

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštite životne sredine

Broj: 0902-901/7

Tivat, 30.03.2016.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 i 39/13) i člana 5 Odluke o donošenju Državne studije lokacije „Dio Sektora 22 i Sektor 23“ (»Sl.list CG« br. 68/2010), po **službenoj dužnosti**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

ISPRAVKU URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA

broj 0902-901/6 od 09.12.2015.godine

za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu broj 40, urbanistička zona broj 1, mješovite namjene (M1),

koja se sastoji od većeg dijela kat. parcele br. 4175 KO Tivat i manjeg dijela kat.parc.br.4170 KO Tivat u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 22 i Sektor 23“, Opština Tivat

1. U tekstualnom dijelu gore pomenutih urbanističko-tehničkih uslova u poglavlju 4 "Uslovi za izgradnju i uređenje parcele" tačka "Oblikovanje objekata" **briše se** :

"maksimalna BGP površina jednog objekta ne smije biti veća od 300m². Ukoliko je dozvoljena BGP veća onda je moguće raditi više objekata veličine do 300m², kako bi se izbjegle strukture koje svojom veličinom opterećuju vizuru sa mora. "

2. Ostali elementi gore navedenih urbanističko tehničkih uslova se **ne mijenjaju** odnosno **važe i dalje**.

3. Ova ispravka je **sastavni dio** urbanističko tehničkih uslova broj 0902-901/6 od 09.12.2015.god.

Objasnenje

U izradi urbanističko – tehničkih uslova za za urbanističku parcelu UP 40, urbanistička zona broj 1, koja se sastoji od većeg dijela kat. parcele br. 4175 KO Tivat i manjeg dijela kat.parc.br.4170 KO Tivat, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 22 i Sektor 23 „, Opština Tivat došlo je do tehničke greške . Naime , gore pomenuta smjernica koja se briše je dio planskog dokumenta Državna studija lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“ te se ne može odnositi i na parcele u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 22 i Sektor 23“.

Kako je dato u analitičkom dijelu plana dozvoljena bruto površina objekta na UP 40 u zoni 1 iznosi 449,00m² te se ista može realizovati kroz jedan slobodnostojeći objekat mješovite namjene.

Imajući u vidu navedeno obrazloženje, a cijeneći da se očigledne tehničke greške mogu ispraviti uvijek riješeno je kao u dispozitivu.

S poštovanjem

SAMOSTALNI SAVJETNIK III ZA URBANIZAM

I IZGRADNJU OBJEKATA

Milica Manojlović, dipl.ing.arh.

M.M



SEKRETAR

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

Dostaviti:

☐ Gverović Šime, Kalimanjska 10

- Urbanističkoj inspekciji

- Arhivi

CRNA GORA

Opština Tivat

Sekretarijat za uređenje prostora i

zaštitu životne sredine

Broj: 0902-351-901/6

Tivat, 09.12.2015.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 5 Odluke o donošenju Državne studije lokacije „Dio Sektora 22 i Sektor 23“ («Sl.list CG» br. 68/2010), na zahtjev **Gverović Šima**, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu broj 40, urbanistička zona broj 1, mješovite namjene (M1),

koja se sastoji od većeg dijela kat. parcele br. 4175 KO Tivat i manjeg dijela kat.parc.br.4170 KO Tivat u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 22 i Sektor 23“, Opština Tivat

1.USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

U okviru **UP 40** u zoni **1** može se projektovati objekat **mješovite namjene**, stambeno turističke namjene.

Ova namjena planirana je u zoni koja je u velikoj mjeri izgrađena tako da predstavlja interpolaciju izgrađenih objekata i znatno manju gradnju na slobodnim parcelama. Preporuka plana je da nova gradnja budu **slobodno stojeći objekti sa jednom ili dvije stambene jedinice u objektu**. U okviru namjene M1 izuzetno je moguće realizovati i **male porodične hotele**. Turistički sadržaji u okviru turističkog stanovanja ili hotela moraju biti **sa minimalno 3 zvjezdice** i potrebno ih je prilagoditi važećim propisima.

Objekti na parcelama sa namjenom M1 mogu u prizemljima organizovati uslužne djelatnosti u funkciji turističke ponude. Vrsta djelatnosti koje se razvijaju u zoni mješovite namjene vezana je za svakodnevnu nabavku te za specifične zahtjeve turizma.

2.USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

UP 40 formirana je od većeg dijela kat.parc.br. 4175 KO Tivat i manjeg dijela kat.parc.br.4170 KO Tivat.

Prema Listu nepokretnosti-prepis br.492 površina kat.parc.br.4175 KO Tivat iznosi 635 m² i na njoj je evidentirano postojanje

-porodične stambene zgrade površine gabarita 98m² spratnosti P+1 i

-garaža površine gabarita 12m² ,spratnosti P.

Dio kat.parc.br. 4175 KO Tivat ulazi u sastav planirane saobraćajnice .

Površina urbanističke parcele UP 40 iznosi **641,43 m²** i definisana je koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu iz plana na listu: *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i studije lokacije mjerodavan je zvanični katastar.

Regulaciona linija je granica između javnog i privatnog zemljišta u smislu korišćenja.

Napomena: Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu investitor je dužan formirati UP 40 prema datim uslovima parcelacije i riješiti imovinsko-pravne odnose na cijeloj UP ..

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću odnosno ukupnom maksimalnom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama.

Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih, odnosno podzemnih etaža. Dozvoljava se i manji broj.



Etaže mogu biti podrum, suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje. Podzemne etaže (podrum) ne ulaze u obračun visina.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u BGP. Za sve ostale namjene (welnes centar, diskoteka i sl.) površina podruma se uračunavaju u BGP. Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja ali ne može biti veća zauzetost parcele od 50% njene površine i mora biti u garnicama zone za gradnju.

Suteran je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu vanjskog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren, odnosno jednim svojim pročeljem je iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom).

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje je završna etaža objekta ispod krova. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od **1.2 m** na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Građevinska linija utvrđuje se ovom Studijom u odnosu na regulacionu liniju ili preko koordinata njenih tačaka, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana **zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata**. Definisana je koordinatama tačaka koje su date u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

U odnosu na regulacionu liniju, građevinska linija prema prilaznoj saobraćajnici je udaljena **5m**.

Ukoliko građevinske linije ne definišu minimalno rastojanje od susjedne parcele minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcela je **3 m** ili $h/2$ (h je najviša tačka pripadajućeg pročelja).

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) moguća je isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).

-Erkeri,terase,balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

Građevinske linije na parcelama sa zatečenim objektima aktiviraju se samo u slučajevima zamjene postojećih objekata novim ili prilikom dogradnje postojećeg objekta.

-U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta odnosno formiranje gabarita u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.

Nadstrešnice, terase na terenu, stepeništa, kao ni bilo koji drugi arhitektonski elementi ne smiju izlaziti iz zone za gradnju (zona omeđena GL i distancom 3m prema javnoj komunikaciji i 3m (izuzetno 1.5m) prema susjedu).

- **Izračunavanje osnovnih urbanističkih parametara**

Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata (BGP), obračun indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti usklađeni su sa zakonom propisanim načinom obračuna.

Obračun BGP obuhvata sve etaže bez redukcija u površinama i isključuje jedino potpuno ukopanu etazu - podrum i to ukoliko je u funkciji mirujućeg saobraćaja, ostava te tehničkih prostorija.

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama u ovoj Studiji lokacije, suterani se u cjelini uračunavaju u BGP a potkrovlja prema važećim propisima.

Ukoliko se nadzemne etaže koriste za parkiranje ili tehničke prostorije uračunavaju se u BGP na isti način kao stanovanje, turizam i sl. namjena.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja, ali zauzetost parcele podzemnim etažama ne može biti veća od 50% njene površine.

Otvoreni (nenatkriveni bazen) ulazi u obračun BGP sa **20%** pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti ali i propisanog indeksa zauzetosti. Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisane indekse.

Izuzetno, ukoliko je u pitanju kaskadna-terasasta kompozicija objekata dozvoljeno je horizontalno smicanje etaža pri čemu se zadati max indeks zauzetosti može uvećati za **30%** (npr umjesto 0.3 iznosiće 0.39)

3.USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE



U analitičkom dijelu plana dat je uporedni tabelarni prikaz svih urbanističkih parcela, postojećeg stanja izgrađenosti i planom dozvoljenim kapaciteteta izgrađenosti. Podaci o postojećem stanju BGP su apromksimativni dobijeni množenjem površine gabarita objekata datih na geodetskoj podlozi sa spratnošću evidentiranom na terenu.

POSTOJEĆE STANJE											PLAN					
Urb. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m ² /	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m ² /	max. slobodne zelene površine u okviru parcele /m ² /	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m ² /	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	zelene/slobodne površine /m ² / u okviru parcele po krevetu-korisniku usluga	broj kreveta (stanovnika)	ukupni broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina prizemlja /m ² /	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m ² /	ostvarena spratnost
40	M1 mješovita namjena	641,43	0,3	192,43	449,00	0,7	449,00	P+2	29,93	15	15	0,15	98,00	0,31	196,26	P+1

prema članu 62 Zakona o uređenju prostora i izgradi objekata (51/08) urbanističko tehnički uslovi sadrže spratnost objekta odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta. Maksimalna visinska kota objekta (relativna vrijednost) je izjednačena sa ukupnom visinom objekta. Ukupna visina objekta mjeri se vertikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu do sljemena krova.

Maksimalno i minimalno date vrijednosti urbanističkih parametara omogućavaju fleksibilnost pri projektovanju objekata. Primjera radi, ukoliko se zadovolji maksimalni indeks zauzetosti to ne znači da je moguće ostvariti maksimalni indeks izgrađenosti i maksimalnu spratnost.

Planom je **predviđeno zadržavanje izgrađenih objekata** ukoliko su zadovoljena sljedeće usove:

- izgrađeni BGP je u skladu sa planom propisanim maksimalnim BGP-om
- svaki objekat/ parcela mora imati kolski/ kolsko-pješački pristup
- obezbijediti potreban broj parking/ garažnih mjesta
- vlasnik parcele obavezno treba, prema saobraćajnici, ozeleniti prostor visokom vegetacijom kako bi se stvorio ulični drvored

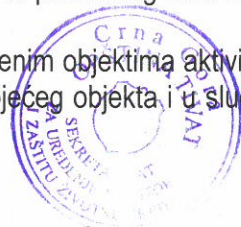
- oblikovnje postojećih objekata (materijalizacija i arhitektonika) uskladiti sa Opštim uslovima (poglavlje u tekstu plana: Opšti uslovi izgradnje i uređenja prostora). /Primjera radi, usaglašavanje sa opštim uslovima se može odnositi na oblaganje objekata kamenom; zamjenu bravarije stolarijom; uklanjanje ambijentu neprimjerenih detalja sa ograda, krovova, stepeništa, ulaza isl.; eventualno uklanjanje dozidanih i nadzidanih dijelova objekata, itd./

Dogradnja postojećih i završetak započetih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara (analitički dio Plana - prikaz planiranih kapaciteta za predmetnu parcelu) i građevinskih linija (grafički dio Plana –Plan parcelacije i regulacije), kao i ostalih opštih uslova za uređenje prostora.

Odstupanja od opštih uslova studije, propisana za postojeće objekte su:

- prihvatljivo odstupanje, tj. prekoračenje, od zadatih vrijednosti urbanističkih parametara u poglavlju Analitički podaci je **5%**.(primjera radi nije dozvoljeno prekoračenje zadatog BGP- a ili planiranog max broja kreveta veće od 5%)

- **građevinske linije** i minimalna odstojanja od susjeda na parcelama sa zatečenim objektima aktiviraju se samo u slučajevima zamjene postojećih objekata novim ili prilikom dogradnje postojećeg objekta, i u slučaju obezbjeđivanja koridora javne komunikacije.



- prihvata se spratnost postojećih objekata, maksimalno za jednu etažu, veća od ovom studijom zadate spratnosti

Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, **već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu** odnosno maksimalno planirani BGP i zauzetost parcele uključuju i zatečene pomoćne objekte.

U slučaju nadzidivanja objekta važe sledeća pravila:

- nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima
- rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbjediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat

Prije zahtjeva za izdavanje rješenja za intervenciju na postojećem objektu potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta, geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji kao i eventualni status zaštite objekta.

Adaptacija i prenamjena pomoćnih objekata u komercijalne djelatnosti moguća je samo u zonama koje Plan prepoznaje za razvoj takvih djelatnosti.

Postojeće ponte, mandračići također spadaju u grupu postojećih objekata. Oni će se tokom izrade projekta obalnog šetališta tretirati. Postojeće ponte se mogu koristiti kao površine za sunčanje, odmor i sl.

Za postojeće objekte koji su premašili planom predviđene urbanističke parametre dozvoljeno je samo tekuće održavanje.

Kriterijum za uklanjanje postojećih objekata je omogućavanje realizacije planirane saobraćajne mreže.

Dozvoljava se uklanjanje i drugih postojećih osnovnih ili pomoćnih objekata i gradnja novih na osnovu urbanističkih parametara za urbanističku parcelu na kojoj se nalazi objekat koji se uklanja

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I UREĐENJE PROSTORA

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena potrebno je, prije realizacije namjena definisanih ovom Studijom, izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta u skladu s ovim uslovima.

Ograđivanje parcele

Obaveza ove studije je da se parcele **ne ograđuju**. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosferske vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

Uređenje parcele

Postojeće suvomeđe na granicama urbanističkih parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu s ciljem zaštite suvomeđa kao pejzažnih karakteristika.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od **2.0 m**. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min **1.5 m**, a teren svake terase ozeleniti. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu lice zida ne može biti u betonu već se mora obložiti rezanim kamenom u maniru suvomeđe ili zidati od kamena.

Svaka urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje **30%-40%** njene površine, zavisno od namjene, bude uređeno kao zelena površina – nezastre ozelenjene površine (u ovom smislu u ozelenjene površine ne ulaze koljski pristupi i površine pod mirujućim saobraćajem, već isključivo površine pod zelenilom).

Pod uređenjem zelenih površina podrazumijeva se zadržavanje postojeće kvalitetne vegetacije, te je parcelu potrebno ozeleniti autohtonim vrstama i stvoriti/očuvati drvored uz saobraćajnicu.

Zelenilo uz stambene i stambeno-turističke objekte se na predmetnom području svodi na pojedinačno uređenje privatnih parcela. Uz pješačke komunikacije i saobraćajnice potrebno je provući drvorede koji će zbog nedostatka javnih površina prolaziti privatnom parcelom. U tom slučaju, u svakoj kontaktnoj parceli, zavisno o njenoj veličini trebalo bi se zasaditi jedno drvoredno stablo na razmaku cca 6m. (prema unaprijed urađenom projektu pejzažnog uređenja) Svaka bi parcela trebala imati zasađeno barem jedno drvo ili veliki grm kako bi se progustio izgrađeni prostor.

Predlog biljnih vrsta za ozelenjavanje



Drveće

Albizia julibrissin	Cupressus sp.	Laurus nobilis	Pinus halepensis
Arbutus unedo	Diospyros kaki	Magnolia grandiflora	Pinus maritima
Cedrus atlantica	Eriobotrya japonica	Magnolia gallisonensis	Pinus pinea
Cedrus deodora	Ginkgo biloba	Magnolia liliflora	Platanus acerifolia
Cedrus libani	Jacaranda	Melia azedarach	Quercus ilex
Chamaerops humilis	mimoseafolia	Mimosa sp.	
Cercis siliquastrum	Juniperus oxycedrus	Olea europea	
Cupressus arizonica	Lagerstroemia indica	Phoenix canariensis	

Gmlje

Atriplex hallimus	Juniperus sp.	Pistacia lentisucus	Tamarix sp.
Caesalpinia gilliesii	Laurus nobilis	Pittosporum tobira	Taxus baccata
Chamellia japonica	Myrtus communis	Prunus laurocerasus	Viburnum tinus
Hidranea sp.	Nerium oleander	Pyracantha coccinea	
Hibiscus syriacus	Phyllirea latifolia	Smilax aspera	

Penjačice

Campsis grandiflora	Parthenocissus	Vitis	
Clematis	quinquefolia	Wisteria sinensis	

Trajnice

Agave americana	Cistus incanus	Lavandula officinalis	Santolina viridis
Armeria maritima	Cistus salvifolius	Lobelia erinus	Spartium junceum
Cineraria maritima	Erica arborea	Rosmarinus officinalis	Vitex agus castus
Canna indica	Festuca glauca	Santolina glauca	Yucca sp.

Oblikovanje objekata

Relacija tradicionalnog i istorijskog, sa jedne i savremenog, modernog sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne studije lokacije.

Arhitektonsko oblikovanje objekata uskladiti sa pejzažom i duhom mediteranskog mjesta i pri tome težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih već njihovim pažljivim transponovanjem, uz primjenu savremenih materijala, doprinijeti formiranju kvalitetnih ambijenata.

Radi uspostavljenih kriterijuma preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine, određuju se sledeći, suštinski principi arhitekture ovog podneblja, kao obavezne mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- jednostavnost proporcije i forme tj. puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.
- drveni brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima i obavezna upotreba drveta za sjenila na terasama..
- za sve objekte je obavezno korišćenje autohtonog, prirodnog kamena (blok ili rezane ploce) na minimum 30% površine fasade a boja fasade treba da je bijela.
- terase, ogradni zidovi terasa, lodje u ravni pročelja, bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «bakustrada») na novim građevinama
- treba izbjegavati gradnju balkona dužinom cijele fasade.
- oprezna primjena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk
- formu objekata prilagoditi topografiji terena
- maksimalna BGP površina jednog objekta ne smije biti veća od 300m². Ukoliko je dozvoljena BGP veća, onda je moguće raditi više objekata veličine do 300m², kako bi se izbjegle strukture koje svojom veličinom opterećuju vizuru sa mora.



- objekte prilagoditi klimatskim uslovima
- koristiti autohtone materijale i vegetaciju
- na prostoru u zahvatu studije nije dozvoljena izgradnja baraka, brvnara, drvenih planinskih kuća i sličnih objekata koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu.
- Gabariti objekta dati u grafičkom prilogu ovih UTU-a na listu: Plan oblika su orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.
- Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

- Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim turističkim, stambenim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati rampe nagiba max. 15%.

Krov objekta

- Krovovi trebaju biti ravni, kosi - jednovodni, dvovodi, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°) u novoplaniranim područjima. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu da je paralelno izohipsama. Kosi krov treba biti pokriven crijepom: kanalica ili „mediteran crijep“. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji za kose krovove.
- Moguće je raditi ravan krov. Za ravne krovove preporučuju se neprohodne terase pokrivene odgovarajućim pokrivačem od lomljenog kamena ili zatravljene, a ukoliko investitor projektuje prohodnu terasu, ista će se računati u BGP.
- Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv «belvederi») u tom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemeni krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora širine do 1.2m, bez balkonskih otvora - vrata, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika.
 - Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žljebom na kamenim konzolama istaknut 0,2 do 0,3m od ravni pročeljnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,2m.

Ukupna visina objekta

Planirana spratnost za sve građevine ove namjene je **Su/Po+P+1+Pk do Su/Po+P+2** zavisno od nagiba terena, odnosno **maksimalno 3 etaže**.

Spratnost i površina objekta mogu biti manji od Studijom iskazanih maksimalnih vrijednosti.

Obaveza je da visina objekata čija je građevinska linija uz saobraćajnicu put Krašići – Radovići, u odnosu na kotu ulice, ne bude veća od visine jedne etaže osim u situacijama gdje zbog dimenzija parcele to nije moguće ostvariti.

Kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni i konfiguraciji terena i u skladu sa tim planirati pristup licima smanjene pokretljivosti. Kako geodetska podloga ne daje dovoljno podataka za određivanje nivelacije urbanističke parcele i objekta, prije projektovanja investitor se obavezuje da obezbjedi geodetski snimak urbanističke parcele, uključujući i pripadajući dio pristupne saobraćajnice i na osnovu dobijenih podataka odredi sve potrebne nivelete.

Ukupna visina objekta mjeri se vertikalno na zabatnoj strani objekta **od konačno zaravnatog i uredenog terena na njegovom najnižem dijelu** (dijelu koji je ispod sljemena) **do sljemena krova**.

Ukupna visina objekata je definisana sa namjerom da se izbjegnju moguća fleksibilna tumačenja spratnosti i da se parametar spratnosti ne bi koristio kao množilac broja indeksa zauzetosti za dobijanje indeksa izgrađenosti tj. ni jedna data vrijednost koja predstavlja dozvoljeni maksimum se ne smije povećavati (visina, indeks izgrađenosti i zauzetosti) kao što se ni propisana minimalna vrijednost parametra ne smije smanjivati (broj PGM ili veličina parcele).

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE

NAPOMENA: Građevinska dozvola se može izdavati samo za one urbanističke parcele koje imaju direktan pristup sa postojećih i/ili izvedenih planiranih javnih saobraćajnica, odnosno u skladu sa vezecim opstinskim odlukama i uslovima Javnih preduzeća.

Pristupni put do urbanističke parcele je najmanje širine 4,5 m ako se koristi za kolski i pješački saobraćaj i najmanje širine 2 m ako se koristi za pješački saobraćaj.



Obaveza je **da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru parcele**, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

U slučaju kada se urbanistička parcela nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s nje na javnu saobraćajnu površinu obavezno se ostvaruje **preko ulice nižeg značaja**.

Službenost za kolski prilaz na urbanističku parcelu može se utvrđivati u slučajevima već izgrađenih parcela koje nemaju neposredan prilaz na javnu saobraćajnu površinu, a isti se ne može obezbijediti.

Broj parkirališnih/garažnih mjesta (u nastavku: PGM) za potrebe korišćenja građevine obavezno je smjestiti na pripadajuću urbanističku parcelu. Najmanji dozvoljeni broj PGM-a (min. PM) na urbanističkoj parceli utvrđuje se primjenom normativa određenih posebnim uslovima.. Pod PGM-om se podrazumijeva parkirališno mjesto za lični automobil.

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

namjena	Potreban broj PM
stanovanje (S) mješovita namjena (M1) stanovanje sa poslovnim prostorima (S1)	0.8 PM/ 100 m2 BGP
hotel (T1) turističko nautički sadržaj (T2) vile, turističko naselje (T4) ljetnjikovac, kulturni turizam (ZA)	0,6 PM /100 m2 BGP
komunalni servisi (K) poslovanje (P) autobuska stanica (As)	1 PM/100 m2 BGP
sportski objekti (SR) sportski tereni na otvorenom (R)	1PM/5 gledalaca

Minimalan broj parking-garažnih mjesta koje treba obezbijediti na parceli je **0.8 PGM na 100m2 objekta**.

Unutar parkirališta na urbanističkim parcelama višestambene građevine te građevinama javne i društvene, sportsko-rekreativne, ugostiteljsko-turističke i poslovne (osim komunalno-servisne) namjene potrebno je osigurati 5% PM-a za osobe s invaliditetom dimenzija i smještaja propisanih prema posebnom propisu.

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

6.USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk nstalacije 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.

U skladu sa postulatima održivog razvoja treba projektovati energetske održive objekte. Pобоljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Studije lokacije, pri čemu je obavezno projektovanje instalacija na način da se 20% potreba obezbijedi iz obnovljivih izvora energije.

- Takođe, izvoditi cisterne radi doprinošenja boljem vodosnabdijevanju; koristiti morsku vodu za bazene i izvoditi vodonepropusne septičke jame do realizacije kanalizacionog sistema. Pri gradnji koristiti tradicionalne materijale i energetske štedne.



U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz Studije lokacije: katastri postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija, elektroenergetskih i tk instalacija.
Obavezno je projektovanje instalacija na način da se 20% potreba obezbijedi iz obnovljivih izvora energije

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

- **Opšti saobraćajno tehnički uslovi** broj 1006-152 od 30.05.2013.godine izdati od strane Sekretarijata za komunalno stambene poslove i saobraćaj.
- **Tehnički uslovi za projektovanje vodovoda i kanalizacije** u okviru glavnog projekta br.2903,izdati od DOO-a«Vodovod i Kanalizacije«Tivat 22.10.2015.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,
- **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 ,
- **Uslove** za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata propisuju Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl.list CG“ br. 40/13) odnosno **Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske i komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima** („Sl.list CG“ br. 41/15) izdatog od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.
- U skladu sa članom 62a, stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11,40/11, 35/13 i 33/14), ovaj Sekretarijat se dopisom, broj 0902-351-901/4 od 30.11.2015.godine, obratio Agenciji za civilno vazduhoplovstvo Podgorica, radi izdavanja tehničkih uslova za projektovanje na predmetnoj parceli. U prilogu Vam dostavljamo odgovor na dopis Agencije za civilno vazduhoplovstvo br.02/2-334/2-15 od 08.12.2015. godine i obavještavamo Vas da ste u proceduri izdavanja građevinske dozvole obavezni dostaviti tražene podatke .

7.PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geološke karakteristike

Područje dijela sektora 22 i sektora 23 spada u geotektonsku jedinicu Paraautohton koja obuhvata dijelove primorja u području zapadnog Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje Bara i rijeke Bojane. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Seizmičke karakteristike

Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), predmetna zona se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Istraživani je prostor velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina što predstavlja veliki seizmički rizik, što je posebno značajno za urbana područja formiranim uglavnom na aluvijalnom tlu u vodozasićenom stanju ili s podzemnom vodom na nivou manjem od 5 m. Imajući u vidu moguće pojave likvifakcije (tečenje tla), takva tla predstavljaju izrazito seizmički nepovoljnu sredinu.Ti su podaci od izuzetne važnosti za potrebe projektovanja i izgradnje objekata.

Klimatske karakteristike

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul, avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar, februar) iznosi od 11°C – 13°C. Koncentracija najviših dnevnih temperatura (29.3°C do 32.8°C) je tokom avgusta. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C.

Opšti režim padavina obilježava se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda. Najveći doprinos ukupnoj godišnjoj količini padavina imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji jun, jul i avgust sa oko 10%. Od mora prema zaleđu uočava se povećanja padavina.

Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m². Srednja godišnja količina padavina iznosi za stanicu Tivat 1 429.2 l/m², a za stanicu Bar 1 230.8 l/m². Ekstremne 24 h padavine za period od 100



godina (prema modelu GUMBELA) iznosi 234 l/m², a po pojedinim stanicama, za stanicu Tivat 214.07 l/m², a za stanicu Bar 213.27 l/m².

Relativna vlažnost vazduha pokazuje stabilan godišnji hod. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-jun i jul-avgust), a minimum tokom ljetnjeg perioda te u nekim slučajevima i tokom zime (januar – februar).

Srednja mjesečna vrijednost osunčanja iznosi za stanicu Herceg Novi 201.25 (max. 327.7 u julu), a za stanicu Bar 212.20 (max. 347.0 u julu). Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od +/- 3.5 časova.

8.USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

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

Prijē 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

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 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.

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 mikrorejonizacijom terena za PPO / GUP TIVAT.

Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“ broj 10/009).

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

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, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/1,339/13 I 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade,razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije**(»Sl.list CG« br. 23/14).

*U prilogu UTU nalaze se izvodi iz grafičkog dijela Studije lokacije „Dio Sektora 22 i Sektor 23“:



- Topografsko katastarska podloga
- Plan namjene površina
- Plan parcelacije, regulacije i nivelacije
- Saobraćajna infrastruktura
- Hidrotehnička infrastruktura
- Elektroenergetska infrastruktura
- Telekomunikaciona infrastruktura
- Sinhron plan infrastrukture
- Planirano zelenilo
- Plan oblika

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

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, 40/10,34/11,40/11,47/11,35/1,339/13 I 33/14) i u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade,razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije**(«Sl.list CG» br. 23/14).

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

M.M



SEKRETAR

Tatjana Jelić, dipl.pravnik

Dostaviti:

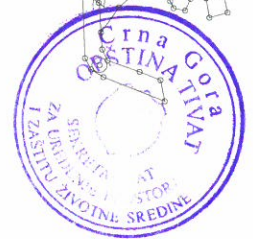
- ☺ Gverović Šime, Kalimanjska 10
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

Urb. parcela	Kat. parcela	Namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	Dužina operative obale /m/	maksimalno dozvoljeni zauzetost	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /n/	max. slobodne zelene površine u okviru parcele	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna objekta)	zelena/slobodne površine /m2/ u okviru parcele krevetu-korističku uslu	broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovni)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina priče /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost
34	4192	M1 mješovita namjena	353,63		0,30	106,09	247,54	0,70	247,54	P+2	31		8	8						
35	4193	M1 mješovita namjena	529,68		0,30	158,90	370,78	0,70	370,78	P+2	31		12	12		0,24	126,00	0,24	126,00	P
36	4194	M1 mješovita namjena	641,15		0,30	192,35	448,81	0,70	448,81	P+2	30		15	15		0,17	112,00	0,35	224,50	P+1
37	4225	M1 mješovita namjena	238,00		0,30	71,40	166,60	0,70	166,60	P+2	28		6	6		0,60	143,34	1,20	286,68	P+1
38	4226	M1 mješovita namjena	308,51		0,30	92,55	215,96	0,70	215,96	P+2	31		7	7		0,32	97,94	0,63	195,48	P+1
39	4227	M1 mješovita namjena	598,22		0,30	179,47	418,75	0,70	418,75	P+2	30		14	14		0,20	117,58	0,55	329,24	P+1+PK
40	4175,00	M1 mješovita namjena	641,43		0,30	192,43	449,00	0,70	449,00	P+2	29,93		15	15		0,15	98,00	0,31	196,26	P+1
	4176,00																			
41	4174	M1 mješovita namjena	290,62		0,30	87,19	203,43	0,70	203,43	P+2	29		7	7						
42	4177	M1 mješovita namjena	492,21		0,30	147,66	344,55	0,70	344,55	P+2	31,32		11	11		0,25	121,26	0,69	339,52	P+1+PK



državna studija lokacije:
DIO SEKTORA 22
I SEKTOR 23

Topografsko katastarska podloga
dio k.p.br.4175 i 4170 KO Tivat, UP 40, ZONA 1
R 1: 1000



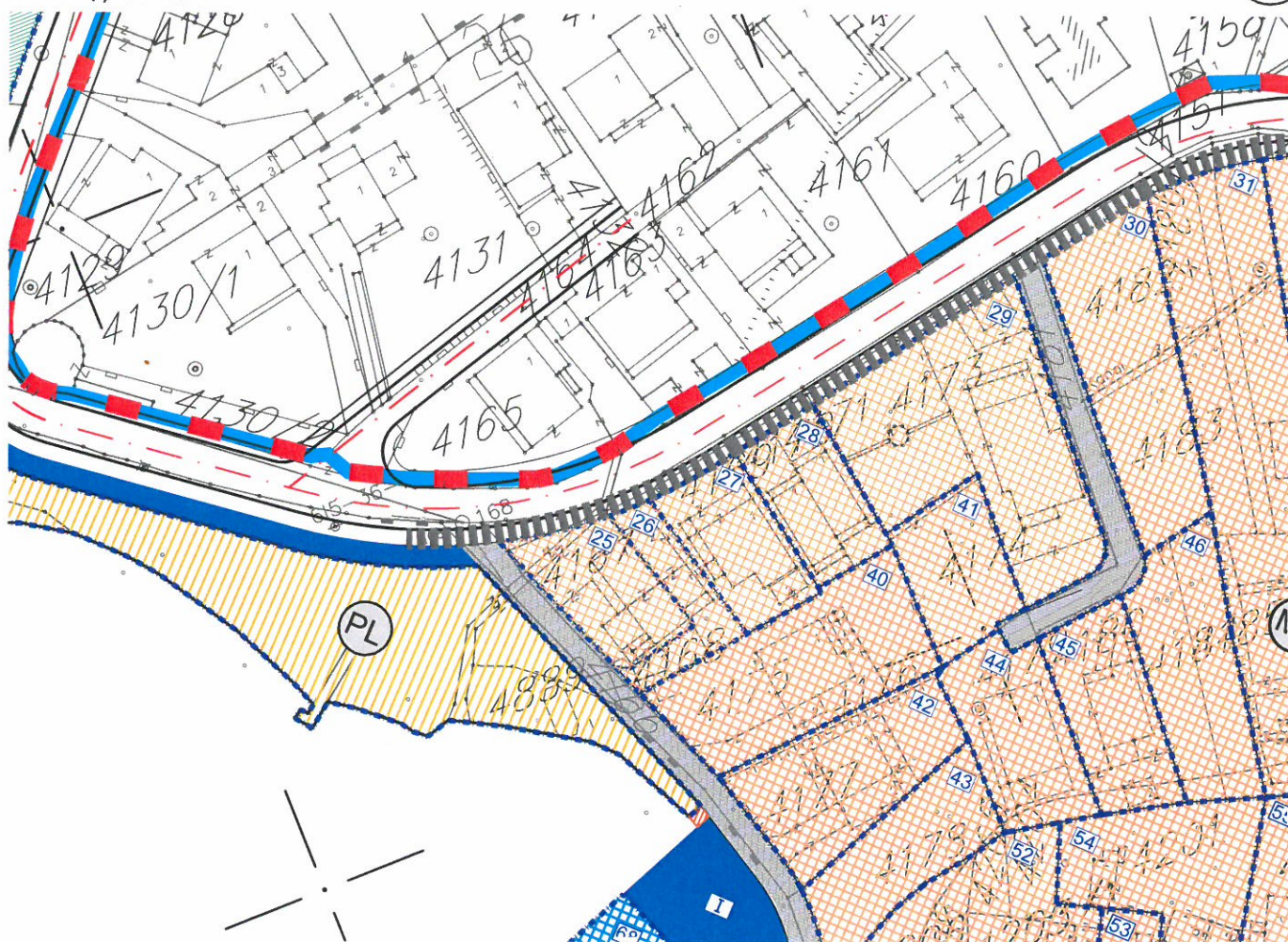
DRANSKO MORE

LEGENDA

———— granica katastarskih parcela

PLAN NAMJENE POVRŠINA, R 1 : 1000

Zona 1, UP 40



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA NA MORU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZONA
- GRANICA URBANISTIČKIH PARCELA
- BROJ URBANISTIČKE PARCELA
- BROJ URBANISTIČKE ZONE

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- STANOVANJE
- STANOVANJE SA POSLOVNIM PROSTORIMA
- MJEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO - TURISTIČKA NAMJENA
- REZERVNE ZONE ZA STANOVANJE

POVRŠINE ZA TURIZAM

- HOTEL
- TURISTIČKO NAUČIKI SADRŽAJI
- TURISTIČKO NASELJE, VILE
- LJETNIKOVAČ, KULTURNI TURIZAM

POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

- SPORTSKI OBJEKTI (sportska dvorana, otvoreni bazen, zatvoreni bazen)
- SPORTSKI TERENI NA OTVORENOM SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA

ZAŠTITA KULTURNE I PRIRODNE BAŠTINE

- ZAŠTIĆENI OBJEKAT
- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA NA ŽUPI

ZELENE POVRŠINE

- ZAŠTITNO ZELENILO
- JAVNE ZELENE POVRŠINE, PARK
- PARK-ŠUMA

OTVORENE POVRŠINE

- PLAŽA
- POSTOJEĆE PROŠIRENJE OBALE
- OTVORENE POPLOČANE JAVNE POVRŠINE
- LUNGO MARE - OBALNO ŠETALIŠTE SA PROŠIRENJEM
- KORIDOR OTVORENIH REGULISANIH KANALA

POVRŠINE ZA KOMUNALNE SERVISI I POSLOVANJE

- POSLOVANJE
- KOMUNALNI SERVISI
- AUTOBUSKA STANICA
- STANICE ZA SNABDIJEVANJE MOTORNH VOZILA GORIVOM

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
- KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNI PARKING
- PJEŠAČKE STAZE
- ZONA AKVATORIJA MARINE I PRISTANIŠTA
- POSTOJEĆE PRIVEZIŠTE
- PRISTANIŠTE
- MARRINA



Samostalni savjetnik II:
Maja Popović d.i.g.

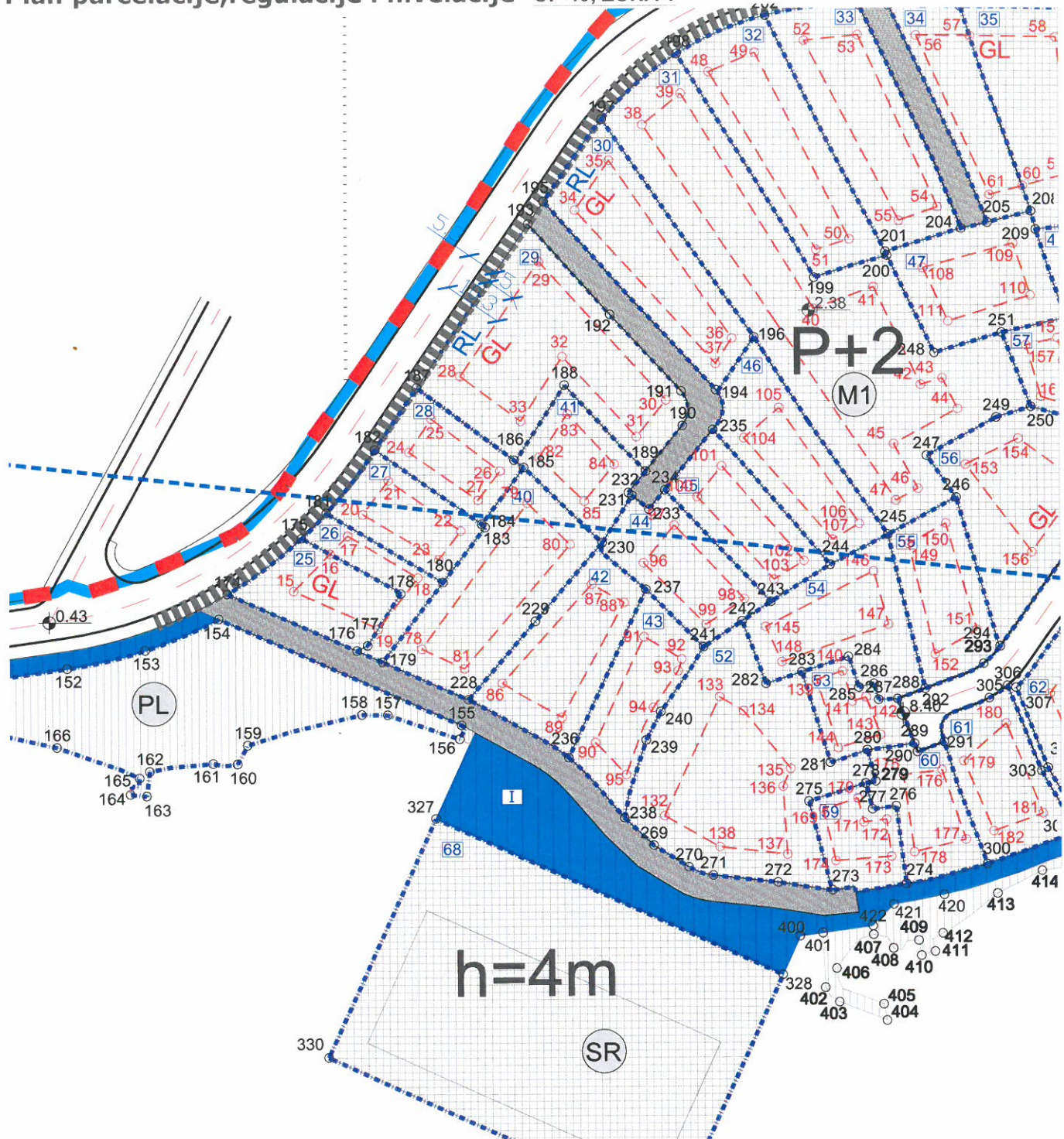
Maja Popović

državna studija lokacije:

DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23

Plan parcelacije, regulacije i nivelacije UP 40, ZONA 1

R 1: 1000



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- granica morskog dobra
- - - granica zahvata
- granica urbanističkih parcela
- - - građevinska linija
- - - regulaciona linija

PARCELACIJA, NIVELACIJA, REGULACIJA

- - - granica zona
- - - granica urbanističkih parcela
- 40 broj urbanističke parcele
- 1 broj urbanističke zone
- P+1+Pk spratnost
- 3.4.3 kote

POVRŠINE ZA KOMUNALNE SERVISI I POSLOVANJE

- P postojeće planirano poslovanje
- K postojeće planirano komunalni servisi

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- M1 postojeće planirano MJEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO - TURISTIČKA NAMJENA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- kolske saobraćajnice
- kolsko pješačke saobraćajnice
- pješačke saobraćajnice
- javni parking
- pješačke staze

granice urbanističke parcele - koord.

- 179 6558151.60 4698209.38
- 180 6558168.62 4698211.63
- 183 6558180.40 4698213.15
- 184 6558180.38 4698213.96
- 185 6558192.32 4698215.68
- 228 6558157.43 4698194.39
- 229 6558175.00 4698195.76
- 230 6558192.58 4698197.12

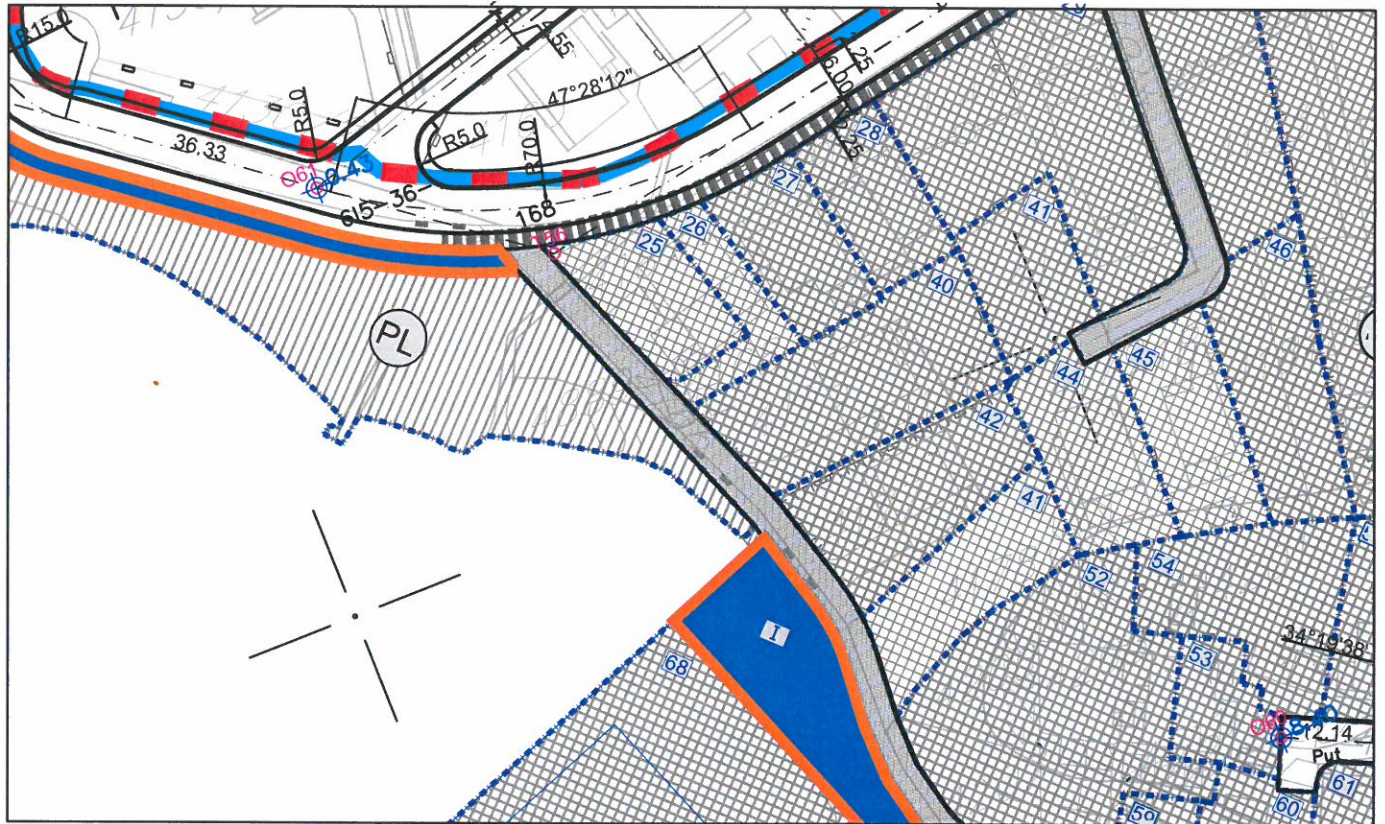


građevinske linije - koord.

- 78 6558157.95 4698206.21
- 79 6558188.39 4698211.01
- 80 6558188.53 4698200.82
- 81 6558160.70 4698198.66

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA, R 1 : 1000

Zona 1, UP 40



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA NA MORU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZONA
- GRANICA URBANISTIČKIH PARCELA
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE ZONE
- KOTE

OTVORENE POVRŠINE

- postojeće planirano PLAŽA
- postojeće planirano POSTOJEĆE PROŠIRENJE OBALE
- OTVORENE POPLOČANE JAVNE POVRŠINE
- LUNGO MARE - OBALNO ŠETALIŠTE SA PROŠIRENJEM
- KORIDOR OTVORENIH REGULISANIH KANALA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
- KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNI PARKING
- PJEŠAČKE STAZE
- PODRUČJE PREDVIDENO ZA GRADNJU MARINE
- POSTOJEĆE PRIVEZIŠTE
- PRISTANIŠTE

POVRŠINE ZA KOMUNALNE SERVISI I POSLOVANJE

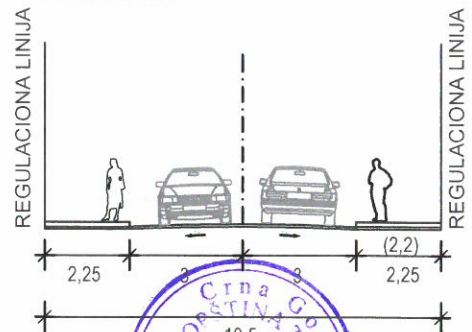
- postojeće planirano POSLOVANJE
- postojeće planirano KOMUNALNI SERVISI
- postojeće planirano AUTOBUSKA STANICA
- postojeće planirano STANICE ZA SNABDIJEVANJE MOTORNIH VOZILA GORIVOM

ZAŠTITA KULTURNE I PRIRODNE BAŠTINE

- ZAŠTIĆENI OBJEKAT
- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA NA ŽUPI

KARAKTERISTIČNI PRESJECI SAOBRAĆAJNICA M 1:200

PRESJEK 2-2

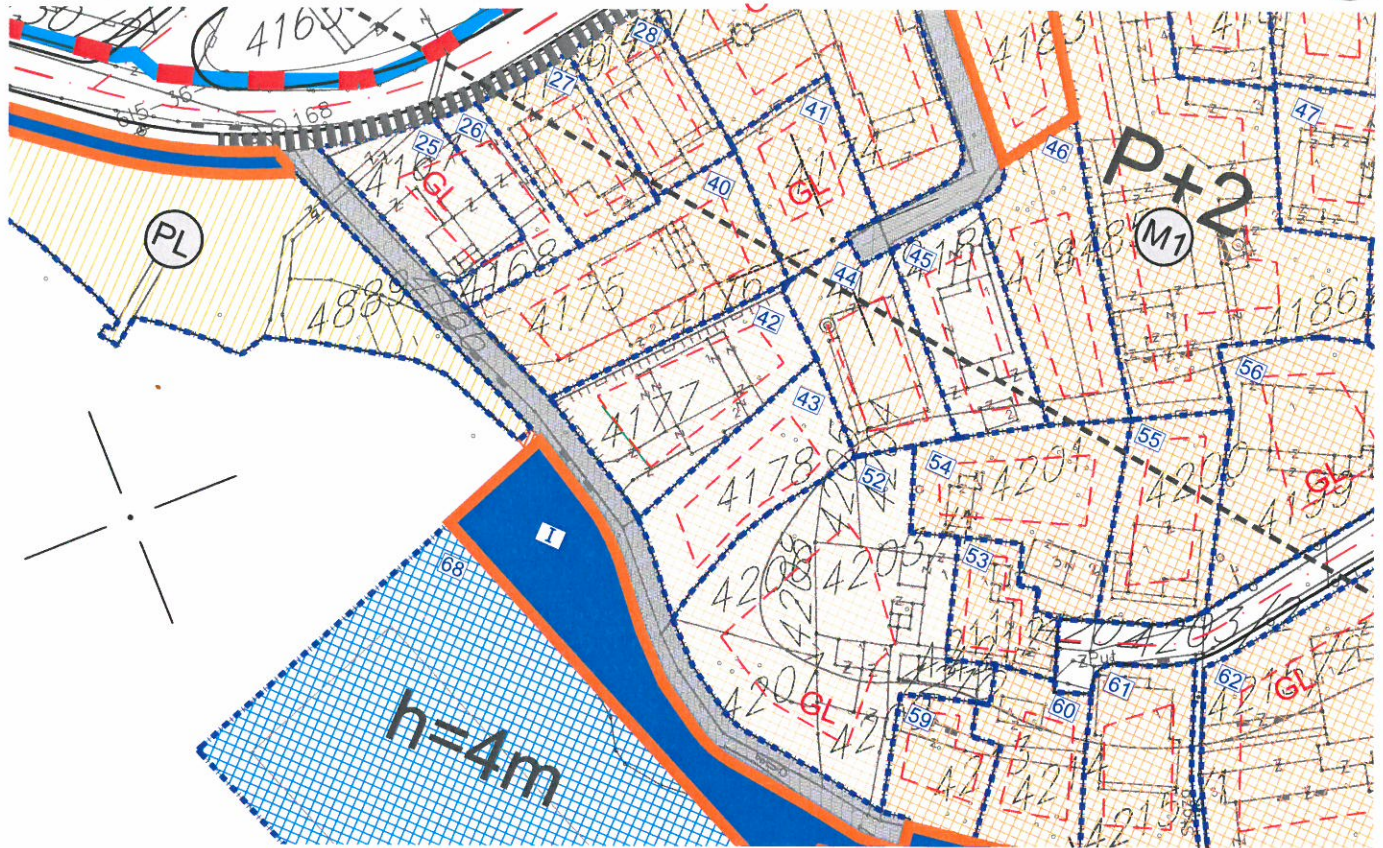


Samostalni savjetnik II:
Maja Popović d.o.o.

PLAN MJERA ZA SPROVOĐENJE, R 1 : 1000



Zona A, UP40



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA NA MORU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZONA
- GRANICA URBANISTIČKIH PARCELA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE ZONE
- SPRATNOST

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- STANOVANJE
- STANOVANJE SA POSLOVNIM PROSTORIMA
- MJEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO - TURISTIČKA NAMJENA
- REZERVNE ZONE ZA STANOVANJE

POVRŠINE ZA TURIZAM

- HOTEL
- TURISTIČKO NAUČIKI I SADRŽAJI
- TURISTIČKO NASELJE, VILE
- LJETNIKOVAČ, KULTURNI TURIZAM

POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

- SPORTSKI OBJEKTI (sportska dvorana, otvoreni bazen, zatvoreni bazen)
- SPORTSKI TERENI NA OTVORENOM SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA

POVRŠINE ZA KOMUNALNE SERVISI I POSLOVANJE

- POSLOVANJE
- KOMUNALNI SERVISI
- AUTOBUSKA STANICA

ZAŠTITA KULTURNE I PRIRODNE BAŠTINE

- ZAŠTIĆENI OBJEKAT
- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA NA ŽUPI

ZELENE POVRŠINE

- ZAŠTITNO ZELENILU
- JAVNE ZELENE POVRŠINE, PARK
- PARK-ŠUMA

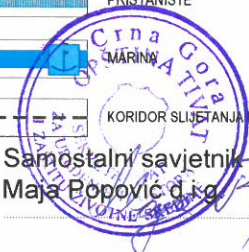
OTVORENE POVRŠINE

- PLAŽA
- OTVORENE POPLOČANE JAVNE POVRŠINE
- LUNGO MARE - OBALNO ŠETALIŠTE SA PROŠIRENJEJEM
- KORIDOR OTVORENIH REGULISANIH KANALA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- KOLSKE SABRAĆAJNICE
- KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNI PARKING
- PJEŠAČKE STAZE
- ZONA AKVATORIJA MARINE I PRISTANIŠTA
- POSTOJEĆE PRIVEZIŠTE
- PRISTANIŠTE
- KORIDOR SLIJETANJA POLIJETANJA AVIONA

Samostalni savjetnik - II :
Maja Popović d.o.o.



Crna Gora OPŠTINA TIVAT				
Primljeno: 23-10-2015				
Organ. jed.	Klasif. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
0902	351	901/3		



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

LIST USLOVA ZA UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT

Broj: 2503
 Tivat, 22.10.2015

OPŠTINA TIVAT
 Sekretarijat za uređenje prostora
 i zaštitu životne sredine

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-901/2 od 20.10.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na **UP 40- kat.par.broj 4175 KO Tivat**, a na zahtjev **GVEROVIĆ ŠIMA**, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

1. Priključak za vodu izvesti sa postojećeg cjevovoda (mapa u prilogu 1).
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.).
3. Priključak za kanalizaciju izvesti sa pozicije koja je data u prilogu (mapa u prilogu 2).

PRILOG:-1-mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu
 2-mapa sa pozicijom priključenja na kanalizacionu mrežu

Tivat, 22.10.2015 god.

DOSTAVLJENO:

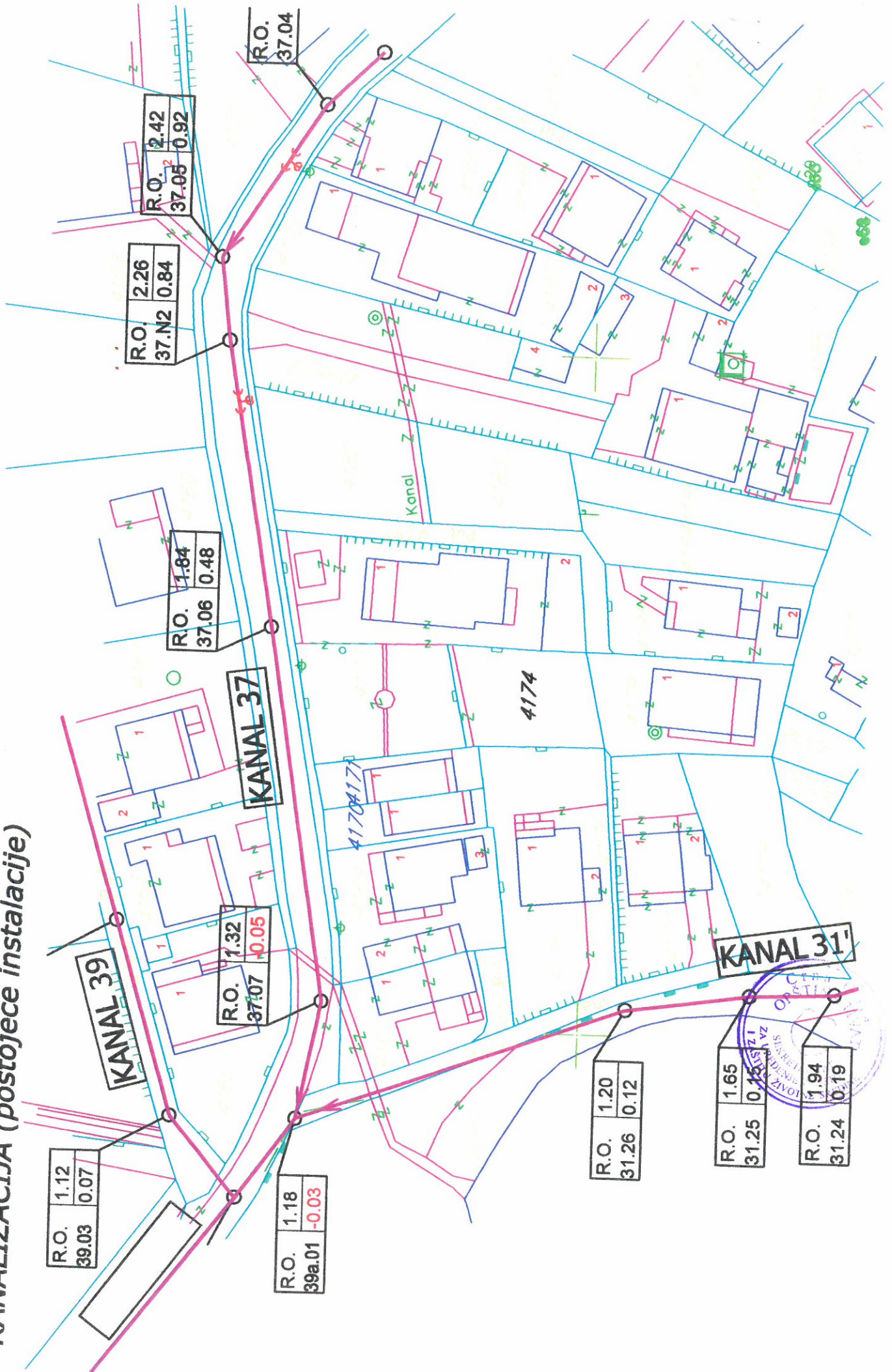
-Naslovu

-Arhivi



DIREKTOR:
 Čedomir Lukić, dipl.ing

KANALIZACIJA (postojeće instalacije)



R.O.	1.12
39.03	0.07

KANAL 39

R.O.	1.32
37.07	-0.05

KANAL 37

R.O.	1.84
37.06	0.48

R.O.	2.26
37.N2	0.84

R.O.	2.42
37.05	0.92

R.O.	37.04
------	-------

R.O.	1.18
39a.01	-0.03

R.O.	1.20
31.26	0.12

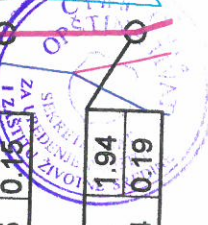
R.O.	1.65
31.25	0.15

R.O.	1.94
31.24	0.19

KANAL 31

4174

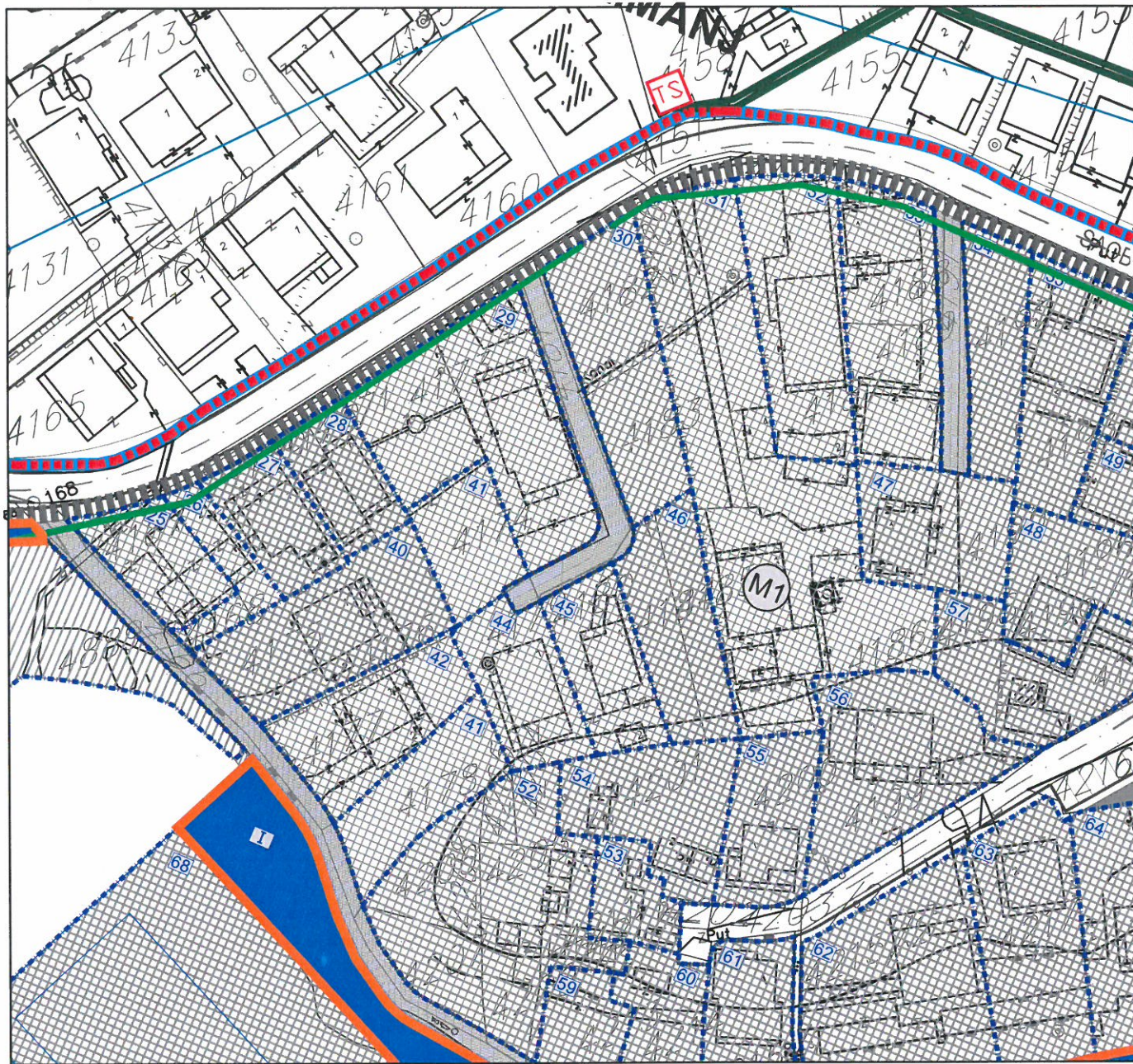
Kanal



DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA, R 1 : 1000



Zona 1, UP 40



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA NA MORU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZONA
- GRANICA URBANISTIČKIH PARCELA

1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

2 BROJ URBANISTIČKE ZONE

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA - PLAN



PLANIRANA TRAFOSTANICA 35 / 10 kV

POSTOJEĆI 35 kV KABLOVSKI VOD

PLANIRANI 35 kV KABLOVSKI VOD



TRAFOSTANICA 10 / 0,4 kV

POSTOJEĆI 10 kV KABLOVSKI VOD

PLANIRANI 10 kV KABLOVSKI VOD

10 kV KABLOVSKI VOD KOJI SE UKLANJA



ZONE NAPAJANJA



Samostalni savjetnik II:
Maja Popović d.i.g.



CRNA GORA
AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Crna Gora
OPŠTINA TIVAT

Primljeno: 09-12-2015				
Organ.jed.	Klasifikacija	Red.br.	Prilog	Vrijednost
0902-351-		901/5		

Broj: 02/2-334/2-15
Podgorica, 08.12.2015. godine

OPŠTINA TIVAT
Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

G-dja , Tatjana Jelić Sekretar

Predmet: Vaš dopis broj : 0902-351-901/4 od 30.11.2015.god.

Poštovani gospođo Jelić,

Dokumentacija radi dobijanja saglasnosti za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova, koju je dostavio Gverović Šime za dobijanje urbanističko – tehničkih uslova za zemljište označeno **kat.par.br. 4175 KO Tivat koju formira UP 40** u zoni 1 u zahvatu DSL-a „Dio sektora 22 i Sektor 23“, a koja je dostavljena Agenciji za civilno vazduhoplovstvo, pregledana je i konstatovano je da se, iz nje **ne može** precizno odrediti položaj objekta i time položaj u odnosu na površine namijenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu. Pored ovih podataka koje ste nam dostavili a kako bi procijenil da li se radi o vazduhoplovnoj prepreci potrebno je da nam dostavite i sledeće podatke:

- Namjena i vrsta objekta,
- Nadmorska visina terena,
- Relativna visina objekta,
- Nadmorska visina vrha objekta,
- Geografske koordinate objekta,
- Koordinate objekta u WGS 84 sistemu,
- Rastojanje objekta od najbližeg praga piste,
- Najkraće rastojanje od ose piste (ukoliko se objekat nalazi u prelaznoj ravni),
- Broj katastarske parcele na kojoj se nalazi lokacija.

Takođe, potrebno je dostaviti sljedeće priloge:

- Urbanističko-tehničke uslove ili Rješenje o lokaciji izdato od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine, grada, Ministarstva za uređenje prostora,
- Šira situacija sa ucrtanom lokacijom objekta (1:25000),
- Izgled objekta, osnova i njegov vertikalni presjek,
- Specifični podaci (ako ih ima).

U slučaju da zbog specifičnosti objekta postoji mogućnost uticaja na vazdušni saobraćaj Agencija zadržava pravo da zahtijeva dodatne informacije i dopunu dokumentacije.



NAPOMENA: Geodetski podaci moraju biti izdati od ovlaštene geodetske kuće

Nakon dopune dokumentacije stručne službe Agencije će pristupiti daljem razmatranju predmeta i u zakonskom roku Vam odgovoriti.

S poštovanjem,

Dostavljeno:
Naslovu;
- a/a.



Nadzornik I

Goran Šćepanović

G.Šćepanović



AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

JOSIPA BROZA TITA BB
81000 PODGORICA, CRNA GORA
www.caa.me

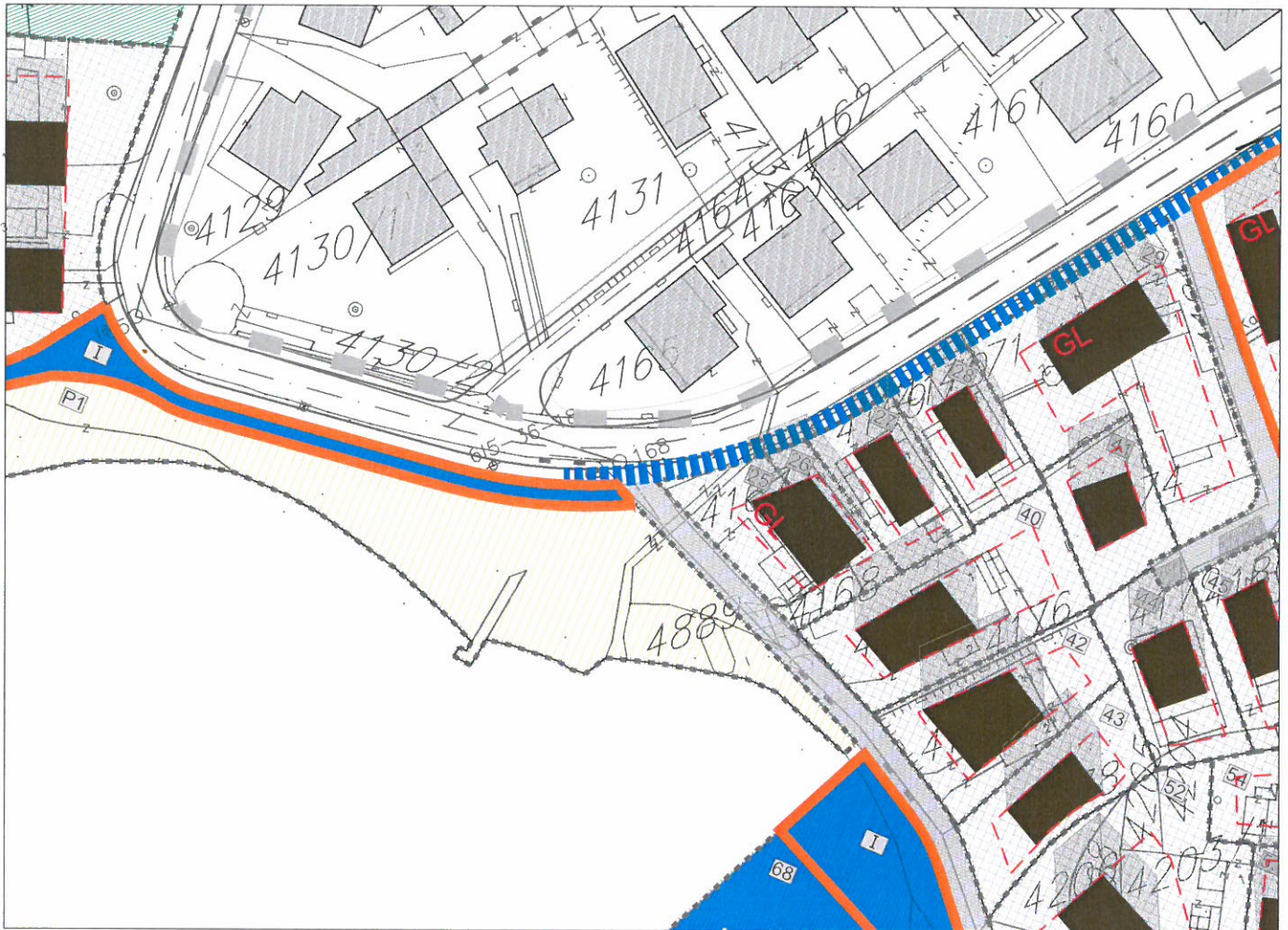
TEL: +382 20 625 507

FAX: +382 20 625 517

E-MAIL: acv@caa.me

PLAN OBLIKA, R 1 : 1000

Zona 1, UP 40



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA ZONA
- GRANICA URBANISTIČKIH PARCELA
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE ZONE

IZGRAĐENE POVRŠINE (TURIZAM, STANOVANJE, KOMUNALNI SERVISI I POSLOVANJE)

- IZGRAĐENE POVRŠINE
- PLANOM PREPORUČENI OBLICI

POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

- postojeće** **planirano** SPORTSKI OBJEKTI (sportska dvorana, otvoreni bazen, zatvoreni bazen)
- postojeće** **planirano** SPORTSKI TERENI NA OTVORENOM SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- postojeće** **planirano** REZERVNE ZONE ZA STANOVANJE

ZAŠTITA KULTURNE I PRIRODNE BAŠTINE

- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA NA ŽUPI

ZELENE POVRŠINE

- postojeće** **planirano** ZAŠTITNO ZELENILO
- postojeće** **planirano** PARK-ŠUMA

OTVORENE POVRŠINE

- postojeće** **planirano** PLAŽA
- postojeće** **planirano** POSTOJEĆE PROŠIRENJE OBALE
- LUNGO MARE - OBALENO ŠETALIŠTE SA PROŠIRENJEM

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

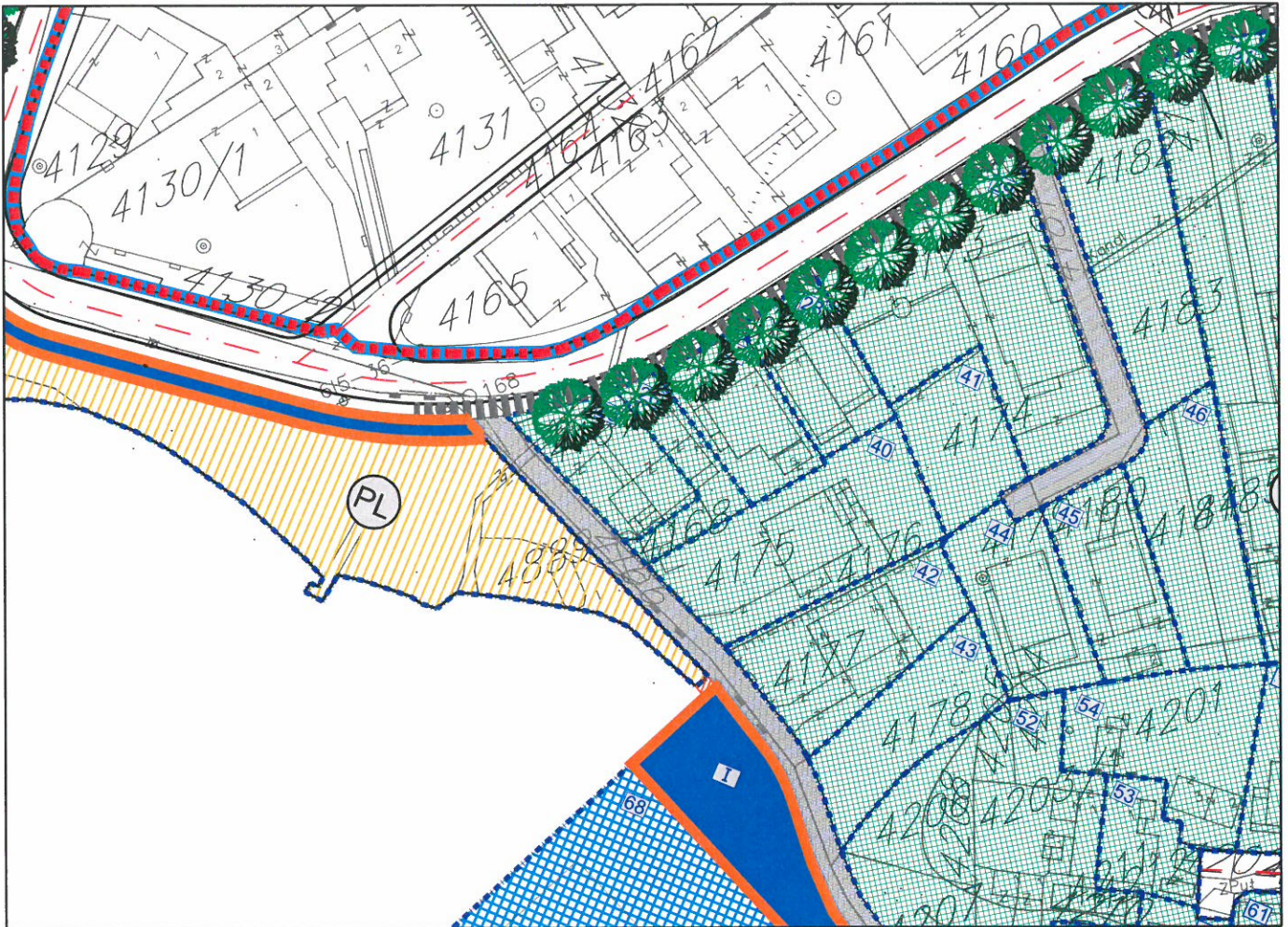
- KOLSKE SABRAČAJNICE
- PJEŠAČKE SAOBRAČAJNICE
- JAVNI PARKING
- PJEŠAČKE STAZE
- PODRUČJE PREDVIĐENO ZA GRADNJU MARINE
- POSTOJEĆE PRIVEZIŠTE
- PRISTANIŠTE



PLANIRANO ZELENILO, R 1 : 1000



Zona 1, UP40



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA NA MORU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZONA
- GRANICA URBANISTIČKIH PARCELA
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE ZONE

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- ZELENILO UZ STANOVANJE
- ZELENILO UZ STANOVANJE SA POSLOVNIM PROSTORIMA
- ZELENILO UZ MJEŠOVITU NAMJENU, STAMBENO-TURISTIČKA NAMJENA
- ZELENILO UZ REZERVNE ZONE ZA STANOVANJE

POVRŠINE ZA TURIZAM

- ZELENILO UZ HOTEL
- ZELENILO UZ TURISTIČKO NAUČIČKI SADRŽAJ
- ZELENILO UZ TURISTIČKO NASELJE, VILE
- ZELENILO UZ LJETNJIKOVAC, KULTURNI TURIZAM

POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

- ZELENILO UZ SPORTSKE OBJEKTE (sportska dvorana, otvoreni bazen, zatvoreni bazen)
- ZELENILO UZ SPORTSKI TERENE NA OTVORENOM SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA

POVRŠINE ZA KOMUNALNE SERVISI I POSLOVANJE

- ZELENILO UZ POSLOVANJE
- ZELENILO UZ KOMUNALNE SERVISI
- ZELENILO UZ AUTOBUSKU STANICU
- ZELENILO UZ STANICE ZA SNABDJEVANJE MOTORNIH VOZILA GORIVOM

ZAŠTITA KULTURNE I PRIRODNE BAŠTINE

- ZAŠTIĆENI OBJEKAT
- ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA NA ŽUPI

ZELENE POVRŠINE

- ZAŠTITNO ZELENILO
- JAVNE ZELENE POVRŠINE, PARK
- PARK-ŠUMA
- PLANIRANI DRVORED POSTAVLJEN NA RASTOJANJU OD 1M U ODNOSU NA REGULACIONU LINIJU

OTVORENE POVRŠINE

- PLAŽA
- POSTOJEĆE PROŠIRENJE OBALE
- OTVORENE POPLOČANE JAVNE POVRŠINE
- LUNGO MARE - OBALNO ŠETALIŠTE SA PROŠIRENJEM
- KORIDOR OTVORENIH REGULISANIH KANALA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
- KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNI PARKING
- PJEŠAČKE STAZE
- ZONA AKVATORIJA MARINE I PRISTANIŠTA
- POSTOJEĆE PRIVEZIŠTE
- PRISTANIŠTE
- MARINA



Samostalni savjetnik II:
Maja Popović d.i.g.