

**CRNA GORA**

**Opština Tivat**

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-857/4

Tivat, 28.10.2015.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl.list CG» br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), člana 6 Odluke o donošenju Detaljnog urbanističkog plana „Župa-Češljar” («Sl.list CG-opštinski propisi» br. 8/14) i odradaba Odluke o izgradnji pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Tivat («Sl.list CG-opštinski propisi» br. 25/15), na zahtjev **ZUBAN Ankice**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

## **URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI**

za izradu tehničke dokumentacije za **izgradnju** pomoćnog objekta na urbanističkoj parceli **UP207**, u zoni **B**, namjene **stanovanje male gustine (SMG)**, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Župa-Češljar"

### **1. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI**

U grafičkim prilogima „Regulacija i nivelacija“ i „Parcelacija“ prikazane su granice i površine urbanističkih parcela, regulacione i građevinske linije. Formirane granice urbanističkih parcela su definisane koordinatama prelomnih tačaka.

Prema planu **UP207** je formirana od kat.par.br. **4327 KO Tivat** a njena površina je **606m<sup>2</sup>** i na tu površinu se obračunavaju parametri.

**Napomena:** Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je dužan **formirati** UP207 prema datim uslovima parcelacije i riješiti imovinsko-pravne odnose na cijeloj UP.

- **Regulaciona linija- RL** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno – infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu „Regulacija i nivelacija“.

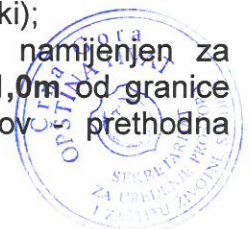
- **Građevinska linija –GL** je linija na zemlji (GL1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. GL1 je predstavljena na Grafičkom prilogu Regulacija i nivelacija.

Ukoliko Građevinska linija nije definisana grafički primjenjuje se pravilo:

- Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti **3,0m**;

- Građevinska linija prema zelenim površinama je na udaljenosti **2,5m** a udaljenost objekta od pristupnog puta i regulacije potoka je **3,0 m** (ako GL nije definisana grafički);

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti min. **1,0m** od granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže).



Urbanistički parametri za UP207 u zoni B:

Površina urbanističke parcele	606m <sup>2</sup>
Planirana namjena	Stanovanje male gustine (SMG)
Max indeks zauzetosti	0.40
Max zauzetost	242m <sup>2</sup> BGP
Max indeks izgrađenosti	0.80
Max izgrađenost	485m <sup>2</sup> BGP

Napomena: S obzirom da na parceli postoji stambeni objekat izgradnja pomoćnog objekta je moguća samo ako se njegova površina uklapa u gore navedene urbanističke parametre.

Tehnički podaci o objektu:

Namjena objekta	Pomoćni objekat (Tip 1)
Vrsta radova	Izgradnja
Max gabarit objekta	30m <sup>2</sup> BGP
Max spratnost objekta za terene u nagibu	Suteren (Su)
Max spratnost objekta za ravne terene	Prizemlje (P)
Max svijetla visina objekta	2.80m

## 2. USLOVI ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA

Urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina i maksimalno se prilagođavati konfiguraciji terena.

Pri projektovanju koristiti sve dokazane korisne elemente tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korištenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih.

- poželjno je korištenje kamena kao osnovnog materijala fasadnih zidova;
- predvidjeti dvovodne krovove sa odgovarajućim nagibima ili ravne krovove;
- otvore (prozore i vrata) dimenzionirati u skladu sa klimatskim uslovima;
- ograde oko dvorišta izvoditi u kombinaciji kamenog zida i dekorativno obrađenog željeza ili zelene živice;
- krovove raditi kose dvovodne sa odgovarajućim nagibom;

## 3. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

### Pejzaž i topografija

Postojeće površinu u najvećoj mjeri čine individualni stambeni objekti, zapuštene i degradirane zelene površine obrasle šikarom, na nižim kotama, dok na samom sjeveru, na padinama Vrmca, egzistira autohtona vegetacija. Zahvat plana je PUP-om Tivat (neizgrađene površine) prepoznat kao kultivirani pejzaž - Karta namjene-postojeće stanje, dok su šumske površine predstavljene kao autentični šumski pejzaž.

Teritoriju plana čini jugozapadna padina Vrmca, ispresjecana potocima i kanalima. Po konfiguraciji, teren je značajno pokrenut sa velikim razlikama u nadmorskoj visini pojedinih dijelova, od 80 do 85 mnnv na krajnjem sjeveru plana do 5 mnnv u južnom dijelu uz Magistralu.

Jugozapadna orijentacija područja u odnosu na Vrmac, čini da je ono zaštićeno od dominantnih zimskih vjetrova, dobro osunčano i izloženo padavinama, tako da predstavlja

lokaciju koja odgovara raznovrsnoj vegetaciji. Prostor uz magistralni put, u dijelu planskog zahvata, zauzima vegetacija makije i šikare koja je karakteristična za biljne zajednice, halofitno-močvarna vegetacija, koja se srijeće na području napuštene solane i na obodnim brdskim terenima.

Dinamičan reljef, složena geološka struktura, karakteristične klimatske i hidrološke prilike i na kraju čovjek, faktori koji su uticali na razvoj većeg broja tipova zemljišta na teritoriji opštine U zahvatu Plana preovlađuje antropogeno zemljište na karbonatnom silikatu ( PUP Tivat-pedološka karta ).

#### **Klimatski uslovi**

Područje Župa-Češljar , kao i cjela teritorija opštine Tivat ima izrazito sredozemnu klimu.

Temperatura vazduha

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

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

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

#### **Padavine**

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

Srednja godišnja količina padavina za Tivat iznosi 1429,2 l/m<sup>2</sup>.

#### **Relativna vlažnost vazduha**

Vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara. Vrijednosti srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha za Tivat iznose 70,5 % (min 62 % u julu, max 75,6 % u oktobru).

#### **Oblačnost i osunčanost**

Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Na Primorju je tokom godine 42 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost u ljetnjem periodu je manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %.

Srednja godišnja oblačnost iznosi za Tivat 3,84 (min 1,8 u julu, max 5,0 u februaru i martu).

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

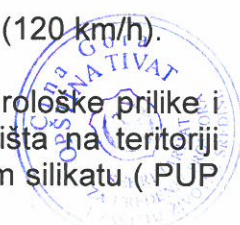
#### **Vjetar**

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

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

#### **Zemljište (kvalitet zemljišta, geološke i geomorfološke karakteristike)**

Dinamičan reljef, složena geološka struktura, karakteristične klimatske i hidrološke prilike i na kraju čovjek, su faktori koji uticali na razvoj većeg broja tipova zemljišta na teritoriji opštine. U zahvatu Plana preovlađuje antropogeno zemljište na karbonatnom silikatu ( PUP Tivat - pedološka karta u Prilogu ).



### Hidrološke karakteristike

Šire okruženje Plana bogato je izvoristima različitog kapaciteta i kvaliteta vode koji u vidu potoka i kanala prolaze teritorijom plana.

### Pejzažne karakteristike

U zoni zahvata DUP-a "Župa-Češljar" dominira vegetacija okućnica. Okućnice na teritoriji opštine Tivat, zasađene su ukrasnim vrstama tipičnim za mediteransko područje kao što su kanarska datula *Phoenix canariensis*, niska žumara *Chamaerops humilis*, pinjol *Pinus pinea*, primorski bor *Pinus maritima*, himalajski cedar *Cedrus deodora*, čempres *Cupressus sp.*, bogumila *Bougenvillea spectabilis*, judino drvo *Cercis siliquastrum*, mimoza *Mimosa sp.*, krupnocvjetna magnolija *Magnolia grandiflora*, sirijska ruža *Hibiscus syriacus*, albizija *Albizia julibrissin*, glicinija *Wisteria sinensis*, petolisna lozica *Parthenocissus quinquefolia*, tekoma *Campsis grandiflora*, kamelija *Chamellia japonica*, pitosporum *Pittosporum tobira*, melija *Melia azedarach*, nješpula *Eriobotrya japonica*, juka *Yucca sp.*, tamaris *Tamarix sp.*, poincijana *Caesalpinia gilliesii*, hortenzija *Hydrangea sp.*, ruzmarin, bršljan, šatirani keder... Voćne vrste, a ujedno i ukrasne su čičimak *Zuzuphus zuzuphus*, kaki jabuka *Diospyros kaki*, agrumi, masline, smokve, nar, zatim ukrasne vrste povrća artičoka *Cynara scolymus* i sl. (LBAP-projekt). Međutim, uređene okućnice u planskom zahvatu su karakteristične za manji broj objekata, na nižim kotama, dok je na višim kotama okućnica u okviru poljoprivrednih površina. Kod najvećeg broja objekata, zbog velike zauzetosti parcele okućnice su zanemarljivih površina, skoro da ih i nema.

### Ocjena terena sa aspekta prirodnih uslova

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. S obzirom da je područje smješteno na jugozapadnoj padini Vrmca, klimatski je veoma pogodno za razvoj planiranih sadržaja. Klimatski uslovi su, kao i na široj teritoriji opštine Tivat, povoljni za gradnju tokom cijele godine.

## 8. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća. Objekte priključiti na infrastrukturnu mrežu uz uslove i saglasnost nadležnih komunalnih kuća.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

1. **Tehnički uslovi** za priključak na vodovod i kanalizaciju broj 2372 od 31.08.2015.god. izdati od „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Tivat.
2. **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.
3. **Procedura-protokol EPCG FC** Distribucija br. 40-00-17865 od 24.11.2011.godine
4. **Tehnički uslovi** za priključenje potrošača na el.distributivnu mrežu broj 40-23-01-2065 od 03.10.2011.godine izdati od strane Elektrodistribucije Tivat
5. **Uslovi** za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata broj 0404-5446/2 od

30.11.2011.godine, izdatu od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

## 11. PROJEKTNA 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.

## 12. GRAFIČKI PRILOZI

- Topografsko-katastarska podloga sa granicom plana R 1:1000;
- Namjena površina – plan R 1:1000;
- Regulacija i nivelacija-plan R 1:1000;
- Parcelacija-plan R 1:1000;
- Saobraćaj-plan R 1:1000;
- Elektroenergetika-postojeće stanje i plan R 1:1000;
- Hidrotehnička infrastruktura-postojeće stanje i plan R 1:1000;
- Pejzažna arhitektura-plan R 1:1000;

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

**SAVJETNIK ZA POSLOVE URBANIZMA**

Marko Kostić, dipl.ing.arh.



**SEKRETAR**

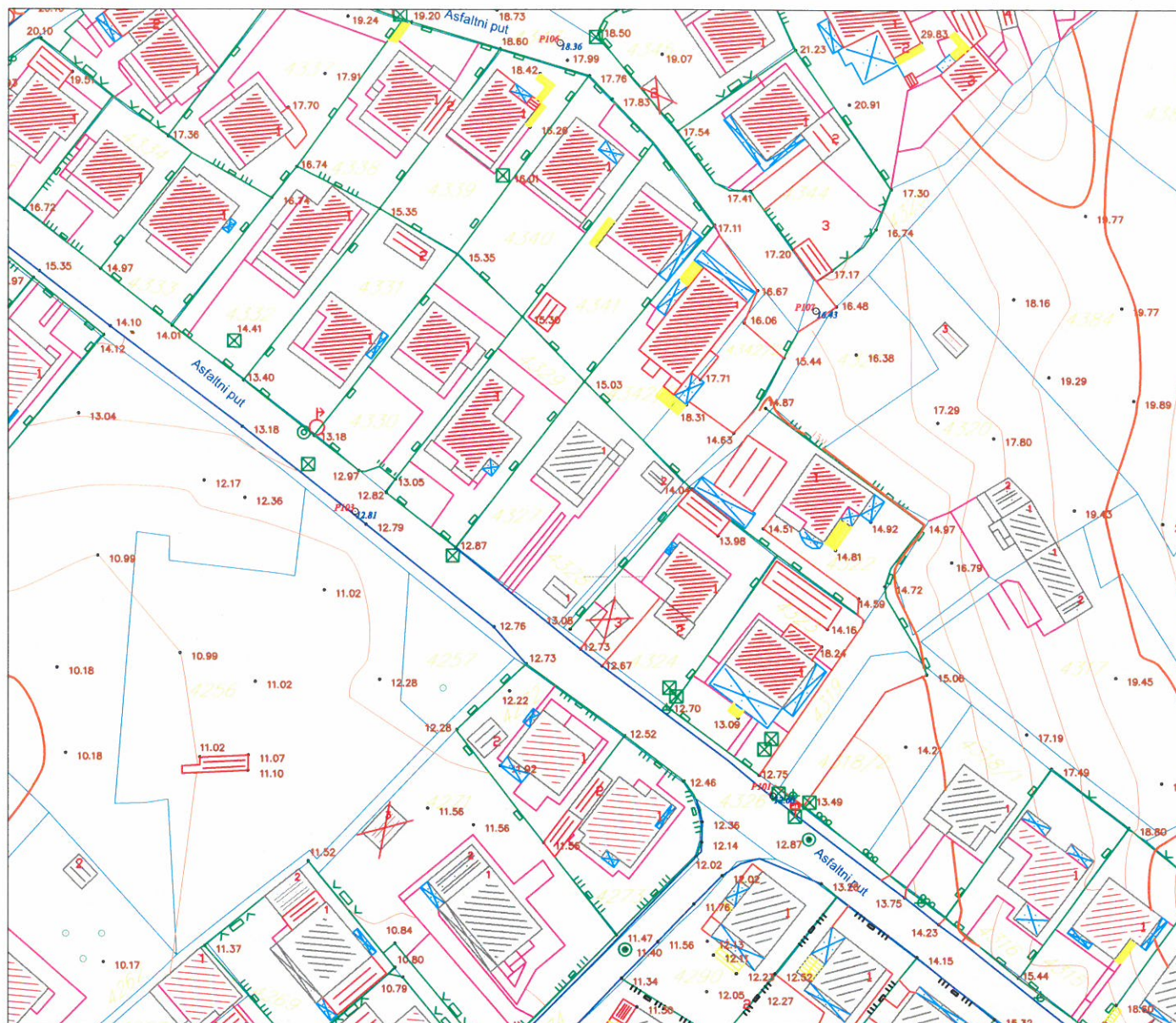
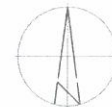
Tatjana Jelić, dipl.pravnik

**Dostaviti:**

- Zuban Ankica, Župa bb, Tivat
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

**Topografsko-katastarska podloga R 1:1000**

Kat.par.br. 4327 KO Tivat



**LEGENDA**

--- granica zahvata

— granica kat. parcele



stambeni objekat



objekat (ruševina)



objekat u privredi



drveni objekat



objekat u izgradnji



trafika (kiosk)



stepenice



terasa nadkrivena



terasa otkrivena



zid



žičana ograda



drvena ograda



zid kao ograda



gvozdена ograda na zidu



živa ograda



zid od naslaganog kamena



žičana ograda na zidu



saobraćajni znakovi



bilbordi



semafor



šahte



ulična rasvjeta



kontrolni centar



spomenik



bunar



česma



livada, travnjak



drveni elektro stub



betonski elektro stub



trafo betonski



dalekovod gvozdeni



PTT stub

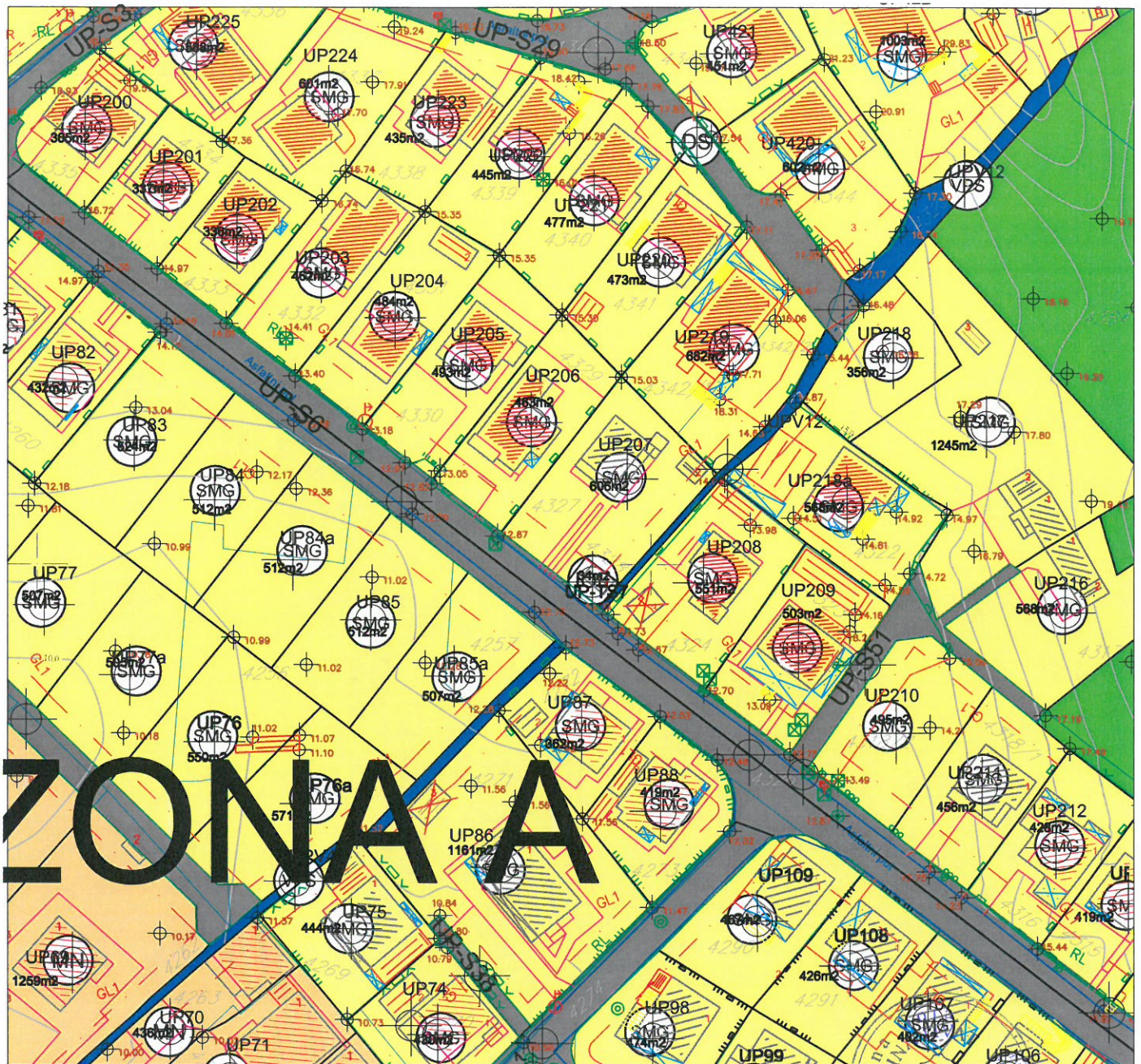
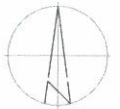


električna kutija



Namjena površina-plan R 1:1000

Zona B, UP207



LEGENDA

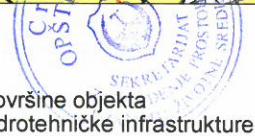
- granica plana
- granica zone

- kontejneri
- substandardne parcele sa postojećim objektima
- parcele sa posebnim režimom u zelenilo

Namjena

- Površine centralnih djelatnosti
- Površine mješovite namjene
- Površine stanovanja srednje gustine
- Površine stanovanja manje gustine
- Površine javne namjene
- Površine specialne namjene

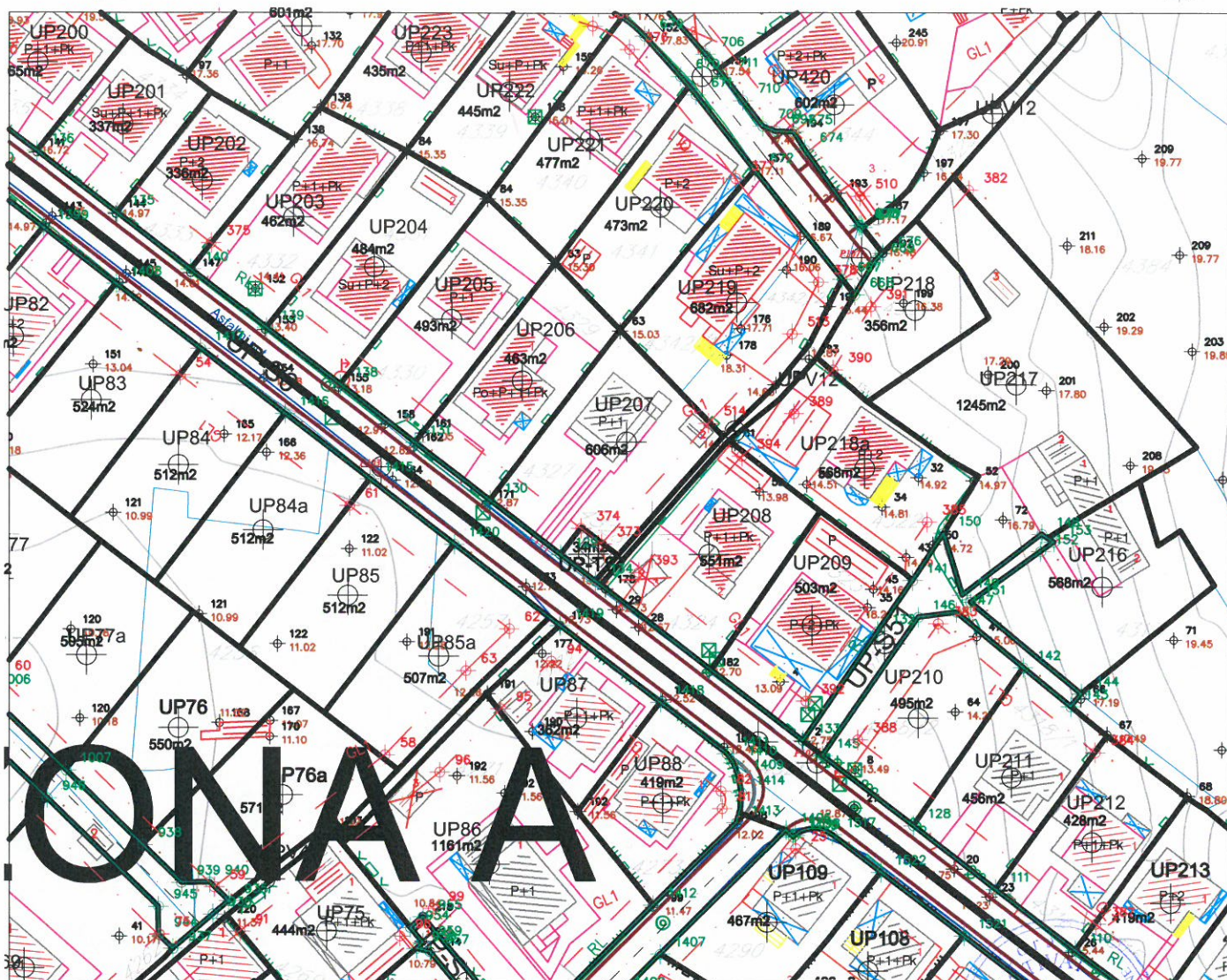
- Površine objekta hidrotehničke infrastrukture
- Površine objekta elektroenergetske infrastrukture
- Površine objekta komunalne infrastrukture
- Površine drumskog saobraćaja
- Površine površinskih voda-kanala
- Koridori postojećih dalekovoda



Regulacija i nivelacija R 1:1000



Zona B, UP207



LEGENDA

- granica plana
- granica i broj katastarske parcele
- granica zone
- granica i broj urbanističke parcele
- površina urbanističke parcele
- građevinska linija
- regulaciona linija
- koridori postojećih dalekovoda 35kV i 10kV
- kontejneri
- substandardne parcele sa postojećim objektima
- parcele sa posebnim režimom u zelenilo

Koordinate tačaka građevinske linije

Br	Y	X
373	6558692.45	4698098.68
374	6558689.35	4698101.06
375	6558633.80	4698143.72
514	6558708.47	4698116.73

Koordinate tačaka regulacione linije

Br	Y	X
129	6558686.31	4698097.09
130	6558675.68	4698105.26
134	6558691.51	4698093.10

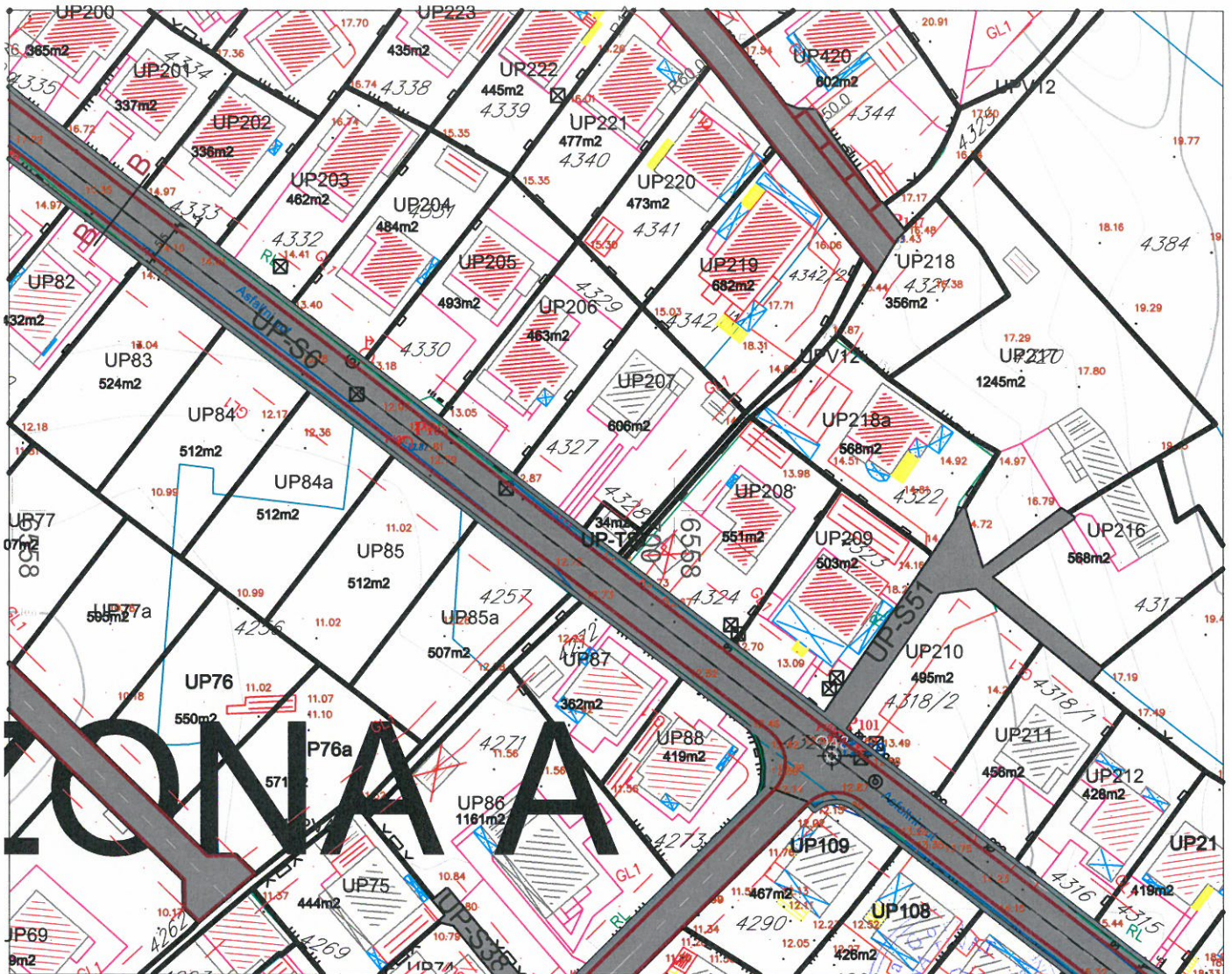






Saobraćaj R 1:1000

Zona B, UP207



LEGENDA

- granica obuhvata plana
- granica katastarske parcele
- oznaka katastarske parcele
- građevinska linija GL1
- granica urbanističke parcele
- ivičnjak
- kolsko-pješačke površine
- pješačke površine
- osovina saobraćajnice
- zaštitni pojas dađalekovod

- UP-S10 oznaka parcele saobraćajne površine
- UP195 oznaka urbanističke parcele
- 587m2 površina urbanističke parcele

Poprečni presjeci



Primljeno: 20.10.2015				
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0902-351-		357/3		



## 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

### OPŠTINA TIVAT

*Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine*

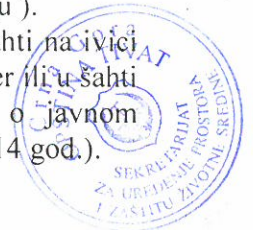
*ZRL*

*0902-351-357/3*

Na osnovu NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-857/2 od 01.10.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju pomoćnog objekta na **kat.par.broj 4327 KO Tivat**, a na zahtjev **ZUBAN ANKICE** 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

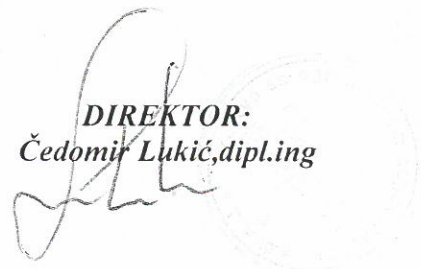
Tivat, 20.10.2015 god.

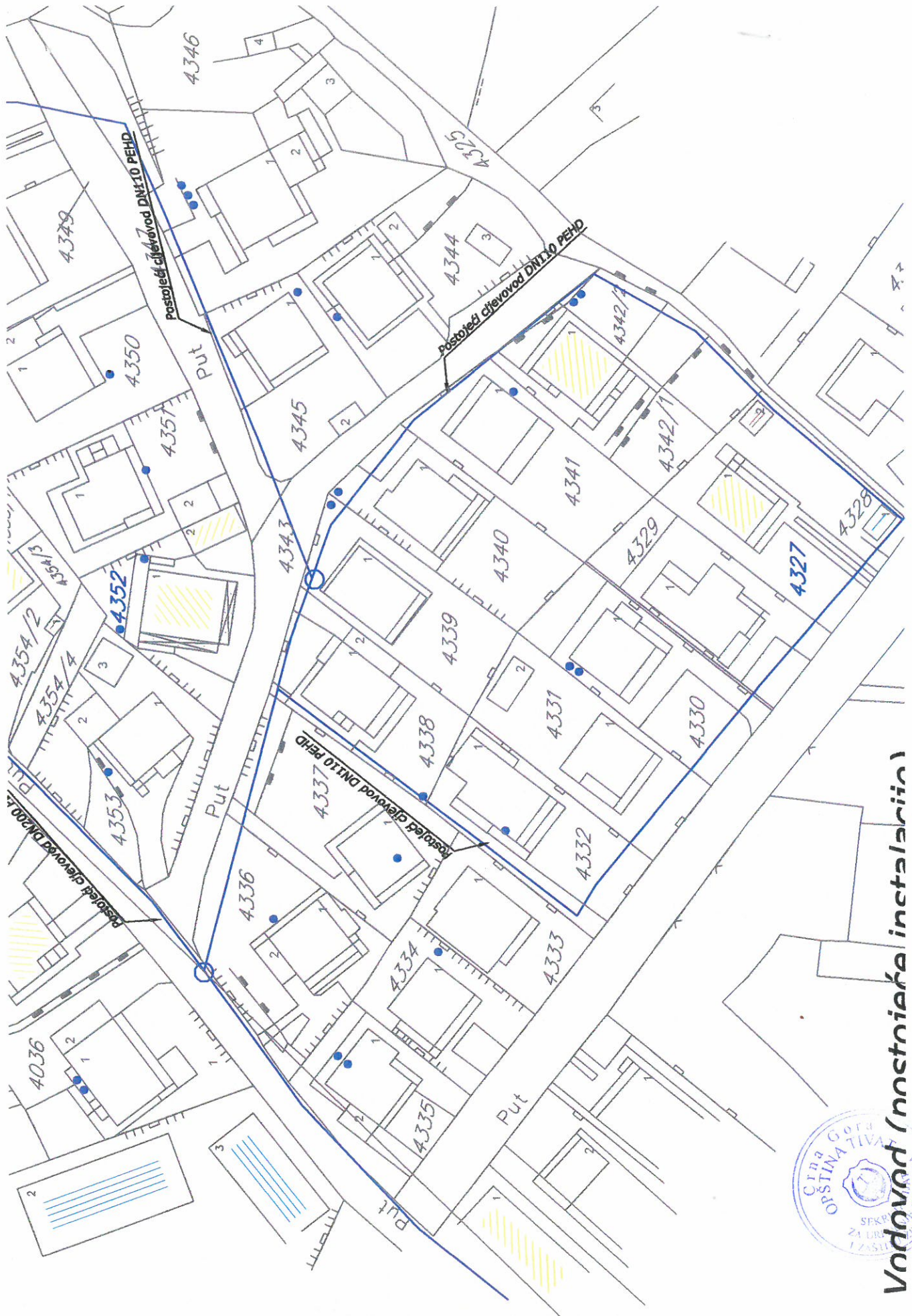
#### DOSTAVLJENO:

-Naslovu

-Arhivi

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



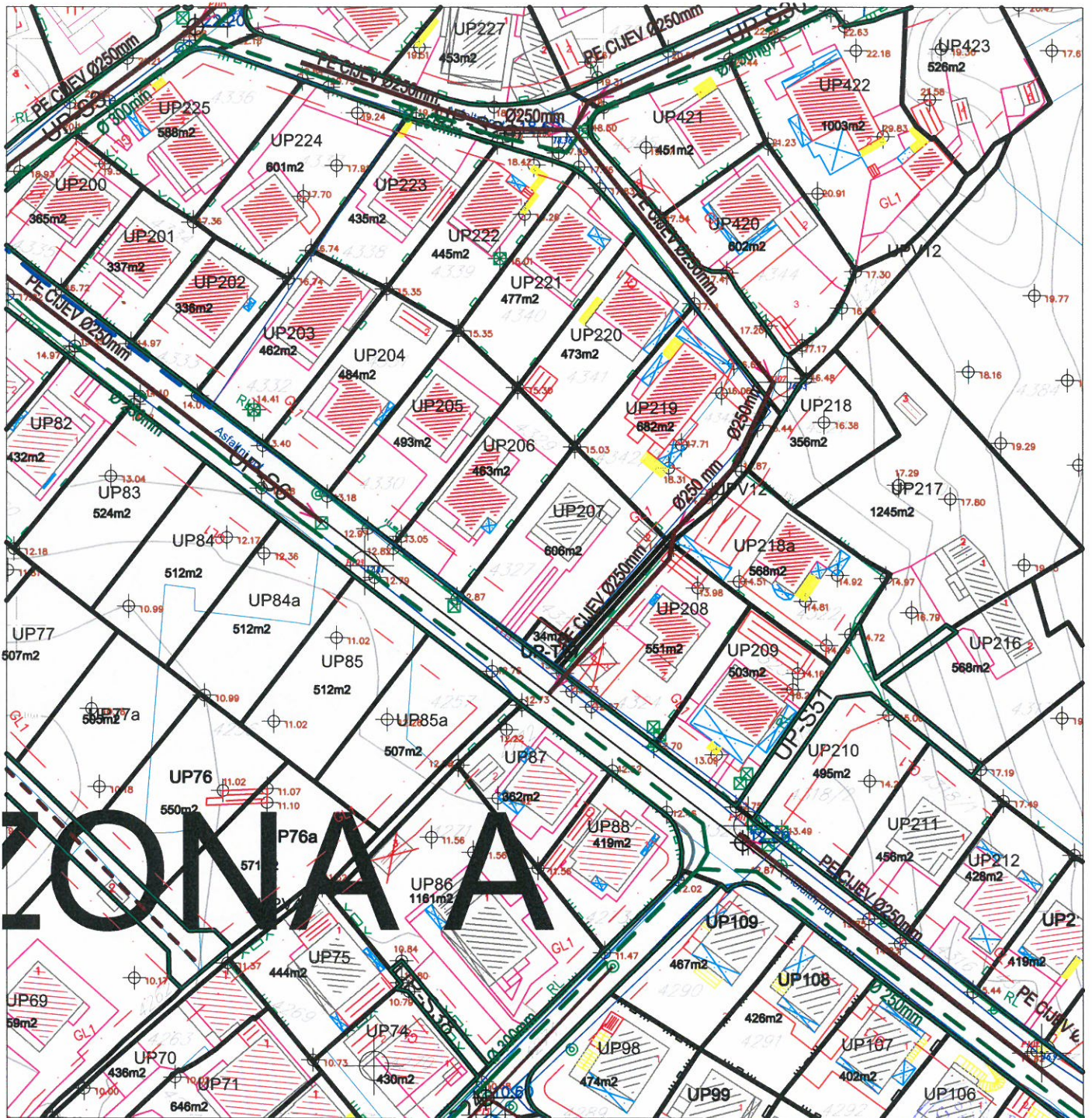
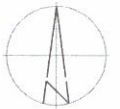


**Vodovod (mestna mreža instalacija)**

Hidrotehnika

R 1:1000

Zona B UP207



LEGENDA

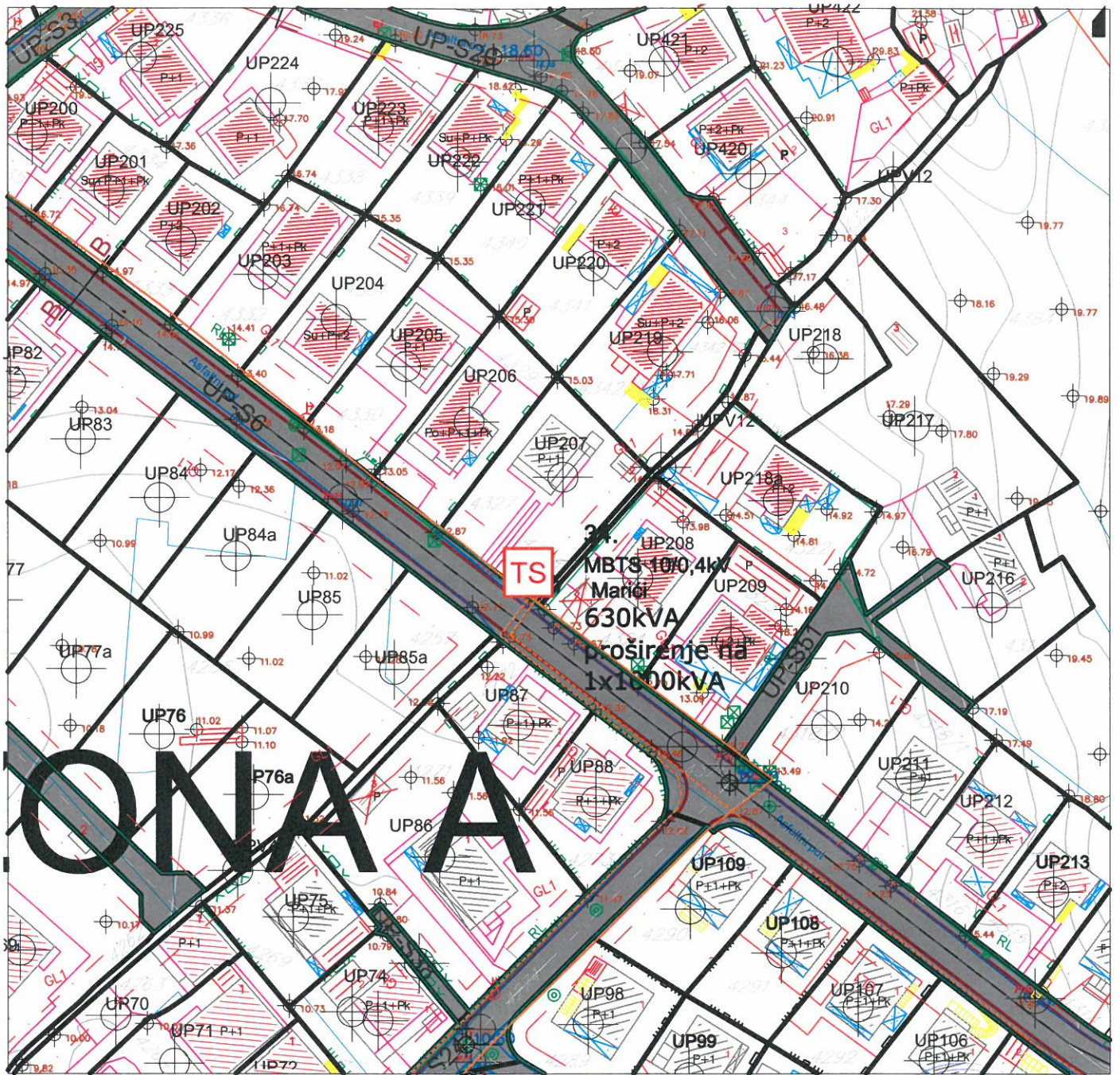
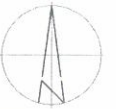
	granica plana		Vodovod - postojeći		Planirani kanalizacioni vod
	granica i broj katastarske parcele		Planirani vodovod		Kanalizacioni vod-atmosf.
	granica zone		Regionalni vodovod		Planirani kanalizacioni vod-atmosf.
	granica i broj urbanističke parcele		Kanalizacioni vod		
	kontejneri				



**Elektroenergetika**

R 1:1000

Zona B, UP207



**LEGENDA**

granica plana

TS 10/0.4kV postojeca

TS 10/0.4kV plan

Elektrovod 35kV postojeci

Elektrovod 10kV postojeci

Zaštitni koridor ispod postojecjeg dalekovoda 35kV od (7+7)m;

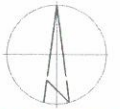
Zaštitni koridor ispod postojecjeg dalekovoda 10kV od (5+5)m;

Kablovski vod 35kV postojeci

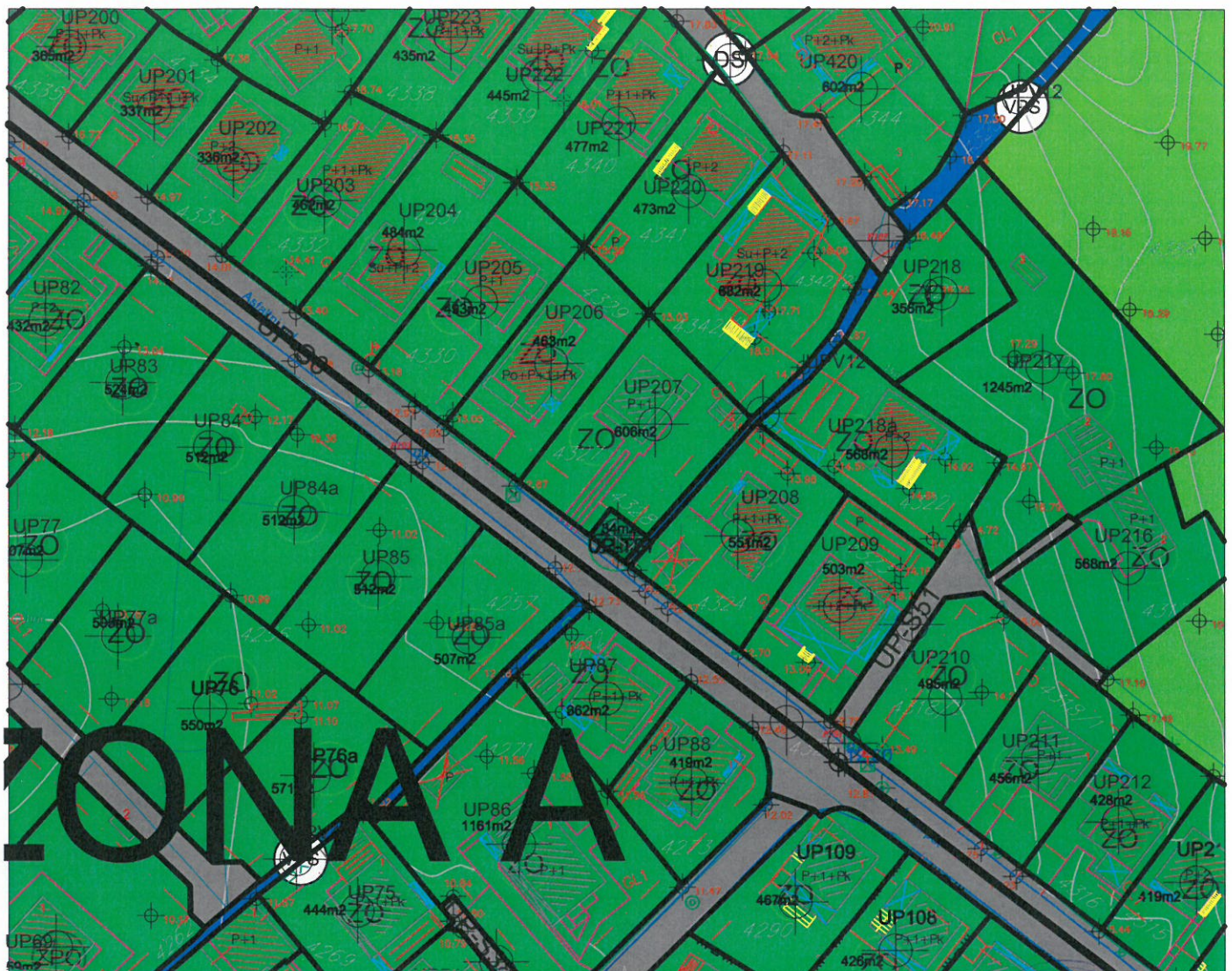
Kablovski vod 35kV plan

Kablovski vod 10kV plan





**Zona B, UP207**



**LEGENDA**

- granica plana
- granica zone
- granica i broj urbanističke parcele
- površina urbanističke parcele
- građevinska linija
- regulaciona linija
- koridori postojećeg dalekovoda
- površine površinskih voda-kanala
- površine drumskog saobraćaja

objekti pejzažne arhitekture javne namjene-PUJ

- park-šuma
- park
- skver
- zelenilo uz saobraćajnice
- linearno zelenilo-drvodred

objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO

- Zelenilo individualnih stambenih objekata(SMG)
- Zelenilo stambenih objekata i blokova (SS)
- Zelenilo poslovnih objekata

objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS

- zaštitni pojas
- zelenilo infrastrukture

