

CRNA GORA  
Opština Tivat  
Sekretarijat za uređenje prostora i  
zaštitu životne sredine  
Broj: 0902-351-902/4  
Tivat, 11.12.2015.god.

Na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i člana 11 Odluke o donošenju i sprovođenju UP-ova za oživljavanje 7 seoskih naselja u opštini Tivat (»Sl.list SRCG-opštinski propisi« br. 20/87), na zahtjev Stevanović Jovanke, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izdaje:

### URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI (UTU)

za urbanističku parcelu UP4, namjene stanovanje/apartmani, u zahvatu UP-a „Oživljavanje seoskih naselja Tivatskog zaliva – Donja Lastva“

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

Urbanistička parcela **UP4**, u obuhvatu UP-a „Oživljavanje seoskih naselja Tivatskog zaliva – Donja Lastva“, je planirana za **stanovanje-apartmani**.

Pripada slučaju povezanosti stanovanja sa apartmanima koji se nalaze u prizemlju zgrada. Svi apartmani sa ovakvim pozicijama (u pozadini Rive) redovno su tretirani kao prizemne jedinice okrenute sopstvenom vrtu, sa izdvojenim prilazima, i sa takvom organizacijom koja prostora koja neće dozvoljavati uznemiravanje od strane susjednih sadržaja.

Prema navedenom Urbanističkom projektu UP4 približno odgovara kat.par.br. 504 KO Donja Lastva.

#### 2. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA

Prema listu nepokretnosti 431-prepis, površina kat.par.br.504 KO Donja Lastva jeste 245m<sup>2</sup> i na njoj je izgrađena zgrada broj 1-porodična stambena zgrada, površine gabarita 60m<sup>2</sup> i spratnosti P+1, i zgrada 2-pomoćna zgrada, gabarita površine 50m<sup>2</sup>, spratnosti P.

Zgrada 1 na kat.par.br.504 KO Tivat, planom označena kao kuća broj 4, pripada grupi objekata –kuće sa uticajem evropske arhitekture. Ovu grupu čine objekti najmanje arhitektonski vrijedni i koji osim u građevinskom smislu ne predstavljaju posebnu kulturnu niti istorijsku vrijednost.

Smjernicama plana su za parcelu broj 4 predviđene **sljedeće intervencije**:

- spratnost (matičnog objekta) ... P+2
- renovacija
- dogradnja uz mat.objekat .....**stepenište**
- **nadogradnja II sprata**
- spratnost (pomoćnog objekta) ...P
- bruto površina (pom.objekta) .....45m<sup>2</sup>
- sadržaj.....garaža
- površina (gabarit) svih objekata ...100m<sup>2</sup>

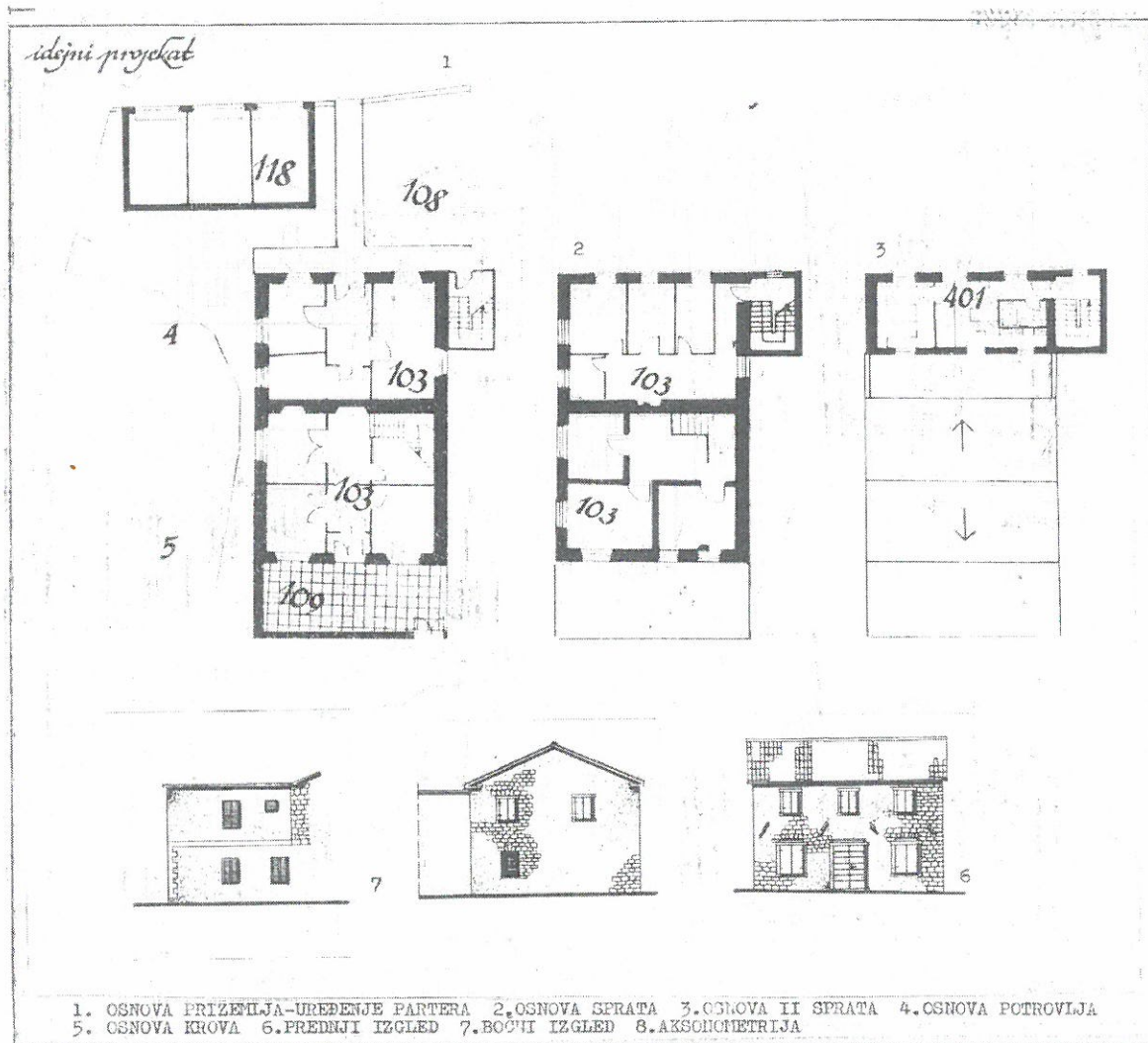
Vrsta **renovacije** :

- u zgradi.....opravka enterijera
- na fasadi ....prerada u kamen
- na krovu.....izrada krovne kanalice
- drugo.... prerada ograde u kamen

#### • Posebni konzervatorski uslovi

Zgradi dozidati spoljno stepenište i drugi sprat i dvovodni krov. Cjelu fasadu uraditi u kamenu. Garažu i ogradu uraditi u kamenu.





Prilikom izrade projekta rekonstrukcije potrebno je sačuvati proporcije širina i visina otvora koji su registrovani kao tipični:

- Ukoliko su na prizemnim objektima potrebni sasvim mali otvori za dodatno osvetljenje i ventilaciju moguće ih je raditi kao „puškarnice“ (odnos širine i visine 2:1). Najveće dimenzije „puškarnica“ mogu biti 0.40 x 0.20m dok najveće mjere „prozora-puškarnica“ mogu biti 1.00 x 0.60m
- Glavni fasadni prozori treba da budu u rasponima od 0.60 x 0.70m do 1.00 x 1.70m
- Glavna ulazna vrata sa arhitravom treba da imaju širinu od 1.00m do 1.50m a visinu od 1.90m do 2.20m.
- Glavna ulazna vrata koja se rade sa lukom treba da imaju širinu 1.00m do 1.80 m a visinu od 2.50m do 2.90m.

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

Predmetna lokacija ima kolski prilaz sa magistrale, preko oborenih ivičnjaka.

Potrebno je obezbjediti dovoljan broj parking mjesta shodno planiranoj namjeni na vlasničkoj parceli.

Tabela sa pregledom broja apartmana ,stanova i kuća,kao i parking mjesta po parcelama i kućama:

UP	broj apartm/ležaja	broj stanova	broj PM
4	1/3	1	2

#### 5. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

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



Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su:

- **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
  - **Tehnički uslovi** za priključak na vodovod broj 3533 pribavljeni od JP „Vodovod i Kanalizacija“ Tivat, izdati dana 09.12.2015.godine.
  - **Akt EPCG FC Distribucija** br. 40-00-17865 od 24.11.2011.godine
  - **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 broj 40-23-01-2065 od 03.10.2011.godine izdati od strane Elektrodistribucije Tivat
  - **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.
  - **Uslove** za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata određuje Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost u skladu sa Zakonom o elektronskim komunikacijama („SL.List CG“,br.40/13) .Obaveza je poštovanja Pravilnika o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje,izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže,elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima(„SL.List“ br.41/15)
  - **Opšti uslovi Agencije za civilno vazduhoplovstvo** o kojima treba voditi računa kada je u pitanju sigurnost vazdušnog saobraćaja, izdati od Agencije za civilno vazduhoplovstvo:
  - Objekat svojim položajem i planiranim gabaritima ne smije da se prostire iznad površina namijenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu;
  - Objekat svojim položajem, planiranim gabaritima i namjenom ne smije da ometa rad tehničkih sistema, sredstava i objekata za obezbjeđenje vazdušnog saobraćaja (radio-navigacionih sredstava);
  - Objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u biljnom i životinjskom svijetu koje bi mogle štetno uticati na sigurnost (bezbijednost) vazdušnog saobraćaja;
  - Objekat ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova;
  - Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zaslepljivanje pilota vazduhoplova;
- Navedeni uslovi su opšteg karaktera, tj. odnose se na sve objekte na teritoriji Crne Gore.

## 6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Tivat se nalazi u centralnom dijelu Boko-kotorskog zaliva, na 42°26' sjeverne geografske širine i 18°42' istočne geografske dužine.

Generalno, gradsko područje Tivta izgrađuju geološki najmlađe stijene. Izuzetak su vapnenci trijasko starosti koji se nalaze u graničnom delu Donje Lastve i priobalnom pojasu, kao i na dodiru Tivatskog polja i Krtola, čitav prostor je izgrađen od kvartarnih i paleogenih naslaga.

Istraživanja pokazuju trajno postojanje visokog stepena seizmičke aktivnosti i seizmičkog hazarda u ovom delu prostora. Međutim, razlike u stenama mogu povećati ili ublažiti razornu moć potresa što obavezuje na izradu seizmičkog elaborata kod izvođenja bilo kakvih građevina.

Sagledavajući prostor opštine Tivat sa geomorfološkog aspekta proizilazi da je najpogodniji teren za širenje gradskog jezgra obalni dio i Tivatsko polje.

Reljefna nehomogenost, izražena na području opštine Tivat, utiče na stvaranje lokalnih klimatskih razlika. Iako je Tivat okružen Visokim planinskim masivima Orjena na severu i Lovćena na istoku njihov uticaj na klimu Tivta je neznatan. Razlog tome je pogodan položaj Tivta u podnožju padine Vrmca koja ga štiti od hladnih vazdušnih struja.

Tivat odlikuje tipično mediteranska klima, sa blagim, kišovitim zimama i vedrim i toplim ljetima. Srednja godišnja temperatura vazduha je 15 stepeni Celzijusovih. U Tivtu u prosjeku ima 115 dana u godini sa temperaturom većom od 30° C. Tivat se smatra i najsunčajnijim gradom Boke Kotorske, prosečno sa 240 sunčanih dana u godini. Ljetnja temperatura, u prosjeku, iznosi 27° C. Sezona kupanja traje 180 dana.



More kod Tivat je tamno plave boje. Salinitet mora je 28 %. Visina talasa je 0,5 m, dok su talasi iznad 2 m veoma rijetki.

Godišnje u Tivtu ima preko 1.755 mm padavina. Padavine nijesu ravnomjerno raspoređene tokom godine. Najkišovitiji mjeseci su novembar i decembar, dok najmanje kiše padne u julu. Iako je količina padavina velika, to se ne može reći i za broj dana sa padavinama (136), po čemu se zaključuje da je intezitet padavina veoma jak.

Grad Tivat je poznat i po raznim vjetrovima. Najčešće zimi duva bura (sjeverni vjetar), a ljeti maestral (zapadni vjetar) i oštrijal. U jesen ili zimi često duva i jugo, topli vjetar koji obično donosi kišu. Za šire područje Tivta (Tivat, Donja Lastva, Lepetane) karakteristična je risanska bura, koja se iz Risanskog zaliva probija kroz tesnac Verige i Tivatski zaliv.

Pod njenim jačim udarom je sjeverni dio (Lepetane), dok u samom naselju njen uticaj slabi. Ovdje su česti jugozapadni i jugoistočni vjetrovi. Ovo je Reljef, tipovi tla, klima, uticaj antropogenih faktora i ostalih ekoloških faktora uticali su na formiranje florističkog sistema. Tivatsko područje karakterišu tri vegetacijske skupine: zimzeleni mediteranski lišćari, mediteranske crnogorične šume i unešena vegetacija.

## 7. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izvođenja rekonstrukcije preporučuje se angažovanje stručnog nadzornog organa koji će garantovati za kvalitet izvedenih radova i ugrađeni materijal, odnosno za stabilnost objekta.

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.

## 8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:

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

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

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrorrejonizacijom terena za PPO / GUP TIVAT. Koristiti dopunske izvore energije (solarna); izvoditi cisterne radi dopune u vodosnabdijevanju; koristiti morsku vodu za bazene i izvoditi vodonepropusne septičke jame do realizacije kanalizacionog sistema.

## 9. OSTALI USLOVI

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

Na osnovu ovih urbanističko-tehničkih uslova i snimka objekta na licu mjesta investitor treba da izradi tehničku dokumentaciju u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 40/13,33/14 ),u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade razmjerni i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list CG« br.23/14) i drugim propisima ,standardima, tehničkim normativima.

Preduzeća ili druga pravna lica koja izrađuju glavni projekat ili ga reviduju moraju imati licencu izdatu od strane Inženjerske komore CG.



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

## 10. GRAFIČKI PRILOZI

- Namjena površina-planirano stanje 1:500
- Regulaciono-nivelacioni plan sa parcelacijom zemljišta 1:500
- Idejni projekat – postojeće stanje 1:200
- Idejni projekat – planirano stanje 1:200

**NAPOMENA:** Obavještavamo vas da je u toku izrada novog Urbanističkog projekta Donja Lastva.

Samostalni savjetnik II  
Maja Popović, dipl.ing. građ.



SECRETAR  
Tatjana Jelić dipl.pravnik

Dostaviti:

- Stevanović Jovanka , Donja Lastva bb, Tivat ✓
- Urbanističkoj inspekciji
- Arhivi

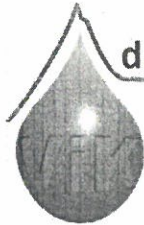
DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSĆU  
"VODOVOD I KANALIZACIJA"

Broj 333

Tivat, 09.12.2015.

Crna Gora  
OPŠTINA TIVAT

Primljeno:	10-12-2015			
Organizacija	Klasifik. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
0902	351	902/3		



## 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*

Na osnovu PRELIMINARNIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 0902-351-902/2 od 03.12.2015 god. za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na UP 4- kat.par.broj 504 KO Donja Lastva,a na zahtjev STEVANOVIĆ JOVANKE izdaju se:

### TEHNIČKI USLOVI

1. Priključak za vodu izvesti sa postojećeg cjevovoda (mapa u prilogu).
2. Potrebno je postaviti centralni vodomjer u propisno izgrađenoj šanti na ivici parcele, kao i za svaki stambeni prostor postaviti poseban vodomjer ili u šanti 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, 09.12.2015 god.

**DOSTAVLJENO:**

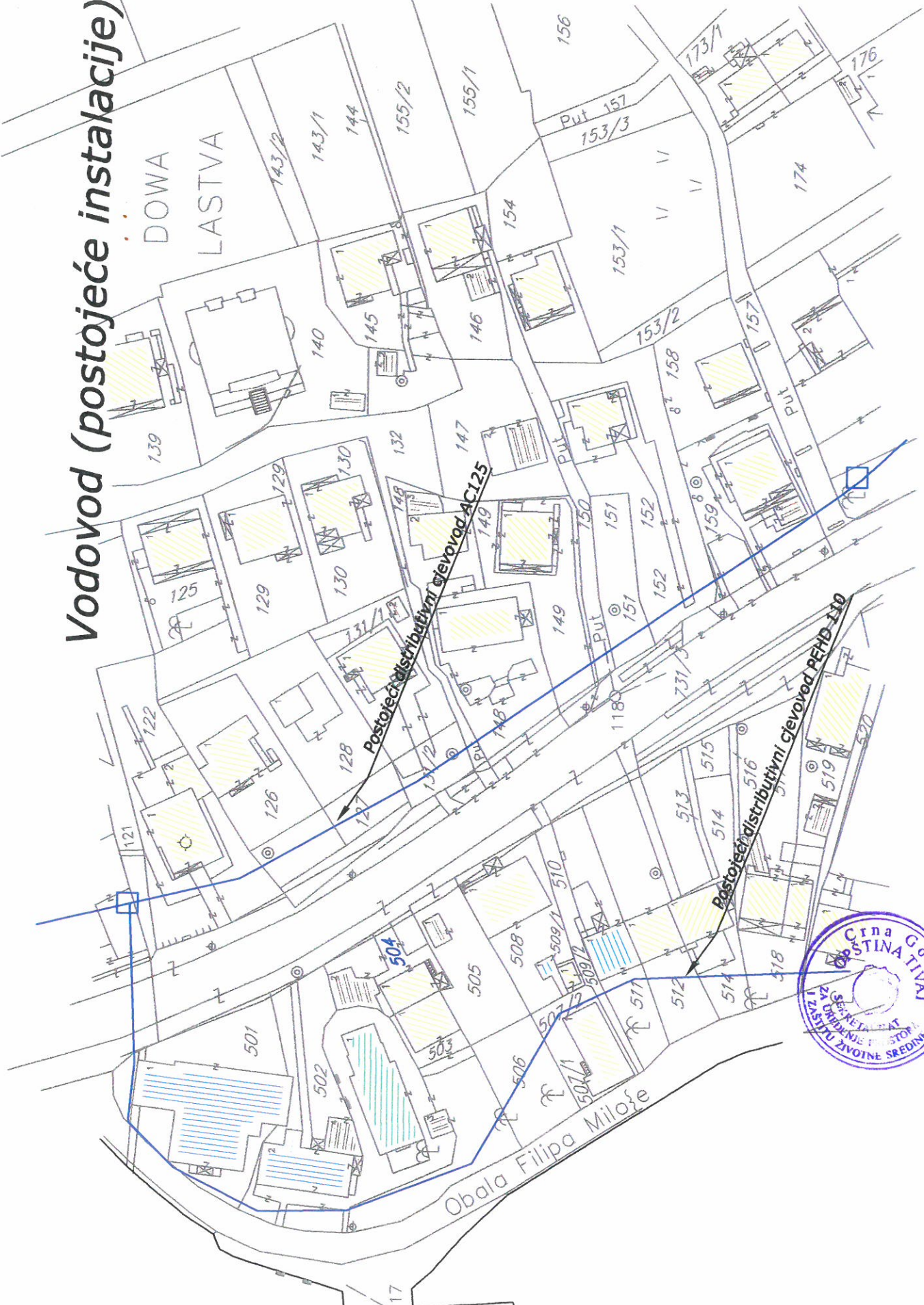
-Naslovu

-Arhivi

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

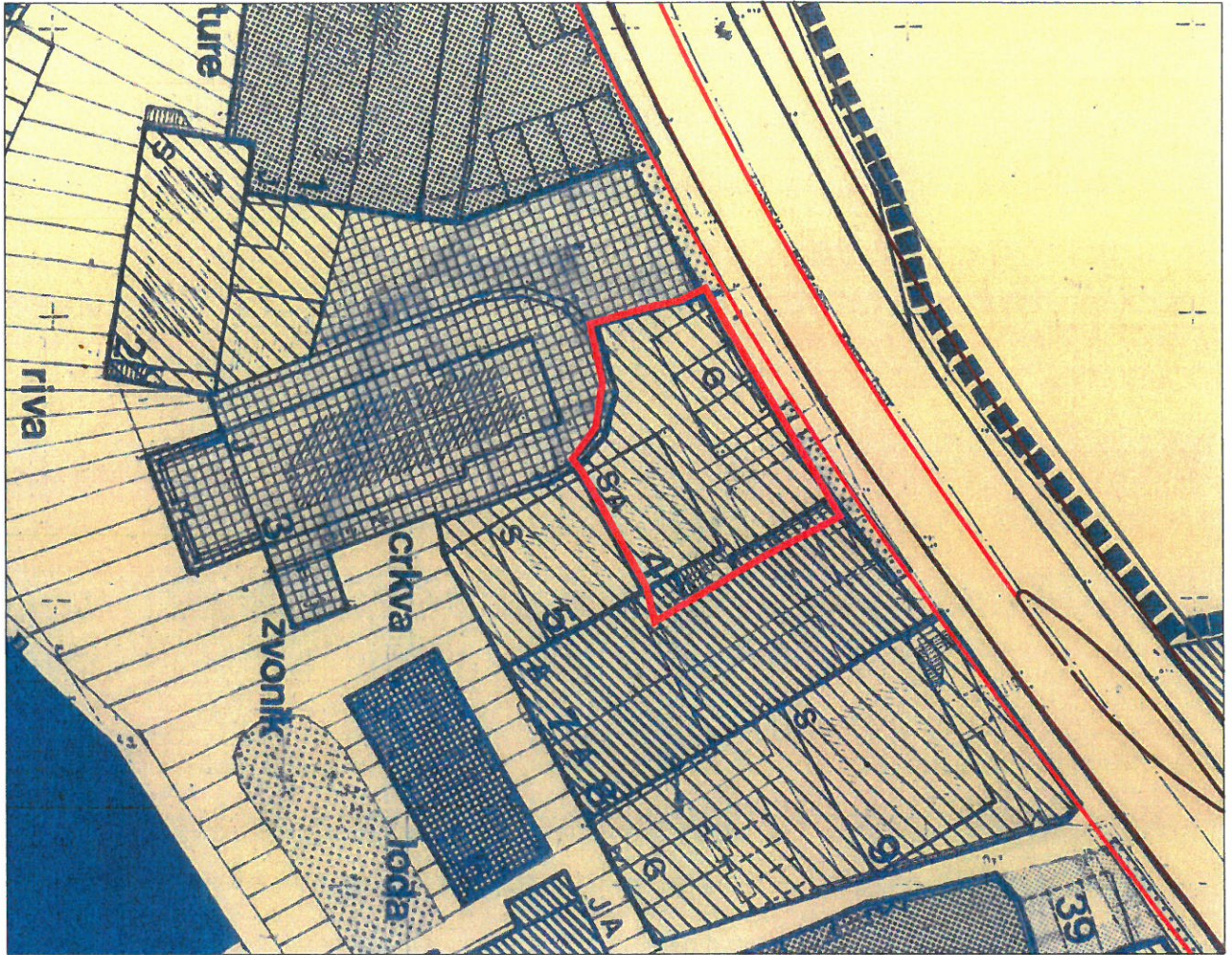


# Vodovod (postojeće instalacije)



URBANISTIČKI PROJEKT OŽIVLJAVANJA  
SEOSKIH NASELJA  
DONJA LASTVA



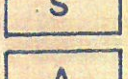
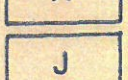
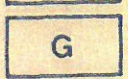
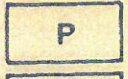

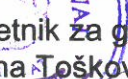
Namjena površina-  
planirano stanje 1:500



LEGENDA

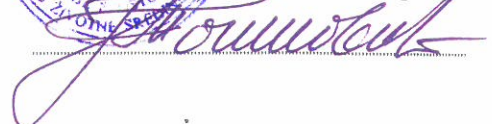
 granica kat.par.br. 504 KO Donja Lastva

	stanovanje
	apartmani za izdavanje
	kulturno-istorijski spomenici
	kultura
	ugostiteljstvo i turizam
	trgovina
	sport i rekreacija
	riva

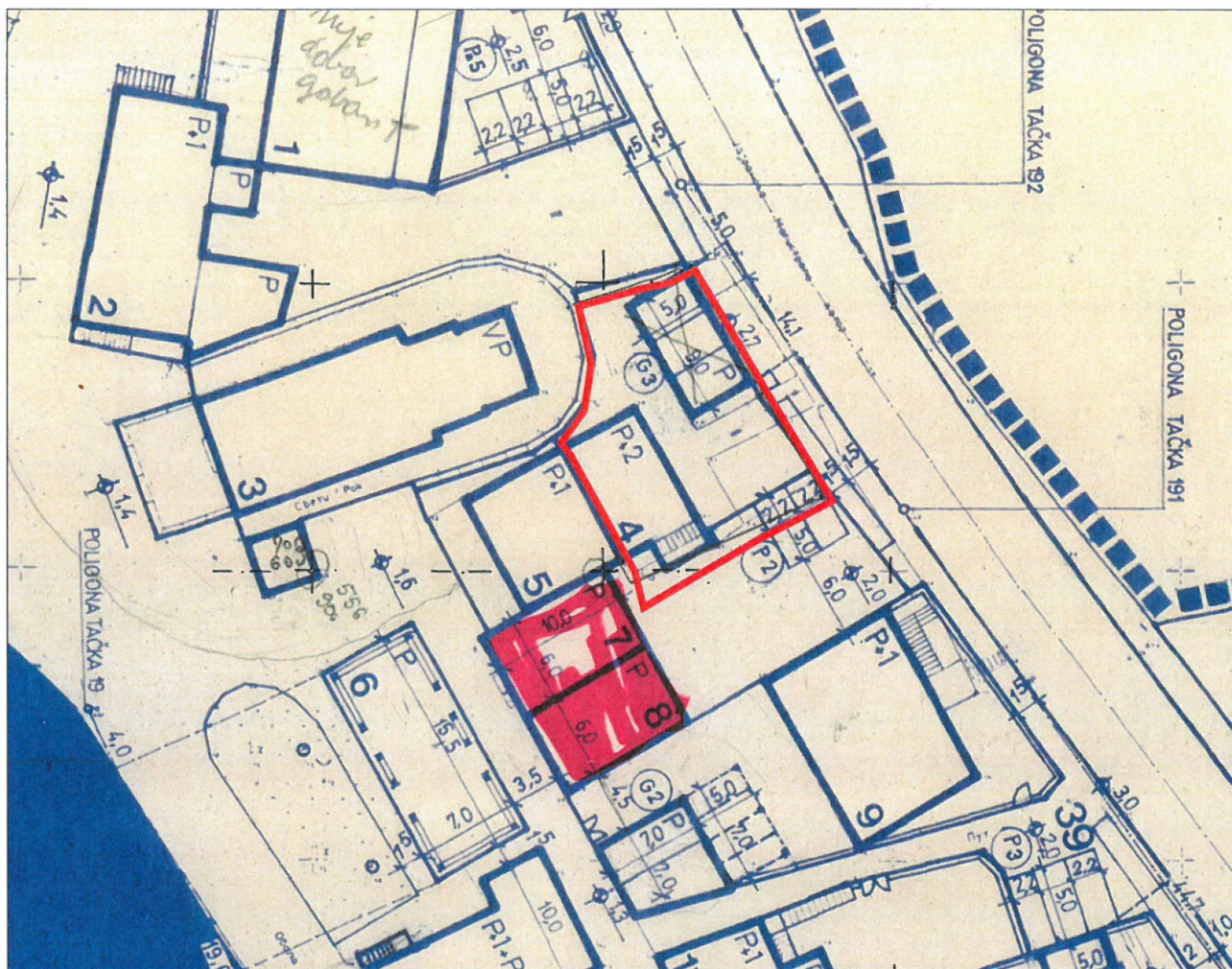
	kupalište
	parkinzi parcela
	stambeni objekti
	apartmani za izdavanje
	javni objekti
	garaže
	pomoćni objekti
	broj objekta



Savjetnik za geodetske poslove:  
Jelena Tošković, spec.sci.geod.







LEGENDA

 granica kat.par.br. 504 KO Donja Lastva

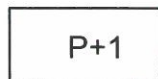
 granica parcele

 gabarit objekta

 broj objekta

 prizemlje

 potkrovlje

 sprat



Savjetnik za geodetske poslove:  
Jelena Tošković, spec.sci.geod.