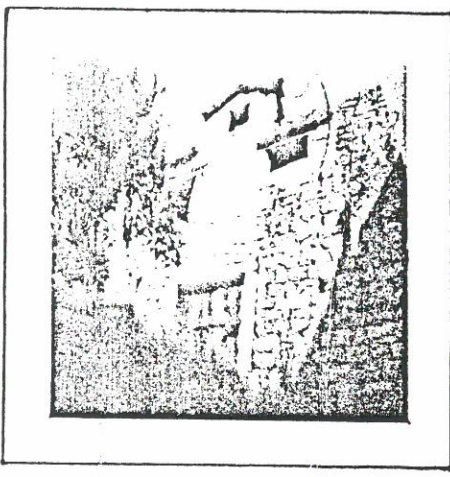


— granica kat.par.br. 188 KO Lepetane

	Parcele turističkog sadržaja		Rekreacija
	Stambene parcele		Saobraćajne parcele
	Zelenilo		Parcele turističkog sadržaja
	Parcele centralnih sadržaja		Parcele turističkog sadržaja
	Javne otvorene površine		Parcele turističkog sadržaja
	Parcele poljoprivrednog zemljišta		Parcele turističkog sadržaja
	Riva		

Lepetane

8



NIJE SNIMLJENO



URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

PARCELA BROJ 8

FORMIRA SE OD BROJA.....	8
BROJ OBJEKATA.....	1
PRETEZNA NAMENA.....	SK
UKUPNA POUVRSINA.....	189
PARKIRANJE.....	0
BISTIJERNA.....	NE
PRILAZ.....	F

OBJEKTI

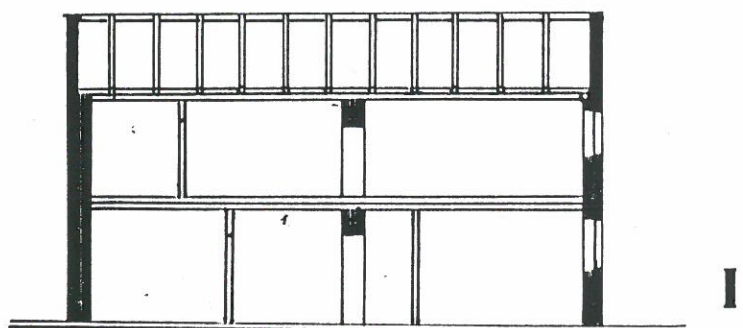
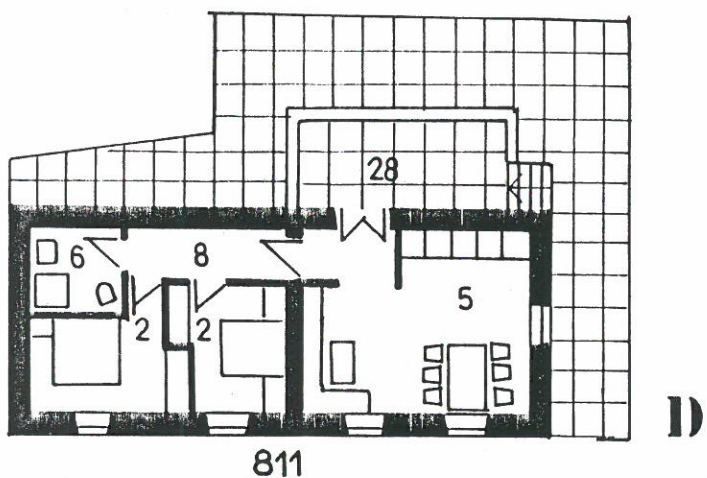
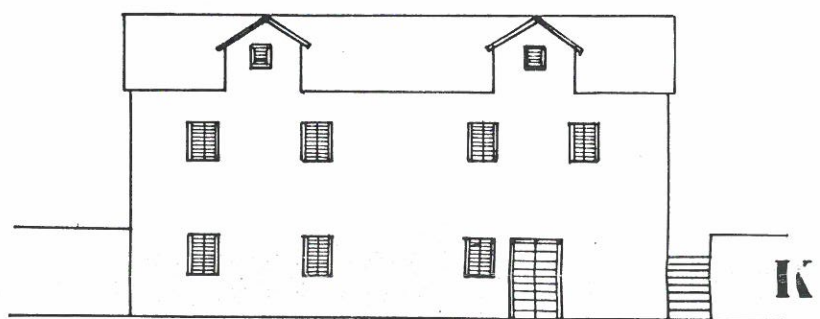
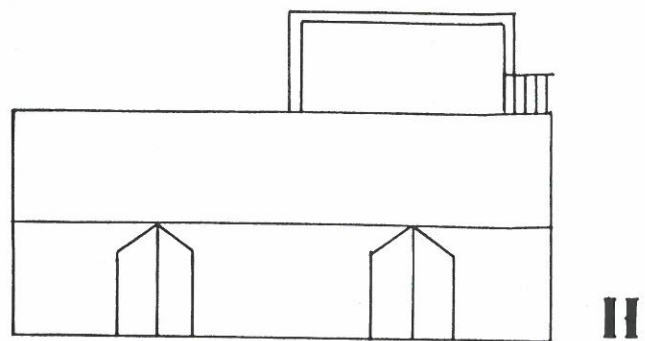
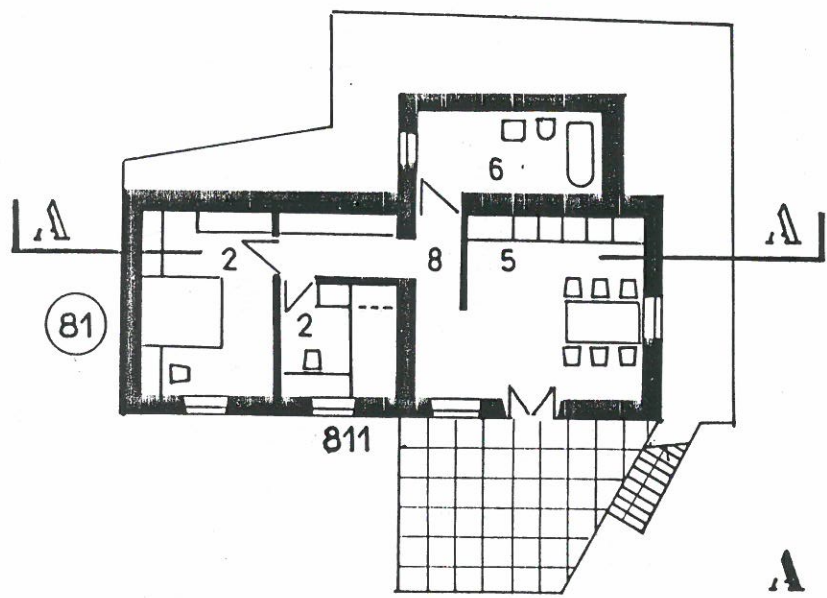
BROJ OBJEKTA... (81)
NAMENA..... OSK
SPRATNOST..... P+1
POVRSINA..... 192
SADRZAJ..... (F) S01
SADRZAJ..... (1) S01

Lepetane

idejni projekt

parcela broj

8



R 1:200

A.osnova prizemlja sa
uređenjem partena
B.osnova niskog prizemlja
sa uređenjem partera
C.osnova visokog prizemlja
D.osnova sprata
E.osnova drugog sprata
F.osnova trećeg sprata
G.potkrovlje
H.osnova krova
I.presek A-A

J.presek B-B
K.izgled prednje fasade
L.izgled kalkana
M.izgled zadnje fasade
1.dnevna soba
2.soba
3.kuhinja
4.trpezarija
5.kuhinja-trpezarija
6.kupatilo

7.wc
8.hodnik
9.ostava
10.garderoba
11.tavan
12.letnja kuhinja
13.radionica
14.vešernica
15.konoba
16.magacin
17.proizvodni prostor

18.prodajni prostor
19.ugostiteljski prostor
20.izložbeni prostor
21.društvene prostorije
22.kancelarija
23.učionica
24.sala
25.solarijum
26.trem
27.kolektorski trem
28.terasa

29.odrina
30.garaža
31.parking
32.staja
33.bašta
34.bistjerna
35.česma
36.sengrub
37.kapija
38.kabine
39.loda



Primljeno:	Organ.jed.	Klasif.znak	Redba	Prilog	Vrijednost
		2-2	09-2015		
	0902-351-		782/3		



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

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

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSĆU
"VODOVOD I KANALIZACIJA"

OPŠTINA TIVAT

Broj 1542 Sekretarijat za uređenje prostora
Tivat, 21.09.2015. i zaštitu životne sredine

Na osnovu NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-782/2 od 02.09.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambene zgrade na dijelu **kat.par.broj 188 i kat.par.br.189 KO Lepetane,**a na zahtjev **DESPOTOVIĆ VERE** 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 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

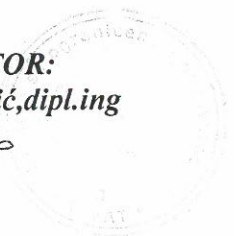


Tivat, 21.09.2015 god.

DOSTAVLJENO:

-Naslovu
-Arhivi

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



Vodovod (postojeće instalacije)

