

## CRNA GORA

### Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-797/4

Tivat, 22.09.2015.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10 i 34/11,40/11,47/11,35/13 , 39/13 i 33/14)) i člana 4 Odluke o donošenju Detaljnog urbanističkog plana »Donja Lastva« (»Sl.list CG-opštinski propisi« br. 3/13), na zahtjev **Adžić Slavka**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

### URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu **UP533**

koja je formirana od većeg dijela kat.par.br. **621 KO Donja Lastva**, u zahvatu DUP-a „Donja Lastva“

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

U okviru urbanističke parcele **UP 533** planira se objekat „mješovite namjene“, a predviđena intervencija za datu parcelu je **planirani objekat** odnosno **izgradnja**.

U okviru ove namjene pored stanovanja moguća je organizacija i **drugih sadržaja poslovnog karaktera**, trgovina, ugostiteljstvo, uprava administracija, sport i rekreacija i drugih djelatnosti kompatibilnih stanovanju, a koje su u funkciji zadovoljenja naseljskih potreba. Moguća je organizacija i sadržaja u funkciji turizma, smještaj i drugi sadržaji koji ga podržavaju.

Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. **U objektima uz Jadransku magistralu**, pored stanovanja u objektima se u cilju formiranja linijskog centra **moraju u prizemljima organizovati i djelatnosti**.

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

Urbanistička parcela se sastoji od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova.

Prema Listu nepokretnosti broj 554 površina kat.par.br. **621 KO Donja Lastva** je **1745 m<sup>2</sup>** .

**UP 533** je formirana od većeg dijela kat.par.br. 621 KO Donja Lastva i njena površina iznosi **1.456,67m<sup>2</sup>** i definisana je koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu *Plan parcelacije, regulacije i UTU*.

**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.**

U tabeli planiranih kapaciteta definisana je maksimalna građevinska površina pod objektima, bruto razvijena građevinska površina i spratnost objekata. Takođe su definisani i indexi zauzetosti i izgrađenosti na urbanističkoj parceli.

#### Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička parcela	<b>UP 533</b>
planirana namjena urbanističke parcele	<b>mješovita namjena</b>
površina urbanističke parcele	<b>1.456,67m<sup>2</sup></b>
max indeks zauzetosti parcele	<b>0.40</b>
max zauzetost parcele pod objektom – površina gabarita	<b>582,67m<sup>2</sup></b>
max indeks izgrađenosti	<b>1,20</b>
max bruto građevinska površina (m <sup>2</sup> )	<b>1748,00m<sup>2</sup></b>
max planirana spratnost objekta	<b>Su+P+2+Pk</b>
napomene	<b>Planirani</b>

**NAPOMENA:** Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu, investitor je dužan riješiti pitanje tereta evidentiranog u listu nepokretnosti prepis 554, broj: 121-956-6704/2015 od 27.08.2015.godine izdat od Uprave za nekretnine, područna jedinica Tivat.



- Minimalna novoformirana parcela na kojoj se može graditi slobodnostojeći objekat je **300 m<sup>2</sup>**. Minimalna širina parcele za postavljenje slobodnostojećeg objekta je **12m**, na parcelama koje su uže od 12m postavljaju se dvojni objekti (jednostrano ugrađeni) ili objekti u nizu (obostrano ugrađeni objekti) pri čemu nije potrebna posebna saglasnost suseda.
- Kanali su u javnoj upotrebi i ne mogu se pripajati urbansitičkim parcelama. Vlasnici parcela uz koje kanali prolaze **dužni su ih održavati** (čistiti).
- **Građevinska linija** je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. Planom je data i **privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr)** koja je definisana zaštitnim koridorom postojeće infrastrukture. Ona predstavlja liniju do koje se mogu graditi objekti do trenutka izmještanja infrastrukture. Nakon izmještanja objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1.
- U grafičkim prilogima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije a u skladu sa uslovima parcele.
- **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 predstavljena na grafičkim prilogima „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smjernice za sprovođenje plana“.
- **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 tehnicke 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 potkrovlje etaže).

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

- **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.
- Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj. Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od **0-1.0m** a za objekte u okviru kojih se obavljaju djelatnosti maks.**0.2m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta a koji je u funkciji panirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.

### 3. OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA

- Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli ili ukoliko se radi o većim parcelama moguće je postaviti dva ili više objekata zavisno od funkcionalne organizacije približno iste površine s tim da nijedan objekat ne prekorači **500m<sup>2</sup>** BRGP.



- Prilikom organizacije lokacije slobodne površine organizovati u skladu sa smernicama za ozelenjavanje i pejzažno uređenje a koje prati zadatu namjenu. Kao prateći mogu se organizovati sadržaji u funkciji odmora, rekreacije i zabave (bazeni, barovi, tereni za tenis, parkovi, fontane idr.)
- Maksimalni Indeks zauzetosti parcele **0.4**.
- Maksimalni indeks izgrađenosti **1.2** osim na urbanističkim parcelama površine manje od 300m<sup>2</sup> gdje se postojeći objekti mogu nadgraditi i dograditi od indeksa izgrađenosti 1.0.
- Maksimalna spratnost objekta je **Su+P+2+Pk**, a visina objekta **14m** od najniže kote oko objekta do sljemena.
- U okviru objekta moguće je organizovati i podrumsku etažu koja ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od **1m**. Ukoliko se u podrumskoj ili suterenskoj etaži organizuje garažiranje ili tehnička prostorija iste ne ulazi u obračun indeksa izgrađenosti.
- Kod postavljanja objekata na nagnutom terenu (posebno na većim parcelama) težiti preraspodjeli etaža odnosno prilagođavanju nagibu terena kaskadnim smicanjem etaža.
- Ukoliko se zadnja etaža formira kao potkrovnna visina nadzitka mora biti **1.2m** na mjestu gde se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.
- Minimalna udaljenost novog objekta (glavnog ili pomoćnog) od susjedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija a s obzirom na izgrađenost prostora i oblike parcela je **2.0m**. Novi objekat mora biti tako lociran da ne umanjuje kvalitet življenja u postojećem objektu, ne smije mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svjetlost.
- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije a u skladu sa uslovima parcele.
- Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent. U oblikovanju se oslanjati na tradiciju uz primjenu savremenih materijala i oblikovnih elemenata. Za završetak radova oblikovanje i materijalizaciju maksimalno uklopiti u uslove za novu gradnju kako bi se poboljšao kvalitet ambijenta.

#### 4. USLOVI ZA OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJU

- Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede ambijent prije svega u naslijeđenom tradicionalnom maniru. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi.
- U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa djelatnostima koje se u objektu obavljaju.
- Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.
- Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.
- Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.
- Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu cjelinu.
- Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.
- U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.

#### Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbjediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih 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).

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

Kolski pristup do objekta planom je moguć preko ulice br.20 ili ulice br.21.

**Parkiranje** je planirano u okviru parcele a garažiranje isključivo u okviru objekta. Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima datim u okviru poglavlja Saobraćaj. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez



ograničenja etaža pod zemljom. Parkiranje je moguće obezbjediti i na parceli u neposrednom kontaktu ukoliko je ona istog valasnika.

- Veliki dio plana zauzima stanovanje koje i u postojećem stanju riješava parkiranje vozila na svojim parcelama što je osnovni polaz i za planirano stanje.
- U zonama stanovanja sa djelatnostima ili višeporodičnog stanovanja parkiranje je planirano tako da je za objekte koji imaju pripadajuću parcelu parkiranje organizovano u okviru objekta u suterenskim etažama ili u okviru same parcele. Takođe je moguće organizovati parkiranje na opštinskim parcelama uz saobraćajnice ili kao ulično- podužno parkiranje u nivou kolovoza. Ovakvi parkinzi namijenjeni su prvenstveno za potrebe javnih sadržaja, ali isto tako i za potrebe parkiranja urbanističkih parcela koje nemaju obezbjeđen kolski prilaz. U slučaju veće visinske razlike između obodnih saobraćajnica ili duž jedne saobraćajnice (serpentine), u okviru zelenih površina, na pojedinim parcelama planirana je izgradnja garaža, kojima se pristupa sa donje (niže) saobraćajnice, dok je sa gornjeg nivoa planirano ozelenjavanje. Ove parking, ili garažne površine zadovoljavajuće potrebe za parkiranjem na pripadajućim parcelama individualnog ili višeporodičnog stanovanja ili poslovnih sadržaja, ili potrebe za parkiranjem najbližih sadržaja.
- Parkiranje i garažiranje putničkih vozila u okviru javnih parking površina riješiti prema grafičkom prilogu gdje su obilježena sva parking mjesta za upravno parkiranje, dimenzija 2.5/5m i podužno parkiranje dimenzija 5.5x2.5m. U okviru posebnih urbanističkih parcela gdje je predviđeno višeporodično stanovanje sa djelatnostima, riješiti parkiranje u pripadajućim parcelama, sa preporukom da se za sve stambeno-poslovne objekte iznad 500m<sup>2</sup> parkiranje riješi izgradnjom garaža u suterenu objekta. Podrazumjeva se da za garažiranje u suterenu objekata treba predvidjeti rampe. Parkiranje se može organizovati na parcelama uz saobraćajnice kao ulično- podužno ili upravno parkiranje u nivou kolovoza. Ovakvi parkinzi moraju zadovoljavati prvenstveno potrebe javnih sadržaja, ali isto tako i potrebe parkiranja urbanističkih parcela koje nemaju obezbjeđen kolski prilaz.
- U slučaju veće visinske razlike između obodnih saobraćajnica ili duž jedne saobraćajnice (serpentine) može se u okviru zelenih površina planirati izgradnja garaža, kojima se pristupa sa niže saobraćajnice, dok se iznad garaža mora predvidjeti ozelenjavanje.
- **Parkiranje u okviru plana treba da zadovolje sledeće normative i to:**

Planirano stanovanje: 1 PM/stan
Turizam (hoteli apartmanskog tipa): 1.5 PM na 2 apartmana
Ugostiteljstvo: 1 PM na četiri stolice
Trgovina: 1 PM na 30m <sup>2</sup> BRGP
Poslovanje i administracija: 1 PM na 50m <sup>2</sup> BRGP
Dom zdravlja, ambulanta, apoteka: 1 PM na 30 do 55m <sup>2</sup> BRGP

**Ograđivanje** parcela prema drugim namjenama moguće je živom zelenom ogradom ili transparentnom ogradom visine do **1.4m**. Visina ograde se mjeri od kote terena na koji se postavlja a u visinu ne ulazi eventualni potporni zid koji se ispod nje nalazi. Ukoliko se ograda postavlja na potporni zid njena visina može biti minimalno **1.1m**. Stubovi transparentne ograde odnosno živica se postavljaju tako da padaju u parcelu korisnika. Ograđivanje prema javnim površinama moguće je takođe živom zelenom ogradom ili transparentnom ogradom visine do **1.4m** osim prema Jadranskoj magistrali gdje je ograđivanje moguće živom zelenom ogradom ili transparentnom ogradom visine **1.4m** gdje je parapetni dio od kamena visine 50cm. Pojedine parcele zavisno od djelatnosti koje se u objektu obavljaju ne moraju se ograđivati.

**Uređenje i ozelenjavanje** slobodnih dijelova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponovani u cjelokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom. Bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar ne ulaze u obračun BRGP.

- Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja i to u skladu sa potrebama investitora.



## Zelenilo stambenih objekata i blokova / ZSO

Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki dio aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku.

Ova kategorija zelenila u planu zauzima značajno mjesto u smislu stvaranja sanitarno-higijenskih, estetskih i humanih uslova za život. U najvećoj mjeri na ovom prostoru je planirano stanovanje sa dielatnostima pa uređenje prostora podrazumjeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadam površine oko poslovnih prostora. Kod isključivo stambenih objekata prilikom izgradnje zelenih površina, formirati grupacije četinarara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbiediti travne površine, izbjegavati vrste sa plitkim korienom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima, ne treba primjenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtjevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivna rekreacija planirana je u neposrednom okruženju.

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su i glavni turistički reprezent, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osvježe novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem ili zadnjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti živice umjesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji dio okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagođena tradicionalnom stilu.

## 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.**

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

-**Tehnički uslovi** za projektovanje vodovoda i kanalizacije u okviru glavnog projekta br.2471 izdati od DOO «Vodovod i Kanalizacije» Tivat 08.09.2015.godine.

-**Vodni uslovi** za odvođenje otpadnih voda za stambene i poslovne objekte br.0819-1526/1 od 08.08.2011.god.izdati od Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj opštine Tivat,

-**Akt** Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija br. 40-13-01-902/1 od 24.04.2014.god.

-**PROCEDURA-PROTOKOL** - Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija br. 40-00-17865 od 24.11.2011.god.

-**Tehnički uslovi za priključenje potrošača** na el.distributivnu mrežu br. 40-23-01-2065 od 03.10.2011.god.- Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić, Funkcionalna cjelina Distribucija, Elektrodistribucija Tivat ,

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

-**Opšti saobraćajno-tehnički uslovi** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju komercijalnih objekata u zahvatu planskih dokumenata (DUP-a, UP-a i Studija lokacije) opštine Tivat broj 1006-8/2- od 20.01.2014.god. izdati od Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i saobraćaj.

## 7. PRIPODNE KARAKTERISTIKE

Prostor Crnogorskog primorja pripada jugoistočnom dijelu spoljašnjih Dinarida, koji se odlikuje složenom tektonskom gradom i tektonskim sklopom.

### **Inženjersko - geološke karakteristike**

U geološkoj građi učestvuju plitkovodni karbonati sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske i flišni sedimenti srednje eocenske starosti, kao i kvartarne tvorevine. Tivatski zaliv je centralni basen Bokokotorskog zaliva i drugi po veličini nakon HercegNovskog zaliva. Prosečna dubina zaliva je 25,5 m. Najdublji je u središnjem i zapadnom delu, a najplići u jugoistočnom delu. S Kumborskim tesnacem (širine 730 m) je povezan sa spoljašnjim HercegNovskim zalivom, a s tesnacem Verige (širine 340 m) povezan je s unutrašnjim delom Bokokotorskog zaliva (Kotorski i Risanski zaliv). Uticaj slatkih voda je prvenstveno sezonskog karaktera, i to uglavnom preko rečica Široka rijeka i Gradiošnica i nekoliko sezonskih potocića koji sakupljaju vodu iz Tivatskog, odnosno Grbaljskog polja. Na hidrografske karakteristike zaliva dominantan uticaj imaju dva susedna zaliva s kojima izmjenjuje vodene mase preko



dua ranije spomenuta tesnaca. Strujanje vodenih masa u zalivu je slabog intenziteta, osobito u toplijem delu godine. U hladnijem delu godine u centralnom delu zaliva u površinskom sloju prevladava izlazno strujanje prosečne brzine 5-23 cm/s. Intenzitet strujanja je najslabiji u istočnom delu zaliva, a najveći u zapadnom delu na spojnici Verige-Kumbor. Crnogorsko primorje je zaštićeno od delovanja vetrova s kopna. Tivatski zaliv je posebno zaštićen. U području zaliva procenat učestalosti tišine je izrazito visok, godišnji proseki iznosi 49 %, dok u letnjem i jesenjem periodu iznosi 52%.

#### **Klimatske karakteristike**

Maksimalna temperatura vazduha Tivta ima srednje mesečne maksimalne vrednosti u najtoplijim mesecima (jul i avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi od 12 do 13°C. Učestalost maksimalnih temperatura pokazuje da je koncentracija najviših dnevnih temperatura tokom avgusta. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mesecima ima prosečnu vrednost oko 2°C, dok u letnjim mesecima ta vrednost iznosi oko 17°C. Ekstremne mesečne temperature vazduha pokazuju znatno pomeranje granica. Apsolutno najviše vrednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko -3°C, dok u letnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 12°C. Apsolutni maksimum javlja se u mesecu avgustu 39,5°C, a minimum se javlja u februaru -8,2°C. Letnjih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Tivta u proseku bude oko 113 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mesečno). Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Tivta u proseku godišnje ima oko 37,3. Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru. Mraznih dana, kada se najniža temperatura tokom 24h spusti ispod 0°C, na području Herceg Novog prosečno ih ima oko 28 godišnje, čija pojava karakteriše mesec decembar, januar i februar, a u retkim slučajevima i mart. Srednja godišnja količina **padavina** za Tivat iznosi 1429,2 l/m<sup>2</sup>.

**Relativna vlažnost** vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrednosti javlja se tokom prelaznih meseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom letnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara - februara.

Vrednosti srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha iznose za Tivat 70,5 % (min 62% u julu, max 75,6 % u oktobru). Povećane vrednosti **oblačnosti** su karakteristika zimskog dela godine, nasuprot letnjem periodu kada su ove vrednosti male. Srednja godišnja oblačnost iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

Prosječno godišnje primorje ima oko 2455 časova **osunčavanja**, od kojih 931 čas u ljetnjim mjesecima (jun, jul i avgust). Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja za Herceg Novi iznosi 201,25 (max 327,7 u julu). Ova vrednost se ne utvrđuje na meteorološkoj stanici Tivat.

**Vjetar**, kao elemenat klime, na pojedinim stanicama (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestanosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina. Čestinu pojave za primorje u cjelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi 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 %). Prosečno su najjači vjetrovi iz smera N i NE srednje jačine 3,9, odnosno 3,2 bofora. U ljetnom razdoblju severozapadni vetar je 5-6 puta zastupljeniji više od bilo kojeg drugog vjetra.

#### **Geološko – seizmičke karakteristike**

Područje Tivta izgrađuju u globalu geološki najmlađe stijene. Široki priobalni pojas i niži pristranci uz Tivatsko polje izgrađeni su od sedimenata kvartarne i paleogenske starosti. Tu prevladavaju uglavnom aluvijalne (holocenske) naplavine preko kojih je mestimično nataložen debeo sloj mulja.

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

Sa makroseizmičkog stanovišta teritorija Tivta nalazi se u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Poslednji razorni zemljotres (1979.god), kao i ranije zabeleženi, pokazuju da se baš na prostoru grada mogu javiti potresi jačine oko **9 stepeni MCS skale** u uslovima srednjeg tla. Činjenica da je prostor velikim delom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

#### **Hidrogeološke karakteristike i pojave**

U hidrološkom pogledu područje Opštine Tivat po svojim karakteristikama izdvaja se od ostalih područja na Crnogorskom primorju. Na hidrološke posebnosti utiču klimatske odlike, blizina mora, morfološke odlike, elementi reljefa, geološke prilike terena i stijenski masiv u zaleđu.



Zaleđe Tivta je poznato po obilnim padavinama čija srednja godišnja količina iznosi 1990 mm. Pod uticajem podzemnih i površinskih voda nastaju geološki procesi koji se manifestuju u vidu spiranja, krunjenja, odrona, stvaranja vododerina i jaruga. S obzirom da je više od jedne trećine područja koje pokriveno slivnim područjima, jasno je kakve probleme stvaraju inženjersko-geološki procesi i pojave. Iz tog razloga je odvođenje površinskih voda na ovom području jedan od prioriteta.

Najveći vodotok predstavlja Gradiošnica. Podtlo na ovom području je izgrađeno od flišnih naslaga gornjeg eocena, a u donjem delu predstavlja naslage aluvijalnog nanosa debljine sloja  $d=15-30$  cm. Vodopropusnost ovih slojeva je veoma niska, pa se za vreme pljuskova formiraju mali bujični potoci, koji se ulivaju u reku Gradiošnicu. U gornjem toku reke su veoma izraženi erozioni procesi, dok je u svom donjem toku korito reke potpuno uređeno. Osim toga, uzvodni delovi slivnog područja, koje se pružaju prema periferiji grada Tivta, su u stadijumu napuštenih bujičnih tokova koji moraju biti rehabilitovani u cilju njihovog integrisanja u pouzdan sistem za odvođenje atmosferskih voda

### **Pedološke karakteristike**

Od obale ka zaleđu nalaze se različiti tipovi zemljišta: mediteranska crvenica (tera rosa), planinske crvenice tipa Buavica, plitka skeletna crvenica, odnosno Buavica, dok u depresijama taloženje materijala sa viših terena je uslovlila stvaranje srednje dubokog i dubokog zemljišta. Duboka crvenica i duboka Buavica pod izmenjenim uslovima pedoklime, gube znatan procenat organskih materijala, te kao posledica toga, javlja se smeđa boja ovih zemljišta. Unutar ova dva tipa, na glinovitim, laporovitim i drugim trošnim podlogama, stvara se smeđe zemljište. U zoni uticaja Jadranske klime to je smeđe primorsko zemljište na flišnoj seriji, a u planinskoj zoni to je smeđe humusno zemljište. U okviru naselja duž priobalnog pojasa Opštine Tivat, stvorena su smeđa antropogena zemljišta na terasama. Radom reka i potoka duž priobalnog dela, stvorena su mlađa, genetski nerazvijena zemljišta. dulumijum i aluvijalno-diluvijalna zemljišta. Dramatičan reljef karakteriše malo učešće poljoprivrednog zemljišta, značajno učešće šumskog, ali degradiranog zemljišta i relativno veće učešće neplodnog zemljišta.

### **Vegetacija**

Na području opštine Tivat, zastupljena je eumediteranska zimzelena vegetacija, sa kontakt zonom koju čine termofilne submediteranske listopadne šume. Dominira klimatogena zajednica zimzelenog hrasta crnike (česmine – *Quercus ilex* i crnog jasena *Fraxinus ornis*), koja je slabo očuvana. U okviru pomenute zajednice, jako su prisutni njeni degradacioni oblici: makije, garizi i kamenjari, kao krajnji stadijum degradiranosti.

Od eumediteranske zone dublje ka kopnu i na većim nadmorskim visinama prostire se listopadna submediteranska vegetacija koju čine dva pojasa: niži submediteranski pojas i viši submediteranski pojas. Niži submediteranski pojas zalazi 3 do 4 km, duboko u kopno i penje se do 400 – 500 mnv. Čine ga biljne zajednice bjelogradića (*Carpinus orientalis*) i kostrike (*Ruscus aculeatus*). Znatan deo šume je degradiran, pa dominiraju šikare i šibljac. U zaleđu se mogu uočiti monokulturne sastojine šuma alpskog i crnog bora. Viši mediteranski pojas ide 5 do 6 km u kopno i penje se do 800 – 900 mnv. Zbog jačeg uticaja kontinentalne klime ovde se javljaju listopadne hrastove i grabove šume i šikare, kamenjari, pašnjaci i livade.

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

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

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

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

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

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

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



## 9. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

### **Smjernice zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i obezbjeđenje potreba odbrane**

Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to prije svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbjediti mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mjera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu cjelokupnog naselja.

### **Zaštita od potresa**

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikrozonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.

### **Zaštita od požara**

Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG br. 13/07) i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbjednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. ("Sl.list SFRJ", br. 30/91)

Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona ("Sl.list SRJ", br.28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ",br.11/96) a uz poštovanje smjernica nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalnih i opštinskih planova zaštite i spašavanja.

Prilikom izrade investiciono – tehničke dokumentacije obavezna je izrada projekata ili elaborata zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima su definisane opasnosti od požara i eksplozija), planova zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno i na navedeno se moraju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

### **Mjere zaštite od epidemije**

Mjere zaštite površinskih i podzemnih zona - izvorišta uklopljene su u mjere zaštite propisane PP-om, a odnose se na niz mjera zaštite vazduha, vode i zemljišta. Sprovođenjem ovih mjera smanjiće se i opasnost pojave zaraznih bolesti.

### **Mjere za obezbjeđenje potreba odbrane**

Prema dopisu Ministarstva odbrane Crne Gore dostavljenog za potrebe izrade ovog plana Ministarstvo nema potrebu za lokacijama posebne namjene u zahvatu ovog plana. Aspekt obezbeđenja potreba odbrane i zaštite od ratnih razaranja razmatran je u odnosu na funkcionalno sadržajna rješenja PUP-a i u skladu je sa rješenjima istih.

### **Uslovi za odvoz i distribuciju otpada**

Odlaganje otpada je planirano u zajedničkim kontejnerima za separatno prikupljanje otpada. Raspored kontejnera, odnosno boksova za postavljanje kontejnera dat je u grafičkom prilogu i prilagođen je rasporedu koji je dobijen od nadležnog komunalnog preduzeća. U skladu sa potrebama naselja planirane su i dodatne lokacije a koje su prikazane u grafičkom prilogu. Svaki novi objekat na rubu pripadajuće parcele u neposrednoj blizini ulice mora imati ograđen prostor sa adekvatnim brojem i kapacitetom posuda za selektivno odlaganje otpada, a što se mora definisati tehničkom dokumentacijom.

Planirani raspored kontejnera prilagoditi tehničkoj dokumentaciji koja se radi na nivou opštine a uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom (Sl.list RCG 80/05), Strateškim master planom za upravljanje otpadom na republičkom nivou, Članom 36 Odluke o komunalnom redu opštine Tivat (Sl.list RCG 43/06), Lokalnim planom upravljanja otpadom za Opštinu Tivat za period od 2009.do 2013.god. (Opštinska Odluka od 23.07.2009.god.).

Za tretiranje otpada koji nastaje u toku gradnje ili intervencija na objektima poštovati Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada ("Sl.list Crne Gore, broj 60/10). Krajnju distribuciju otpada vršiti u skladu sa opštinskom odlukom.



### **Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine**

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojima se djeluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioriteta i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gdje će se štiti njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž. Kod planiranja upravljanja područjem utvrđen je odgovarajući ekološki model, kojim je spriječena znatnija izmjena pejzažnih vrijednosti, tj. težilo se ka zadržavanju autentičnih oblika pejzaža, a budući razvoj baziran je na principu "održivog razvoja".

Posebno se vodilo računa o:

- racionalnijem korišćenju, već zauzetog prostora,
- što manjem zauzimanju novih prostora,
- korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža,
- zaštitu mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,
- očuvanju vrijednih grupacija zelenila,
- zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rješenja kao djelova autohtonog kulturnog pejzaža,
- zadržavanju autentičnosti prostora u cjelini
- zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje ugrožava ili može ugroziti sredinu.

### **10. SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE**

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetske 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

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- 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 (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.

- Drvodredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mesecima  
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. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m<sup>2</sup> i manje. Energijom koja se danas potroši u prosečnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostorija ljeti. Posledice su oštećenja konstrukcije, nekonformno 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 prosečno 40 do 80%.

Kod **gradnje novih objekata** važno je već u fazi idejnog rješenja 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 kuće

- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdjevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

## 11. OSTALI USLOVI

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 i 34/11,40/11, 35/13 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**, a u zavisnosti od veličine i namjene objekta, radi se **Revizija** shodno članu 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13 i 33/14). U slučajevima kada se prizemna etaža namjenjuje djelatnostima, potrebna je izrada Elaborata zaštite na radu. Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.

## 12. GRAFIČKI PRILOZI

- Tabelarni prikaz kapaciteta po urbanističkim parcelama;
- Topografsko-katastarska podloga sa prikazom granice plana R 1:100;
- Plan namjene površina R 1:1000;
- Smjernice za sprovođenje plana R 1:100;
- Plan parcelacije, regulacije i UTU R 1:100;
- Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije R 1:100;
- Plan hidrotehničke infrastrukture R 1:100;
- Plan elektroenergetske infrastrukture R 1:100;
- Plan telekomunikacionih infrastruktura R 1:100;
- Plan zelenih i slobodnih površina R 1:100;

**Napomena:** Ovi UTU predstavljaju polaznu osnovu za izradu projekta i pribavljanje dokumentacije potrebne za dobijanje odobrenja za rekonstrukciju i **ne daju nikakvo pravo** za izvođenje radova na predmetnoj lokaciji.

**SAVJETNIK ZA POSLOVE URBANIZMA**

**Adrijana Pejović, dipl.ing.građ.**

*Adrijana Pejović*



**SEKRETAR**

**Tatjana Jelić, dipl.pravnik**

*Tatjana Jelić*

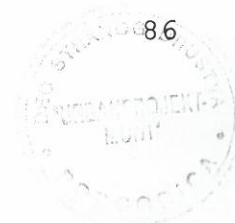
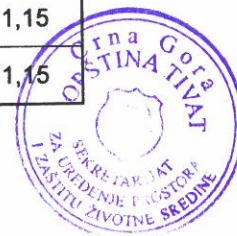
**Dostaviti:**

- Adžić Slavko, ul. Džejsms Joko Meštrović br.17, Podgorica ✓
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

UP524	805,65	Su+P+2+Pk	322,26	966,78	0,40	1,20	PLANIRANI
UP525	690,00	Su+P+2+Pk	276,00	828,00	0,40	1,20	PLANIRANI
UP526	731,49	Su+P+2+Pk	292,60	877,79	0,40	1,20	POSTOJEĆI-ZADRŽAVA SE, DOGRADNJA,NADOGRADNJA
UP533	1456,67	Su+P+2+Pk	582,67	1748,00	0,40	1,20	PLANIRANI
UP534	2285,43	Su+P+2+Pk	914,17	2742,52	0,40	1,20	PLANIRANI
UP535	822,63	Su+P+2+Pk	329,05	987,16	0,40	1,20	PLANIRANI
UP537	756,13	Su+P+2+Pk	302,45	907,36	0,40	1,20	PLANIRANI

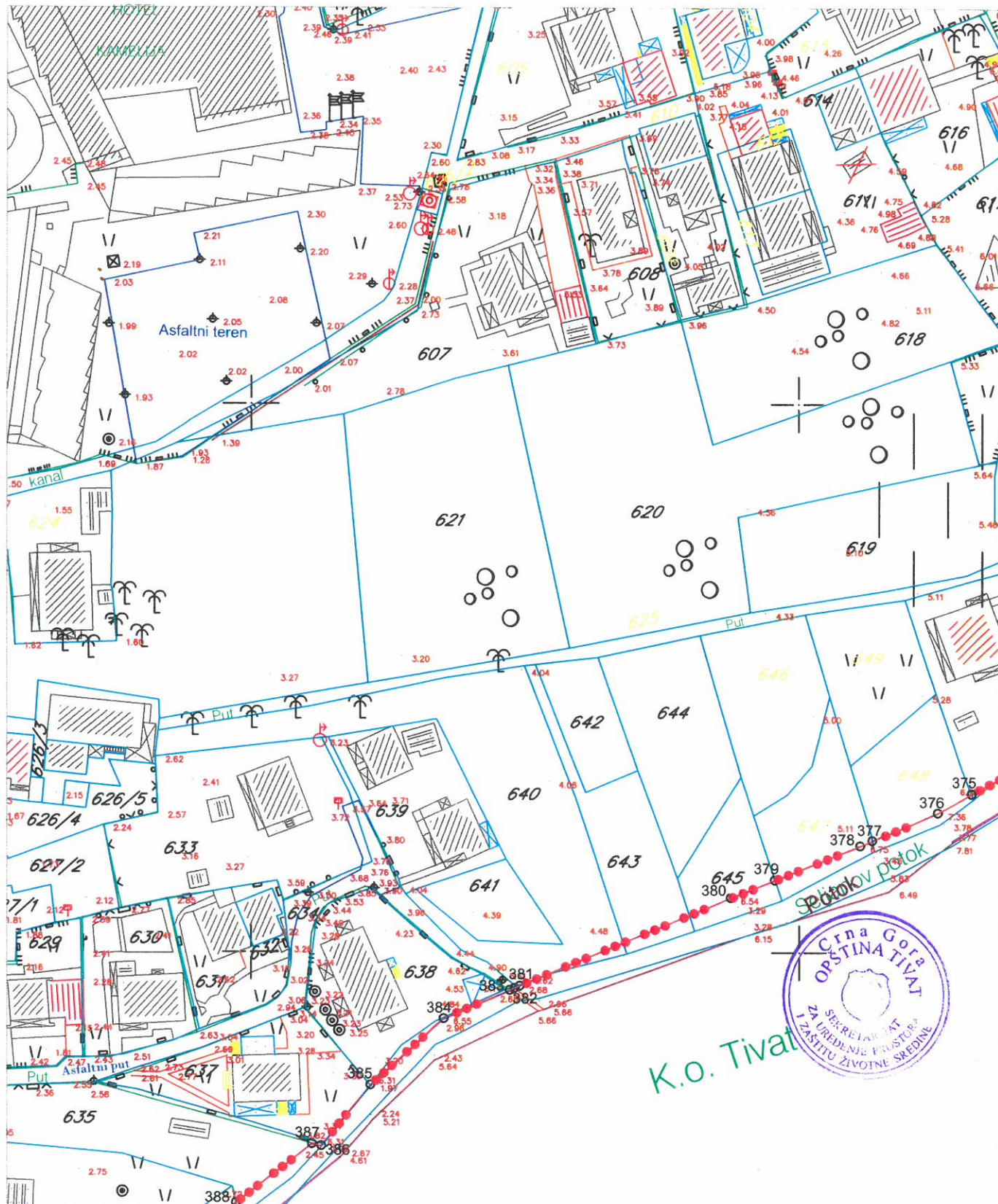
		POVRŠINE ZA TURIZAM					
		Hoteli i turistička naselja					
Broj UP	Površina (m <sup>2</sup> )	UP	max planirana spratnost objekata	max P pod objektom (m <sup>2</sup> )	max BRP (m <sup>2</sup> )	max li	
UP365	13768,01		(Su)+P+2+Pk	4818,80	16521,61	0,35	1,20
UP406	2732,86		(Su)+P+2+Pk	956,50	3279,43	0,35	1,20
UP485	8231,77		P+1 – P+2+Pk	3000,00	9500,00	0,36	1,15
UP536	1559,63		P – P+3	450,00	1800,00	0,29	1,15



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA TOPOGRAFSKO-KATASTARSKA PODLOGA SA PRIKAZOM GRANICE PLANA



Za kat. par. br. 621 KO Donja Lastva

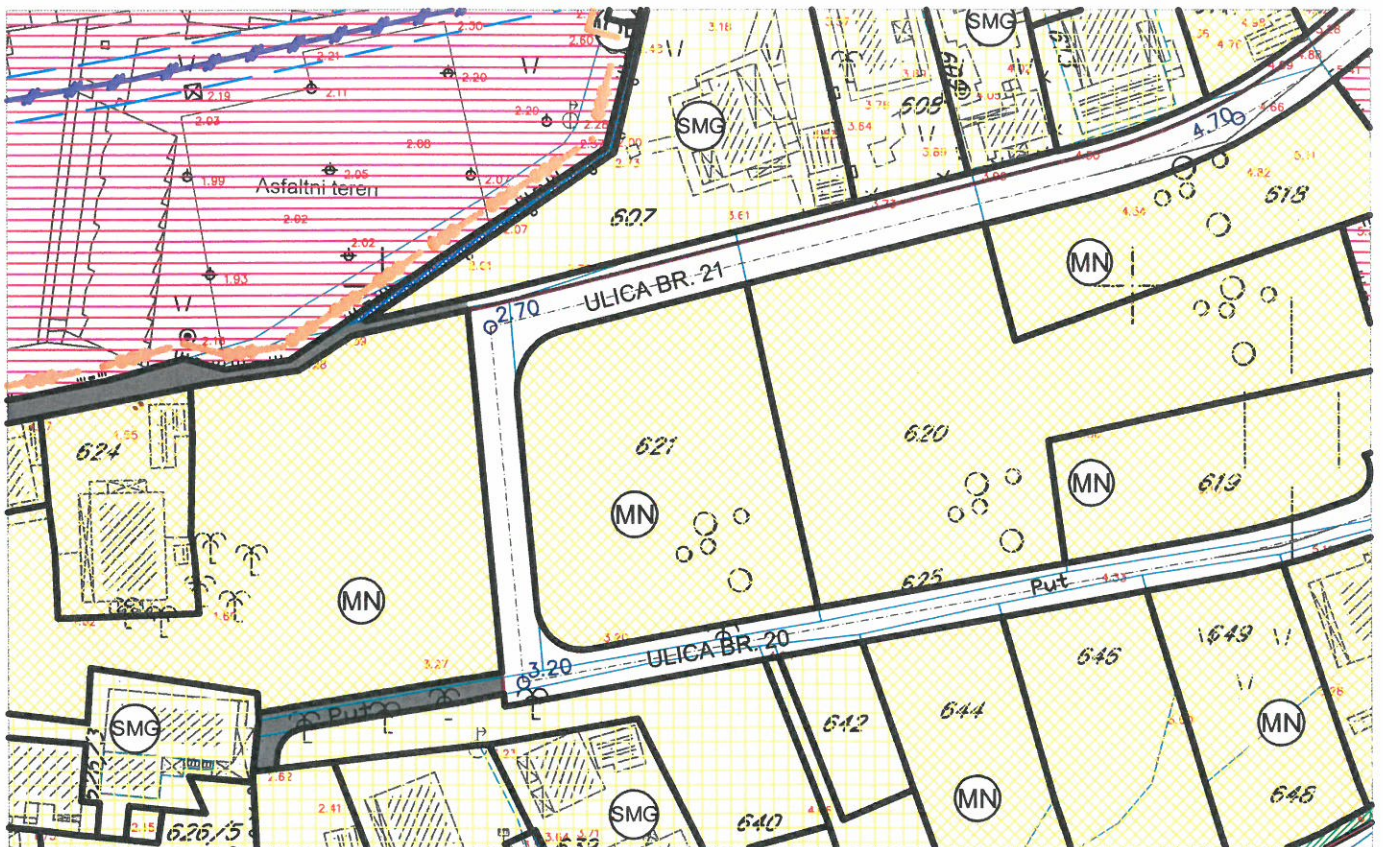


K.o. Tivat

# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

## PLAN NAMJENE POVRŠINA, R 1:1000

Za UP 533, kat.par.br. 621 KO Donja Lastva



### LEGENDA:

#### POVRŠINE ZA STANOVANJE

- Stanovanje male gustine
- POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE
- POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI

#### POVRŠINE ZA TURIZAM

- Hoteli
- Turistička naselja
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA VERSKE OBJEKTE
- POVRŠINE ZA GROBLJA

#### POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

- Površine elektroenergetske infrastrukture
- Površine hidrotehničke infrastrukture
- Zona zaštite dalekovoda
- Zona zaštite cevovoda
- Zona zaštite kolektora
- Dalekovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja
- Postojeći cevovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja

- POVRŠINE VODE
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
- Površine ograničene namene
- Površine za specijalne namene

#### KULTURNO-ISTORIJSKE CELINE I KOMPLEKSI

- Ambijentalna celina
- Postojeći objekti
- Planirani objekti

#### DRUMSKI SAOBRAĆAJ

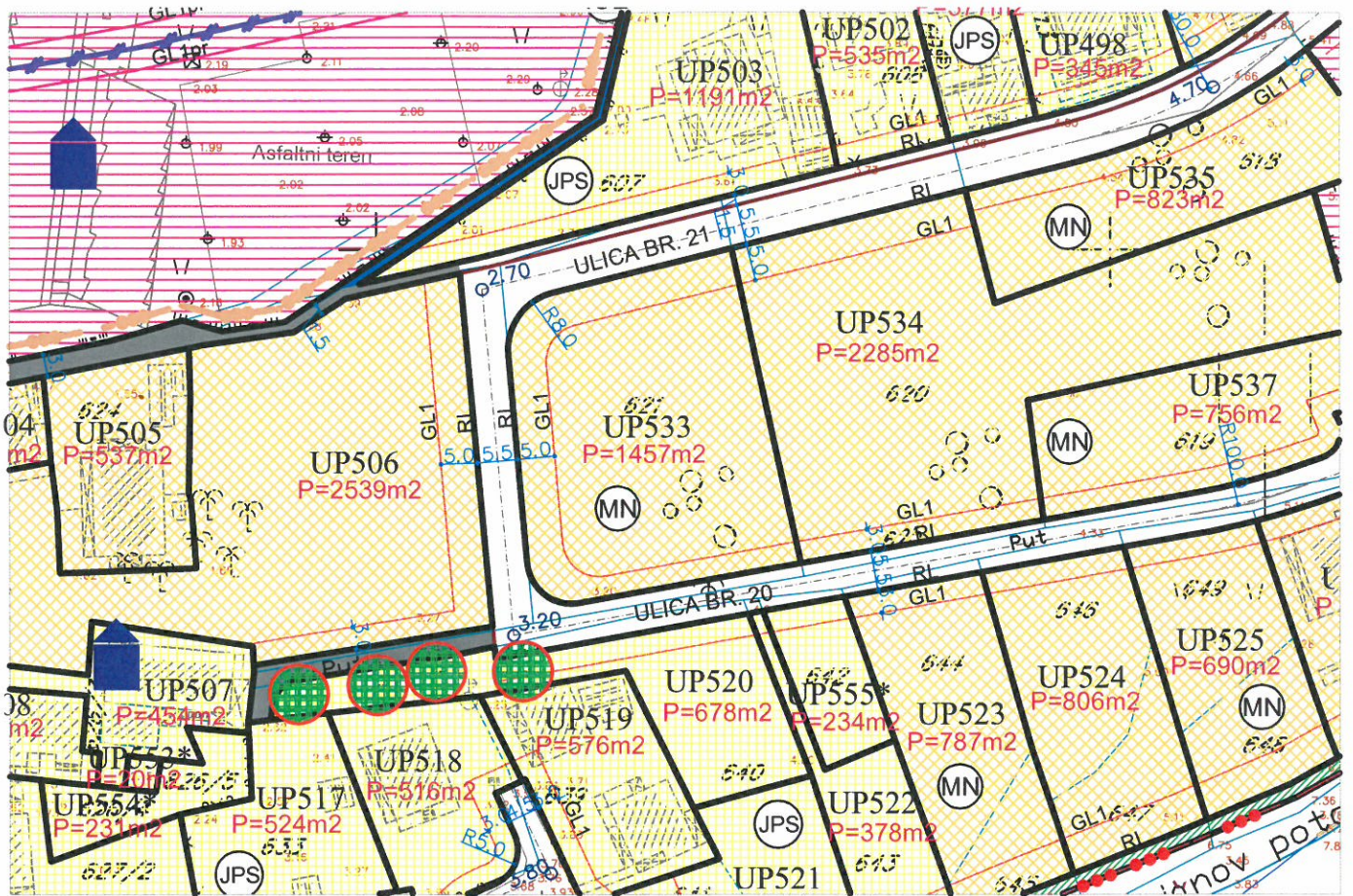
- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Kolsko-pešačke površine i pešačke staze
- Garaže
- Mesto za kontejnere
- Koridor obilaznice



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA R 1:1000



Za UP 533



## LEGENDA

### POVRŠINE ZA STANOVANJE

- Porodično stanovanje
- Višeporodično stanovanje
  - tip 1
  - tip 2

- Objekti izgrađeni u zaštitnom koridoru i zelenilu

### POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

- POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

### POVRŠINE ZA TURIZAM

- Hoteli
- Turistička naselja

### POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU

- Škola
- Predškolska ustanova
- Dom za stare

### POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE

- POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE

### POVRŠINE ZA GROBLJA

- POVRŠINE ZA GROBLJA

### POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

- Površine elektroenergetske infrastrukture
- Površine hidrotehničke infrastrukture
- Zona zaštite dalekovoda
- Zona zaštite cjevovoda
- Zona zaštite kolektora
- Dalekovod koji se ukida
- Postojeći cjevovod koji se ukida

### POVRŠINE VODE

- Regulisani potok
- Kanal

### POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- Površine javne namjene
- Površine ograničene namjene
- Površine za specijalne namjene
- zasađi čempresa u Ruljinama i palmi u okviru kompleksa "Lazari"

### KULTURNO-ISTORIJSKE CJELINE I KOMPLEKSI

- Ambijentalna cjelina
- Postojeći objekti
- Planirani objekti

### GRADITELJSKA BAŠTINA - objekti sa kulturnim vrijednostim

- Civilna arhitektura
- Sakralna arhitektura
- Fortifikaciona arhitektura

### DRUMSKI SAOBRAČAJ

- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Kolsko-pješačke površine i pješačke staze
- Garaže
- Mjesto za kontejnere
- Koridor obilaznice

### PARCELACIJA

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija GL1
- Regulaciona linija
- Oznaka urbanističke parcele
- Urbanističke parcele koje se radi gradnje moraju udružiti sa parcelama u kontaktu
- Površina urbanističke parcele
- Građevinska linija -privremena (do ukidanja dalekovoda i cjevovoda)

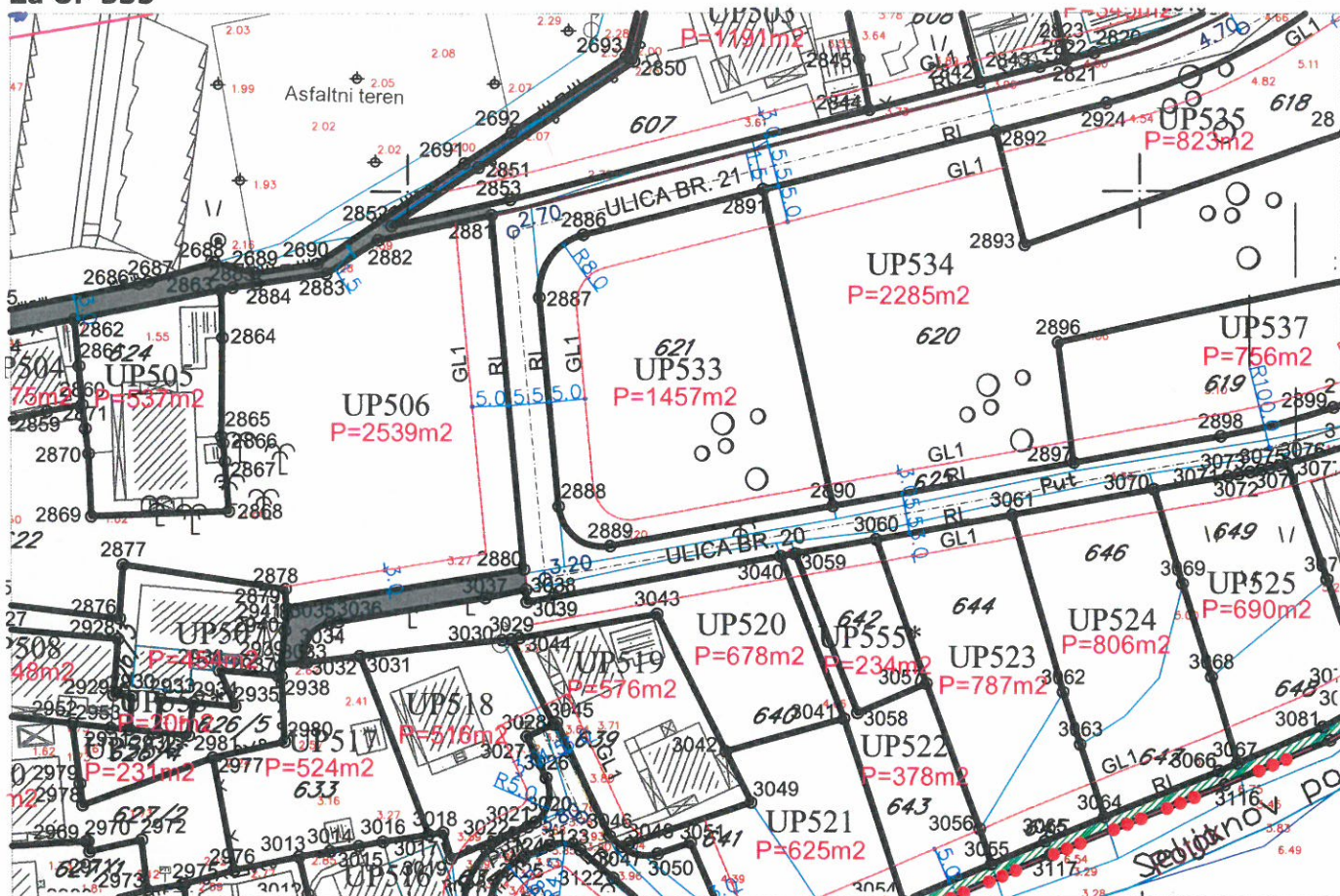


# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

## PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I UTU R 1 : 1000



### Za UP 533



### LEGENDA:

#### KULTURNO-ISTORIJSKE CELINE I KOMPLEKSI

- Ambijentalna celina
- Postojeći objekti
- Planirani objekti
- Zona zaštite dalekovoda
- Zona zaštite cevovoda
- Zona zaštite kolektora

#### POVRŠINE VODE

- Regulisani potok
- Kanal

#### POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- Površine javne namene
- Površine ograničene namene
- Površine za specijalne namene

#### PARCELACIJA

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija GL1
- Regulatorna linija
- Oznaka urbanističke parcele
- UP552
- UP553\*-UP560\*
- Površina urbanističke parcele
- Građevinska linija -privremena (do uklanjanja dalekovoda i cevovoda)

#### DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Kolsko-pešačke površine i pešačke staze
- Garaže
- Mesto za kontejnere
- Koridor obilaznice

#### KOORDINATE UP 533

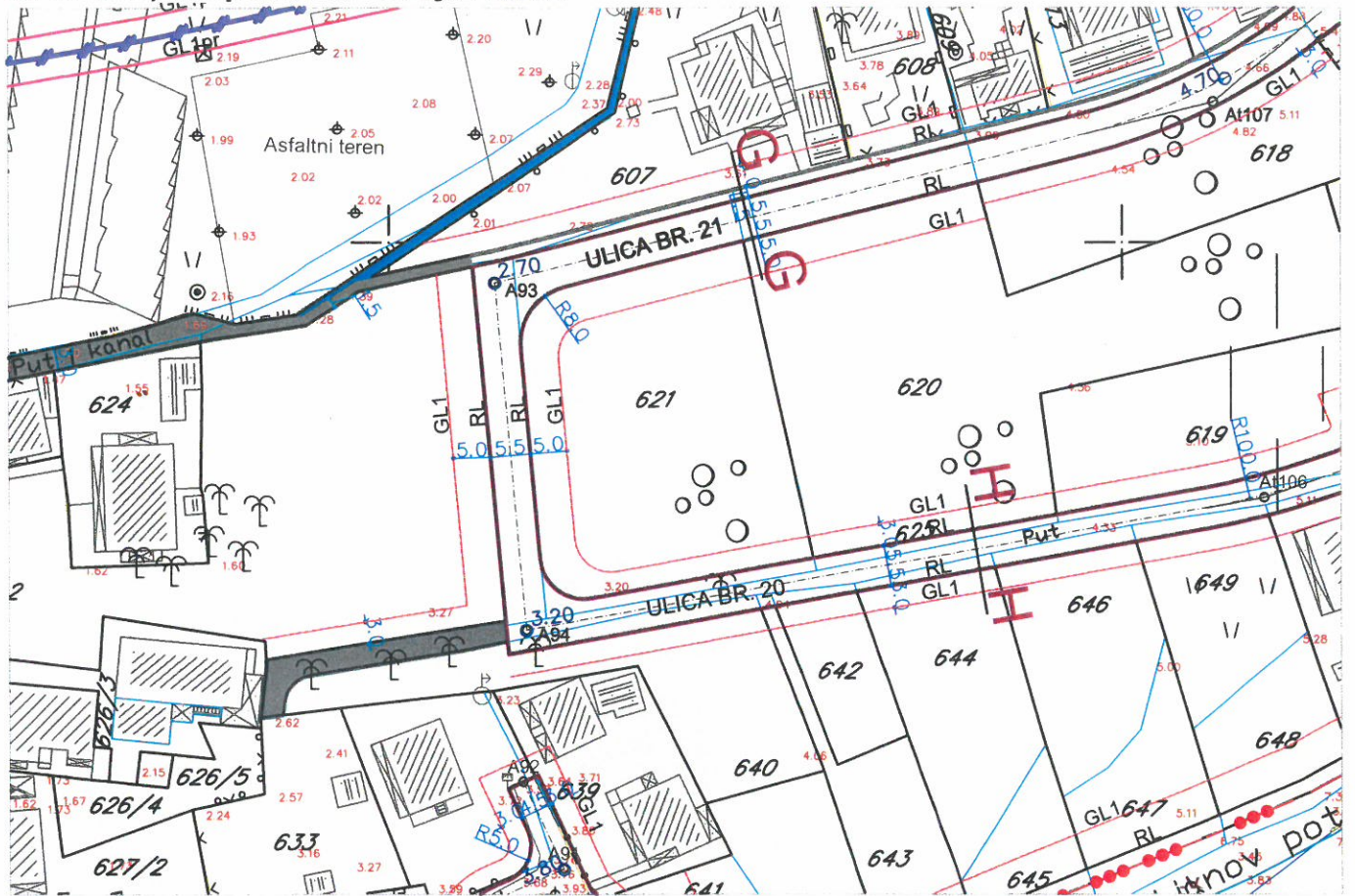
Br.	Y	X
2886	6557024.06	4699994.17
2887	6557018.02	4699985.69
2888	6557020.59	4699957.41
2889	6557027.61	4699952.04
2890	6557057.81	4699957.41
2891	6557048.45	4700000.23



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA PLAN SAOBRAĆAJA, NIVELACIJE I REGULACIJE, R 1 : 1000



Za UP 533, kat.par.br. KO Donja Lastva



## LEGENDA:

### PRISTUPNE ULICE

ULICA BR. 21



ULICA BR. 20



### DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Koridor planirane obilaznice
- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Kolsko-pješačke površine i pješačke staze
- Garaže
- Kontejnerski boks sa tri kontejnera
- Kontejnerski boks sa četiri kontejnera
- Kontejnerski boks sa pet kontejnera

- Građevinska linija GL1
- Regulaciona linija
- Građevinska linija -privremena (do izmeštanja dalekovoda i cevovoda)





Primalac:	08-09-2015			
Organizacija:	Kategorija:	Redni broj:	Prilog:	Vrijednost:
0902-	351-	797/3		



## 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 ODGOVORNOSTI

"VODOVOD I KANALIZACIJA"

OPŠTINA TIVAT

E: 2571

Sekretarijat za uređenje prostora

Tivat, 08.09.2015.

i zaštitu životne sredine

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-797/2 od 02.09.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat.par.broj 621 KO Donja Lastva, a na zahtjev ADŽIĆ SLAVKA izdaju se:

### TEHNIČKI USLOVI

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

PRILOG:-mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu



Tivat, 08.09.2015 god.

**DOSTAVLJENO:**

-Naslovu

-Arhivi

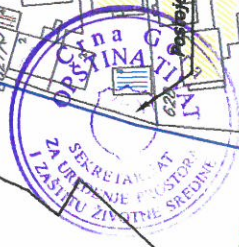
**DIREKTOR:**  
 Čedomir Lukić, dipl.ing

Vodovod (postojeće instalacije)



Postojeći distributivni cevovod DN 150 AC

Postojeći distributivni cevovod DN 110 PEHD

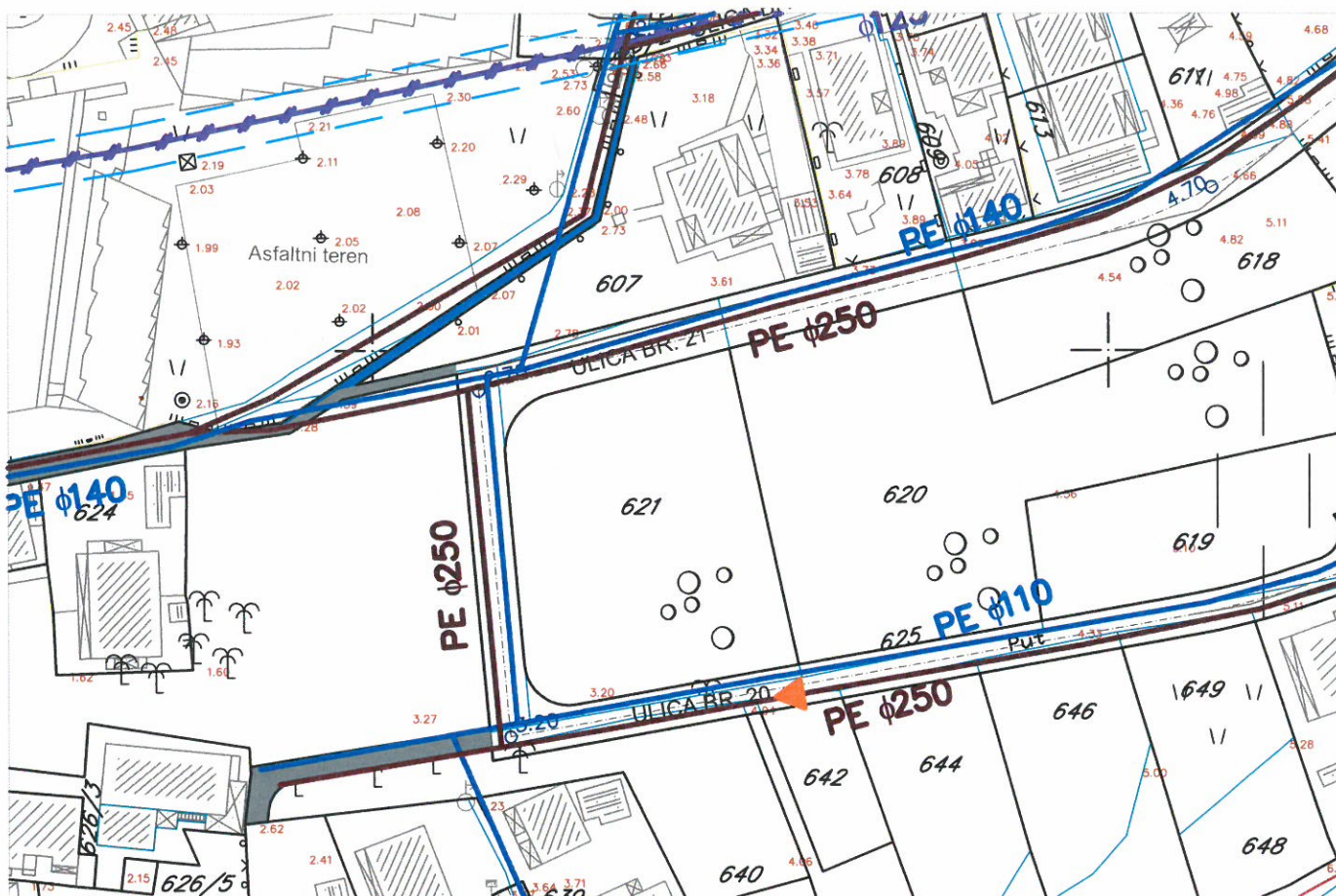


MORE

JADRANSKO

# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE R 1:1000

Za UP 533, kat.par.br. 621 KO Donja Lastva



## LEGENDA:

	postojeći vodovod
	vodovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja
	planirana vodovodna mreža I zona
	planirana vodovodna mreža II zona
	planitani rezervoar
	pumpna stanica za vodu
	potisni cjevovod za vodu
	planirana fekalna kanalizacija
	planirani fekalni kolektor
	pumpna stanica
	potisni cjevovod
	uređaj za prečišćavanje
	planirana atmosferska kanalizacija
	Zona zaštite cevovoda
	Zona zaštite kolektora

## POVRŠINE VODE

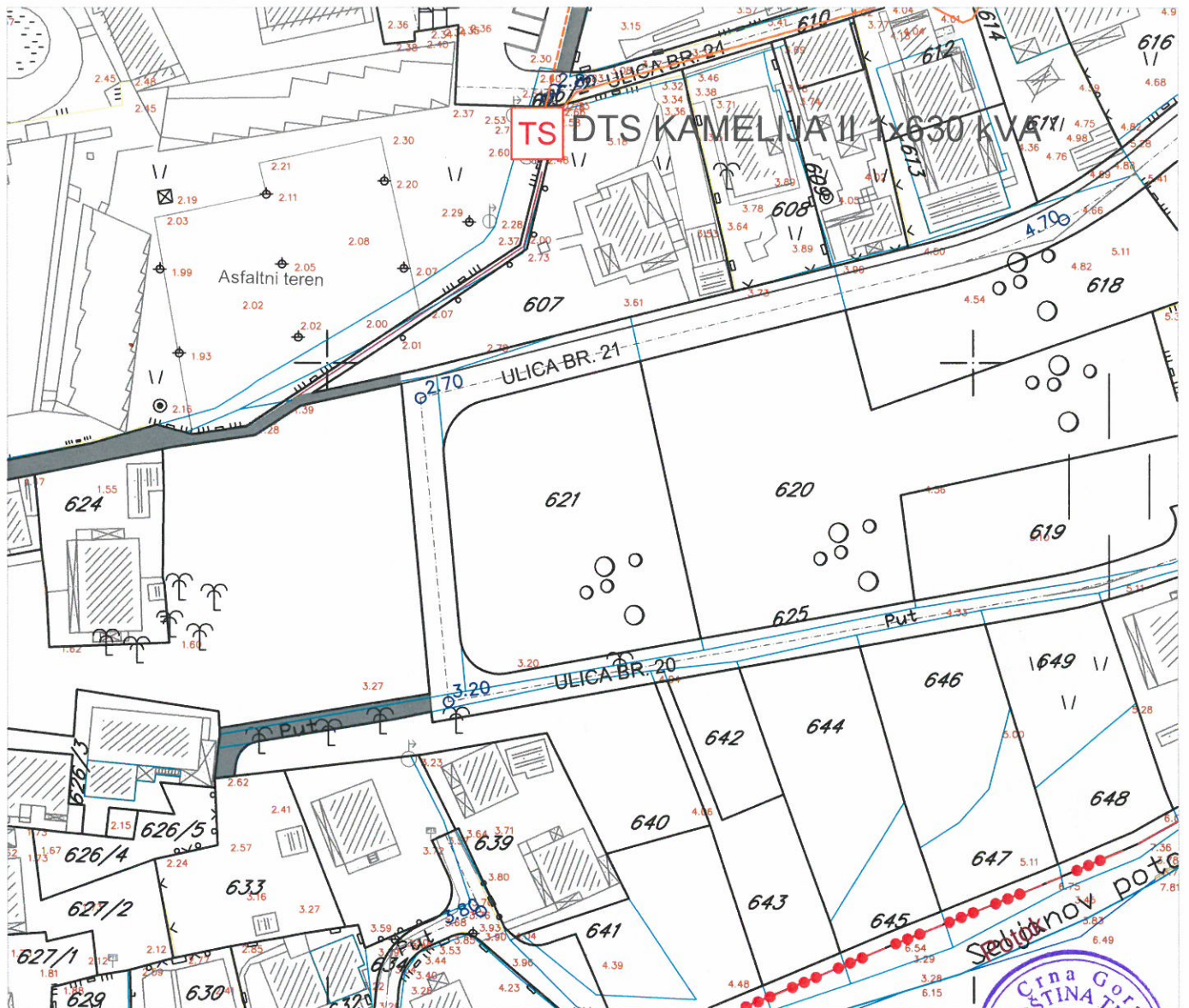
	Regulisani potok
	Kanal
	granice UP-a koji se isključuju iz razrade
	granica DUP-a




# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE, R 1:1000



Za UP 533, kat.par.br. 621 KO Donja Lastva



## LEGENDA:

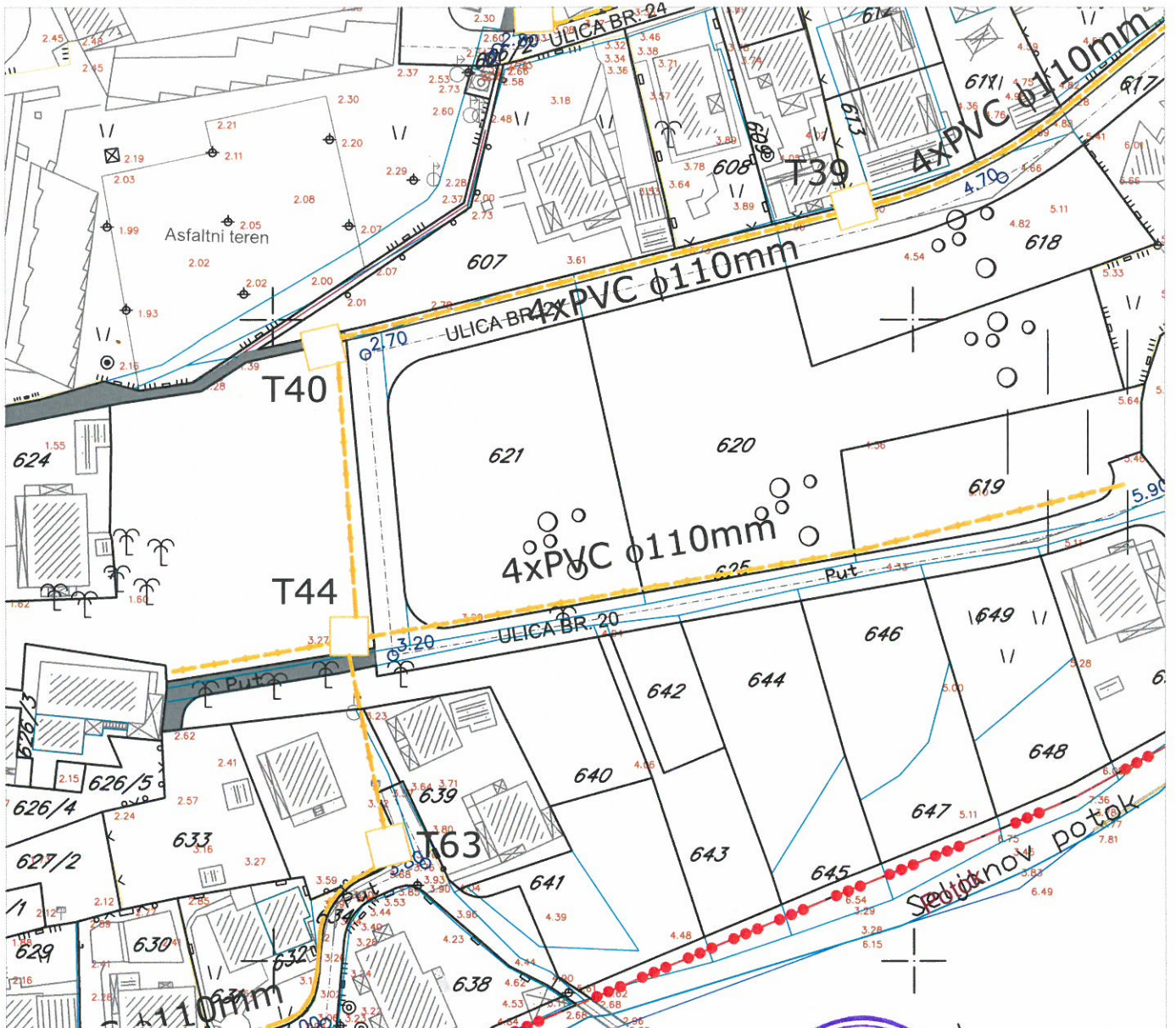
-  Postojeći 110 kV dalekovod sa zonom zaštite
-  Postojeći 35 kV elektrovod
-  Postojeći 10 kV elektrovod
-  Postojeća trafostanica 10/0.4kV/kV
-  Planirani 10kV-ni kabal
-  Planirana trafo stanica 10/0.4kV/kV
-  Planirani 35kV/ni kabal
-  35 kV elektrovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja
-  10 kV elektrovod koji se ukida



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA

## PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE R 1:1000

Za UP 533, kat.par.br. KO Donja Lastva



### LEGENDA

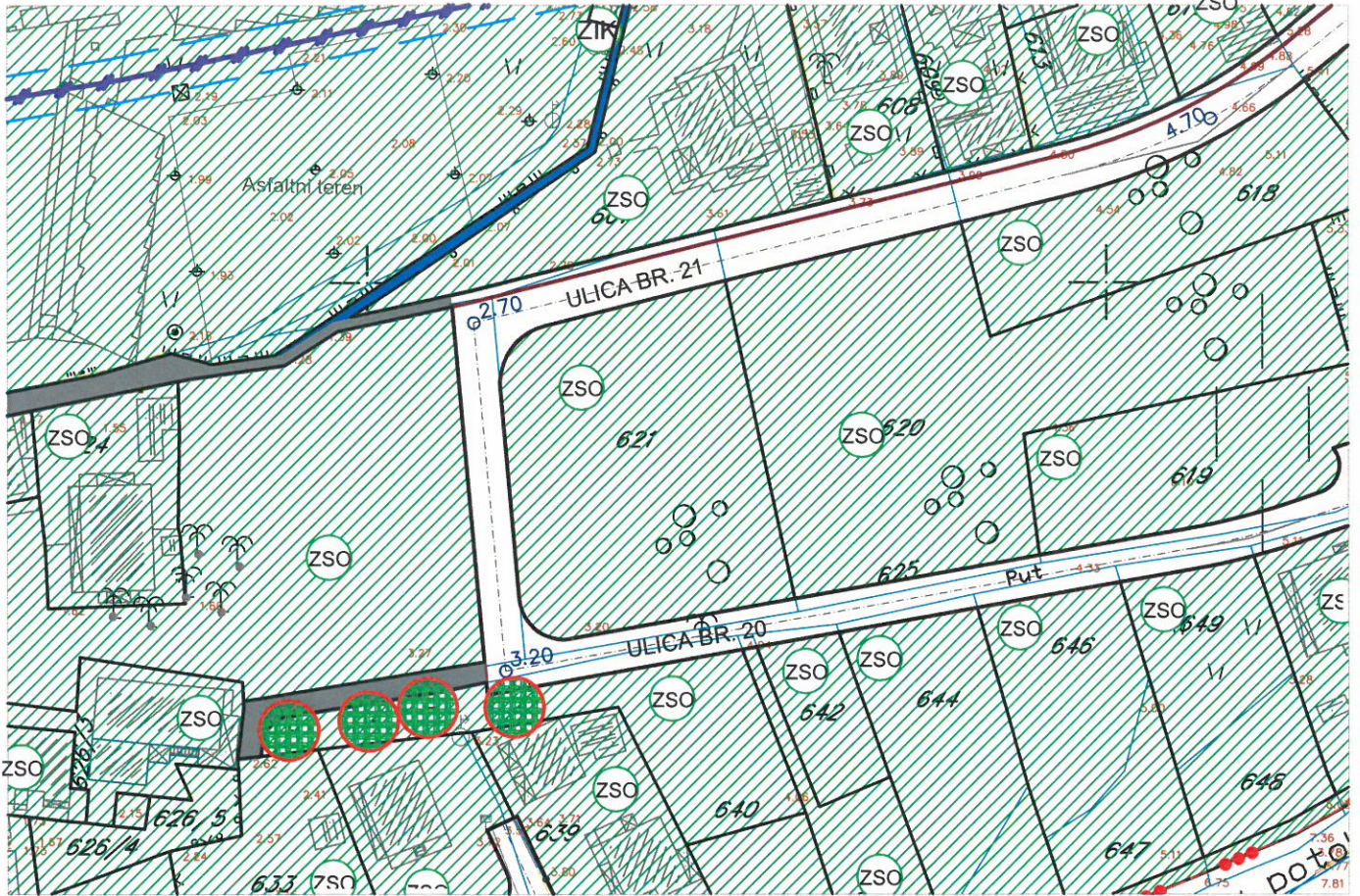
-  Postojeće TK okno
-  TK podzemni vod
-  Ukidanje TK podzemnog voda
-  TK podzemni vod višeg reda
-  Telefonska centrala
-  Planirano TK okno
-  Planirani TK podzemni vod



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN DONJA LASTVA PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA, R 1 : 1000



Za UP 533, kat.par.br. 621 KO Donja Lastva



## LEGENDA:

### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMENE

- zelenilo parkovskog karaktera
- skver
- zelenilo uz saobraćajnice
- uređenje obala
- linearno zelenilo

### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE

- zelenilo stambenih objekata i blokova
- zelenilo objekata turizma
- zelenilo objekata školstva i socijalne zaštite
- zelenilo verskih objekata
- sportsko rekreativne površine

- Objekti izgrađeni u zelenilu

### OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMENE

- groblje
- zelenilo infrastrukture
- oblikovano vredno područje gradskih celina
- zasladi čempresa u Ruljinama i palmi u okviru kompleksa "Lazari"

### KULTURNO-ISTORIJSKE CELINE I KOMPLEKSI

- Ambijentalna celina
- Postojeći objekti
- Planirani objekti

### POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

- Zona zaštite dalekovoda
- Zona zaštite cevovoda
- Zona zaštite kolektora
- Dalekovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja
- Postojeći cevovod koji se ukida sa zonom zaštite do ukidanja

### POVRŠINE VODE

### DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Kolekto-pesadike, površine i pešačke staze
- Garaže
- Mesto za kontejnere





CRNA GORA  
OPŠTINA TIVAT

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-797/5  
Tivat, 22.09.2015. godine

ADŽIĆ SLAVKO  
Ul. Džejms Joko Meštrović br.17  
PODGORICA

PREDMET: Obavještenje

Dana 27.08.2015.godine podnijeli ste zahtjev za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekta, **na kat.par. 621 i 642 KO Donja Lastva.**

Uvidom u planski dokument DUP „Donja Lastva“, (»Sl.list CG- opštinski propisi« br. 3/13), utvrđeno je da veći dio kat.par. br. 621 KO Donja Lastva formira urbanističku parcelu UP 533, **mješovite namjene**, dok veći dio kat.par. br. 642 KO Donja Lastva ulazi u sastav urbanističke parcele UP 555\*.

Prema planskom dokumentu na postojećim neizgrađenim katastarskim parcelama koje su manje od 300m<sup>2</sup> a opredijeljene su za stanovanje ili mešovitu namenu—**nije moguća nova gradnja slobodnostojećeg objekta** već se one radi gradnje mogu udružiti sa parcelama u kontaktu ili koristiti kao površine na kojima će potrebe za parkiranjem zadovoljiti parcele u kontaktu (isti vlasnik). To su UP 553\*, 554\*, 555\*, 556\*, 557\*, 558\*, 559\*, 560\*.

U prilogu obavještenja vam dostavljamo Urbanističko tehničke uslove, broj 0902-351-797/4 od 22.09.2015. godine, za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu UP 533, u zahvatu DUP- a „Donja Lastva“.

Savjetnik za poslove urbanizma  
Adrijana Pejović, dipl.inž.građ.



DOSTAVITI:

- Naslovu
- arhivi

